

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲木薯資源控股有限公司股份全部出售或轉讓，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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ACR

ASIA CASSAVA RESOURCES HOLDINGS LIMITED

亞洲木薯資源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：841)

主要交易
收購物業

本通函所用之所有詞彙具有本通函第1至3頁「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就該等初步協議及其項下擬進行的交易取得股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准該等初步協議及其項下擬進行的交易。本通函僅為提供資料而寄發予股東。

二零二三年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 本集團的未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 該等物業的估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	相關該等買方根據該等初步協議的條款及條件從相關該等賣方收購該等物業
「富藝」	指	富藝管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由朱先生合法實益擁有97%權益及由吳妮娜女士合法實益擁有3%權益，該公司實益擁有本公司225,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約38.48%，且為本公司之控股股東之一
「該公佈」	指	本公司日期為二零二三年五月十八日有關收購事項的公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	亞洲木薯資源控股有限公司(股份代號：841)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：841)
「完成」	指	根據該等初步協議(或任何後續正式協議)的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的相同涵義
「代價」	指	收購事項的總代價50,560,900港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二三年十月十六日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱銘泉先生，本公司的主席及執行董事，實益擁有本公司360,520,715股股份，相當於本公司已發行股本約61.66%，並為本公司控股股東之一
「該等初步協議」	指	初步協議一、初步協議二及初步協議三的統稱
「初步協議一」	指	賣方一與買方一於二零二三年五月十八日就收購物業一而訂立的初步買賣協議
「初步協議二」	指	賣方二與買方二於二零二三年五月十八日就收購物業二而訂立的初步買賣協議
「初步協議三」	指	賣方一與買方一於二零二三年五月十八日就收購物業三而訂立的初步買賣協議
「該等物業」	指	物業一、物業二及物業三的統稱
「物業一」	指	九龍麼地道63號好時中心11樓3室
「物業二」	指	九龍麼地道63號好時中心11樓4室
「物業三」	指	九龍麼地道63號好時中心11樓9室
「買方一」	指	Win Global Shipping Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司

釋 義

「買方二」	指	Globe Shipping Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「該等買方」	指	買方一及買方二的統稱
「賣方一」	指	Mega Toys (H.K.) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方二」	指	California Costume International Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二的統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司已發行普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



ACR

ASIA CASSAVA RESOURCES HOLDINGS LIMITED

亞洲木薯資源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：841)

執行董事：

朱銘泉先生(主席)

廖玉明女士

林靜芬女士

獨立非執行董事：

崔志仁先生

洪思杰先生

Amporn Lohathanulert女士

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman, KY1-1111,

Cayman Islands

二零二三年十月二十六日

只供股東參考

敬啟者：

主要交易 收購物業

A. 緒言

茲提述日期為二零二三年五月十八日之該公佈。

根據日期為二零二三年五月十八日，一方之該等買方(為本公司的全資附屬公司)與另一方之兩名該等賣方訂立之三份該等初步協議，該等買方同意購買而該等賣方同意出售該等物業，應付現金總價格為50,560,900港元。將予收購之該等物業為九龍麼地道63號好時中心11樓3、4及9室。

由於收購事項整體之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)介乎25%至100%，故收購事項共同構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知、公佈及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東將須就批准該等初步協議項下之收購事項之決議案放棄投贊成票。此外，於該公佈日期，富藝及朱先生合共持有合計360,520,715股股份(或本公司於該公佈日期已發行股本約61.66%)，且其根據上市規則第14.44條已就收購事項發出書面批准以代替根據上市規則第14.44條舉行本公司股東大會批准收購事項。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

本通函旨在向股東提供收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

B. 該等初步協議

初步協議一

1. 日期： 二零二三年五月十八日
2. 訂約方：
 - (a) 賣方一；及
 - (b) 買方一

賣方一為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業控股。賣方一由P.C. Woo Inc.(為一間於美國加利福尼亞州註冊的公司)、Woo Tak Kwan及Woo Charles Chak Kwan分別擁有約99.8%、約0.1%及約0.1%股權。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，P.C. Woo Inc.由Kao Li Wen、Woo Tak Kwan及Woo Charles Chak Kwan分別擁有約10.31%、44.85%及44.84%股權，以及賣方一及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

3. 將予收購的物業： 九龍麼地道63號好時中心11樓3室

物業一將會按「現狀」基準收購。於完成後，賣方一須將物業一的空置管有權交予買方一且不附帶任何產權負擔。

董事會函件

4. 代價：

買方一將按以下方式就物業一支付總金額11,507,700港元：

- (a) 於初步協議一日期向賣方一的律師(作為保證金保存人)支付初步按金600,000港元；
- (b) 於二零二三年六月一日向賣方一的律師(作為保證金保存人)支付進一步按金550,770港元；及
- (c) 於二零二三年十一月三十日完成時向賣方一的律師支付餘額10,356,930港元。

初步協議二

- 1. 日期： 二零二三年五月十八日
- 2. 訂約方： (a) 賣方二；及
(b) 買方二

賣方二為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業控股。賣方二由California Costume Collections, Inc. (為一間於美國加利福尼亞州註冊的公司)及Woo Tak Kwan分別擁有約99.9%及約0.1%股權。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，California Costume Collections, Inc. 由P.C. Woo Inc. (由Kao Li Wen、Woo Tak Kwan及Woo Charles Chak Kwan分別擁有約10.31%、44.85%及44.84%股權)全資擁有，以及賣方二及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

- 3. 將予收購的物業： 九龍麼地道63號好時中心11樓4室

物業二將會按「現狀」基準收購。於完成後，賣方二須將物業二的空置管有權交予買方二且不附帶任何產權負擔。

董事會函件

4. 代價：

該等買方將按以下方式就物業二支付總金額19,241,800港元：

- (a) 於初步協議二日期向賣方二的律師(作為保證金保存人)支付初步按金950,000港元；
- (b) 於二零二三年六月一日向賣方二的律師(作為保證金保存人)支付進一步按金974,180港元；及
- (c) 於二零二三年十一月三十日完成時向賣方二的律師支付餘額17,317,620港元。

初步協議三

- 1. 日期： 二零二三年五月十八日
- 2. 訂約方： (a) 賣方一；及
(b) 買方一
- 3. 將予收購的物業： 九龍麼地道63號好時中心11樓9室

物業三將會按「現狀」基準收購。於完成後，賣方一須將物業三的空置管有權交予買方一且不附帶任何產權負擔。

4. 代價：

該等買方將按以下方式就物業三支付總金額19,811,400港元：

- (a) 於初步協議三日期向賣方一的律師(作為保證金保存人)支付初步按金950,000港元；
- (b) 於二零二三年六月一日向賣方一的律師(作為保證金保存人)支付進一步按金1,031,140港元；及
- (c) 於二零二三年十一月三十日完成時向賣方一的律師支付餘額17,830,260港元。

代價

收購事項的代價為以現金支付50,560,900港元，乃由該等賣方與該等買方經參考(其中包括)現行市價及好時中心類似尺寸及樓層的過往交易達致。

正式協議及完成

於二零二三年六月一日，該等賣方和該等買方就收購各該等物業簽署正式協議，協議主要條款與該等初步協議者相同。收購事項的完成須於二零二三年十一月三十日或之前發生，此後，該等物業的空置管有權將各自交予該等買方且不附帶任何產權負擔。

C. 收購事項之財務影響

完成後，該等物業將作為本集團之投資物業由本集團間接全資擁有。

於二零二三年三月三十一日，本集團綜合資產淨值約為662.6百萬港元，其總資產及總負債分別為約2,041.8百萬港元及1,379.2百萬港元。基於本通函附錄二之本集團未經審核備考財務資料及假設收購事項已根據該等初步協議於二零二三年三月三十一日發生，總資產及總負債將分別增加約50.6百萬港元及53.1百萬港元。收購事項完成後，本集團資產淨值將減少約2.5百萬港元。詳情載於本通函附錄二之本集團未經審核備考財務資料。

考慮到來自該等物業之租金收入，預期本集團盈利因收購事項而增加。

D. 收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為在東南亞國家(包括泰國、柬埔寨及越南)採購乾木薯片，並在中華人民共和國(「中國」)及泰國向客戶銷售乾木薯片。本集團繼續為泰國最大乾木薯片採購商及出口商以及中國最大進口乾木薯片供應商，提供包括木薯片採購、加工、倉儲、物流及銷售的全方位綜合商業模式。

該等物業位於香港尖東區，該區為香港其中一個主要商業區。該等物業擬用作本集團的投資物業以賺取租金收入，此將擴大大公司之固定資產基礎，帶來潛在資本增值及使本公司收入來源更加多元。

董事會函件

由於本集團於香港之主要營業地點亦位於九龍麼地道63號好時中心，收購事項亦將為本集團提供未來擴展及發展空間，亦即日後如有需要，該等物業可調用為本集團之自用辦公室。

因此，鑑於該等物業的商業用途及潛在投資回報，董事認為收購事項將令本公司合理有效動用資本，從而使本公司的資本收益、資產基礎及整體財務狀況得以改善。由於二零二三年三月三十一日，本集團持有現金或現金等價物約264.2百萬港元，本公司建議利用本集團內部資源全款支付代價。董事已評估日常營運及其他開支之資本需求，並認為收購事項將不會在任何重大方面對本集團的營運或營運資金需求造成不利影響。

該等初步協議項下之交易條款乃按公平磋商基準協定。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

概無董事在該等初步協議項下之交易當中擁有任何重大權益。因此，概無董事須在批准收購事項及該等初步協議項下之交易的董事會會議上放棄投票。

E. 上市規則之涵義及一般事項

由於收購事項整體之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)介乎25%至100%，故收購事項共同構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之通知、公佈及股東批准規定。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東將須就批准該等初步協議(或任何後續正式協議)項下之收購事項之決議案放棄投贊成票。此外，於該公佈日期，富藝及朱先生合共持有合計360,520,715股股份(或本公司於該公佈日期已發行股本約61.66%)，且其根據上市規則第14.44條已就收購事項發出書面批准以代替根據上市規則第14.44條舉行本公司股東大會批准收購事項。因此，本公司將不會就批准收購事項召開任何股東大會。

F. 補充資料

收購事項須待完成後，方告完成，因此可能但未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

台端應留意本通函附錄所包含之補充資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
主席
朱銘泉
謹啟

1. 本集團經審核綜合財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同相關附註已分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度之年報中披露，並以提述形式載入本通函。

上述本公司之年報可於本公司網站www.asiacassava.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱，相關鏈接如下：

(a) 二零二一年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073002011_c.pdf

(b) 二零二二年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0731/2022073100044_c.pdf

(c) 二零二三年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0731/2023073101575_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年八月三十一日(即就本債務聲明(「聲明」)而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團未償還之債務如下：

借貸

	非流動部分 千港元	流動部分 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸(附註1)			
— 貸款1	412,000	8,000	420,000
— 貸款2	—	42,733	42,733
應付附屬公司非控股權益款項 (附註2)	269,478	—	269,478
	<u>681,478</u>	<u>50,733</u>	<u>732,211</u>

附註：

(1) 計息銀行借貸

貸款1

根據日期為二零一八年九月二十八日的銀行融資函件，本集團獲交通銀行(香港)有限公司授出合共最高金額為570,000,000港元的定期貸款融資(「貸款融資1」)，為期7年，其中440,000,000港元(「貸款1」)其後已悉數提取。於二零二三年八月三十一日，貸款1的未償還結餘為420,000,000港元，按利率1%加香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息，而8,000,000港元、8,000,000港元及餘下的404,000,000港元分別於二零二三年十一月、二零二四年十一月及二零二五年十月償還。因此，貸款1的412,000,000港元於二零二三年八月三十一日分類為非流動部分。

貸款2

根據日期為二零二二年六月十三日的銀行融資函件，本集團獲中國銀行(香港)有限公司授出合共最高金額為340,600,000港元的貿易相關貸款融資(「貸款融資2」)。於二零二三年八月三十一日，貸款融資2的未償還結餘約為5,479,000美元(相等於約42,733,000港元)(「貸款2」)，其中按介乎0.8%至1.2%加有擔保隔夜融資利率計息，根據適用差額作調整，並須應要求還款。

於二零二三年八月三十一日，本集團金額約為462,733,000港元的計息銀行借貸包含一項應要求還款的條款。儘管載有上述應要求還款的條款，惟本公司董事(「董事」)考慮到本集團已成功取得豁免該應要求還款的條款之書面同意書，彼等相信計息銀行借貸將不會於二零二三年八月三十一日起計12個月內全數催繳。

就上述分析而言，本集團之計息銀行借貸會按照相關協議所載之到期日呈列。

(2) 應付附屬公司非控股權益款項

於二零二三年八月三十一日，應付附屬公司非控股權益款項為無抵押及免息。於二零二三年八月三十一日，附屬公司非控股權益已同意不會於二零二五年三月三十一日或之前要求還款。於二零二三年八月三十一日，未償還結餘按攤銷成本列賬，按實際利率1%加香港銀行同業拆息計息。

按揭、抵押及質押

於二零二三年八月三十一日，本集團之銀行融資(包括但不限於貸款融資1及貸款融資2)以賬面淨值合共904,763,000港元之本集團酒店大樓及服務式公寓；投資物業；及銀行結餘之法定押記作抵押。

或然負債

本集團於二零二三年八月三十一日概無重大或然負債。

免責聲明

除已披露者外及除集團間負債以及一般應付貿易賬款及其他應付款項外，於二零二三年八月三十一日，本集團並無任何已發行及未償還或同意獲發行之貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債(除正常貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭及抵押、租購承擔或未償還擔保。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)直至最後可行日期，本集團之財務或貿易狀況概無重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事經謹慎查詢後認為，經計及收購事項之現金流影響及本集團現時可用財務資源(包括內部產生資金及現時可用融資)，本集團具備充裕營運資金以應付自本通函日期起計未來至少12個月之需要。

5. 本集團之管理層討論及分析

本集團之主要業務為在東南亞國家(包括泰國、柬埔寨及越南)採購乾木薯片，並在中國向客戶銷售乾木薯片。本集團繼續為泰國最大乾木薯片採購商及出口商以及中國最大進口乾木薯片供應商，提供包括木薯片採購、加工、倉儲、物流及銷售的全方位綜合商業模式。

截至二零二三年三月三十一日止年度

本集團採購及銷售乾木薯片的收入由截至二零二二年三月三十一日止年度(「去年」)約3,556,200,000港元增加約396,000,000港元或約11.1%至截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)約3,952,200,000港元。本集團的收入增加主要由於本年度於中國內地乾木薯片的銷售量及平均售價上升。另一方面，本集團酒店及服務式公寓經營收入由去年約22,500,000港元減少約49.9%至本年度約11,300,000港元。有關減少乃主要由於(i)受中國新型冠狀病毒疫情及中國宏觀經濟增長放緩的影響及(ii)本集團將中國酒店內的若干餐飲設施分包予獨立餐飲服務供應商，以實現酒店營運的穩定貨幣回報。

本集團採購及銷售乾木薯片的毛利由去年約415,400,000港元增加約20,100,000港元至本年度約435,500,000港元，主要原因為乾木薯片採購及銷售收入及平均售價增加。然而，本集團採購及銷售乾木薯片的毛利率由去年約11.7%輕微下降至本年度約11.0%。

於本年度，本集團的銷售及分銷成本約為280,400,000港元(二零二二年：約281,300,000港元)，主要包括(a)遠洋運輸費用約91,300,000港元(二零二二年：約116,700,000港元)、(b)倉庫、處理及境內運輸開支約182,700,000港元(二零二二年：約153,200,000港元)及(c)酒店業務相關的銷售及分銷成本約3,600,000港元(二零二二年：約9,400,000港元)。本集團銷售及分銷成本增加主要原因是因本年度銷售量及遠洋運輸單位費用上升。

本集團的一般及行政開支由去年約82,400,000港元增加至本年度約152,700,000港元，主要由於(i)計入酒店業務應收賬款的預期信貸損失約8,000,000港元；及(ii)計入酒店及服務式公寓業務分部的減值虧損約57,700,000港元。

本集團的融資成本由去年約13,100,000港元增加至本年度約35,900,000港元。融資成本增加主要由於本年度貿易融資貸款及銀行貸款平均利率與去年相比顯著上升所致。

鑑於上述，歸屬於本公司持有人的本集團本年度虧損約為94,700,000港元(二零二二年：利潤45,000,000港元)。

於二零二三年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為264,200,000港元(二零二二年：100,600,000港元)。本集團以借貸佔資產總值的百分比計算其資本借貸比率。於二零二三年三月三十一日，本集團的資本借貸比率為47.1%(二零二二年：49.2%)。

鑑於中國內地的負面經濟前景以及全球外部環境受到新型冠狀病毒疫情影響帶來的不確定性，本集團相信二零二三年對本集團而言將是充滿挑戰的一年。本集團正密切關注經濟環境並將制定適當的應對策略。除此之外，本集團將控制經營成本及開支，其亦將探索其他機遇，但不限於其他商品貿易，為本集團開拓收入來源，為股東締造最佳回報。

1. 緒言

隨附本集團的未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段所編製，以供說明本公司完成收購事項後，對本集團之過往綜合資產及負債表之影響。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二三年三月三十一日之經審核綜合資產及負債表(該報表摘錄自本集團於二零二三年七月三十一日刊發的截至二零二三年三月三十一日止年度之年報)所編製，並經計入(i)已明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於收購事項及與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之收購事項相關備考調整(如隨附附註所闡釋者)後編製，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日生效。

隨附本集團的未經審核備考財務資料乃由董事以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為依據而編製，以提供本集團於收購事項完成時之資料。由於本集團的未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且其假設性質使然，未必能真實反映於收購事項完成後本集團之資產及負債，亦不擬說明倘若收購事項於所示日期已經生效時，本集團將獲取之實際資產及負債。此外，隨附本集團的未經審核備考財務資料不擬預測本集團於收購事項完成後之未來資產及負債。

本集團的未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29段及第14.69(4)(a)(ii)段編製。本集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 未經審核備考綜合資產及負債表

	於二零二三年 三月三十一日 本集團經審核 綜合資產 及負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)		千港元 (附註3)	猶如收購 事項已於 二零二三年 三月三十一日 完成，本集團 未經審 核備考綜合 資產及負債表 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	525,376				525,376
投資物業	510,900	50,561			561,461
使用權資產	34,323				34,323
以公允值計量且其變動計入 其他全面收益之股權投資	25,851				25,851
預付款項、按金及其他應收款項	9,510				9,510
會籍	2,240				2,240
遞延稅項資產	69				69
	<u>1,108,269</u>				<u>1,158,830</u>
流動資產					
存貨	390,831				390,831
應收賬款及應收票據	209,276				209,276
預付款項、按金及其他應收款項	58,934				58,934
以公允值計量且其變動計入 其他全面收益之債權投資	1,823				1,823
以公允值計量且其變動計入 損益之金融資產	5,527				5,527
有限制銀行存款	2,945				2,945
現金及現金等值物	264,174	(50,561)	(2,496)		211,117
	<u>933,510</u>				<u>880,453</u>

	於二零二三年 三月三十一日 本集團經審核 綜合資產 及負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	猶如收購 事項已於 二零二三年 三月三十一日 完成，本集團 未經審 核備考綜合 資產及負債表 千港元 (附註3)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及應計費用	34,039		34,039
衍生金融工具	2,138		2,138
計息銀行貸款	549,266		549,266
租賃負債	23		23
應繳稅項	93,877		93,877
	<u>679,343</u>		<u>679,343</u>
流動資產淨值	<u>254,167</u>		<u>201,110</u>
資產總值減流動負債	1,362,436		1,359,940
非流動負債			
遞延稅項負債	12,058		12,058
應付附屬公司非控股權益款項	275,828		275,828
計息銀行貸款	412,000		412,000
	<u>699,886</u>		<u>699,886</u>
資產淨值	<u><u>662,550</u></u>		<u><u>660,054</u></u>

未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團之財務資料乃基於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合資產及負債表，乃摘錄自本集團於二零二三年七月三十一日刊發的截至二零二三年三月三十一日止年度之年報。
2. 該調整反映收購事項的代價約50,561,000港元，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。該等物業分類為投資物業，乃由於本集團擬於收購事項完成後出租該等物業以賺取租金收入。該代價預計由本公司的內部資源支付。
3. 該調整反映(i)印花稅及法律成本以及(ii)與收購事項有關的專業費用及其他開支約2,496,000港元之撥備，該等撥備已於綜合損益表內確認為開支。
4. 概無就反映本集團於二零二三年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易對未經審核備考財務資料作出調整。

以下為獨立申報會計師天健德揚會計師事務所有限公司發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定詞彙僅適用於本報告。



10F, Tien Chu Commercial Building,
173 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔告士打道173號天廚商業大廈10樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

致亞洲木薯資源控股有限公司全體董事

吾等已就亞洲木薯資源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)之編製完成鑒證工作並作出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二三年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註，均載於 貴公司於二零二三年十月二十六日刊發的通函(「通函」)附錄二。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於通函附錄二。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議以現金支付總代價50,560,900港元(「代價」)收購位於九龍麼地道63號好時中心11樓3、4及9室(「該等物業」)(「收購事項」)之影響，猶如收購事項已於二零二三年三月三十一日完成。在此過程中，董事已摘錄自 貴公司於二零二三年七月三十一日刊發之年報所載 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核財務報表有關 貴集團綜合資產及負債表之資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函內(「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所頒佈專業會計師操守守則之獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

吾等應用香港質量管理準則第1號，該準則要求吾等設計、實施及運行質量管理系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(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。對於吾等先前就任何用於編製未經審核備考財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考資產及負債作出報告之鑒證業務執行工作。該準則要求會計師計劃及實施工作以對董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次業務約定而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務約定過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或檢討。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明收購事項對貴集團未經審核財務資料之影響，猶如收購事項已在為說明為目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對於二零二三年三月三十一日的交易之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準適當地編製之合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之了解、編製未經審核備考財務資料有關事件或交易以及其他相關業務情況之了解。

該次業務約定亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據屬充分適當，並為吾等所發表之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團所採用會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

天健德揚會計師事務所有限公司

執業會計師

尹健民

執業證書編號：P05506

香港

謹啟

二零二三年十月二十六日

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就其於二零二三年九月三十日對該物業的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評估顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3544 5854

敬啟者：

關於：香港九龍麼地道63號好時中心11樓3、4及9室的估值

按照亞洲木薯資源控股有限公司(「貴公司」)有關對上述位於香港的物業權益(「該物業」)進行估值的指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年九月三十日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指市值，定義為「經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易中買賣資產或負債的估計金額」。

業權

吾等已在香港土地註冊處進行該物業的業權查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在吾等從香港土地註冊處檢索的註冊詳情上出現。所有披露的註冊詳情僅作參考用途。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關註冊詳情的詮釋承擔責任。吾等不會就與本報告所載該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

估值方法

吾等採用比較法對該物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議的利益或任何類似安排，以影響該物業價值。

由於該物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值且具繁重性質的產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實該物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有採用的文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業最近於二零二三年十月十三日由下述簽署人視察。彼已視察該物業的樓宇及構築物的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實該物業的以下事宜：

- 該物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該物業的現有用途；
- 該物業的佔用情況；
- 該物業提供的設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用的情況；
- 該物業的維修及保養狀況；及
- 該物業是否顯示有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因異常土壤變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響)進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
九龍
尖沙咀東部
麼地道63號
好時中心
612-3室

亞洲木薯資源控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零二三年十月二十六日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴集團收購作投資用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 港元
香港九龍麼地道63號 好時中心11樓 3、4及9室	該物業位於一棟17層(包括3層地庫)鋼筋混凝土商業大廈的11樓的3個相鄰辦公單位。標的樓宇於一九八一年落成。	於估值日期，該物業以「California Costume International Ltd.」、 「Mega Toys (HK) Ltd.」、 「Mega Resources Ltd.」及 「Megatoys International Ltd.」之商業名稱作辦公室用途。	50,560,000
九龍內地段第10588號 之份數8410份之99份	該物業的總建築面積為5,681平方呎。 該物業乃根據第11183號銷售條件持有，期限自一九七八年三月三日起為期75年，可續契75年。九龍內地段第10588號之地租為每年1,000港元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業3室的登記擁有人為Mega Toys (H.K.) Limited，參閱日期為二零零五年十一月二十一日之註冊摘要編號05122000860025。
2. 於估值日期，該物業4室的登記擁有人為California Costume International Limited，參閱日期為二零零五年十月二十一日之註冊摘要編號05111900520020。
3. 於估值日期，該物業9室的登記擁有人為Mega Toys (H.K.) Limited，參閱日期為二零零五年十月二十一日之註冊摘要編號05111900520046。
4. 工務司於一九八一年七月十五日就標的發展項目發出合規證明，註冊摘要編號UB2113717。
5. 地政專員、地政總署、註冊處處長於一九八一年七月十五日就標的發展項目發出合規證明，註冊摘要編號UB2113718。
6. 於估值日期，該物業已於土地註冊處登記以下主要產權負擔：
 - i. 大廈公契，以日期為一九八一年九月二十四日之註冊摘要編號UB2154935登記；
 - ii. 就該物業3室以國泰銀行香港分行為受益人的三方抵押契據，以日期為二零一五年十月二十六日之註冊摘要編號15110400990011登記；
 - iii. 就該物業4室以國泰銀行香港分行為受益人的三方抵押契據，以日期為二零一五年十月二十六日之註冊摘要編號15110400990029登記；及
 - iv. 就該物業9室以國泰銀行香港分行為受益人的三方抵押契據，以日期為二零一五年十月二十六日之註冊摘要編號15110400990033登記。
 - v. 就該物業3室以Win Global Shipping Limited為受益人的買賣協議，以日期為二零二三年六月一日之註冊摘要編號23060801170051登記。
 - vi. 就該物業4室以Win Global Shipping Limited為受益人的買賣協議，以日期為二零二三年六月一日之註冊摘要編號23060801170036登記。
 - vii. 就該物業9室以Win Global Shipping Limited為受益人的買賣協議，以日期為二零二三年六月一日之註冊摘要編號23060801170044登記。

7. 根據於二零一三年十二月三日供公眾參閱之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號，該物業被劃為「商業」地帶。
8. 該區為鄰近海底隧道位於海濱地區的成熟商業區。周邊發展項目主要為中層商業樓宇與若干不同年代的中層酒店混雜一起。商業發展項目之較低樓層內提供購物設施。周邊公共交通包括巴士、小巴及的士。港鐵尖沙咀站及港鐵紅磡站距離標的發展項目僅數步之遙。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有須(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(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司之股份權益

董事姓名	本公司直接 實益擁有的 普通股數目 (好倉)		透過受控法團 (好倉)	總計 (好倉)	佔本公司所有 已發行股份的 概約百分比
朱先生	135,520,715	225,000,000 (附註(i))	360,520,715	61.66%	

本公司相聯法團之股份權益

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	佔相聯法團所有	
			股份數目 (好倉)	已發行股份的 百分比
富藝(附註(ii))	朱先生	直接實益擁有	970	97%
		視作擁有權益	30	3%

附註：

- (i) 富藝全部已發行股本由朱先生及吳妮娜女士(「朱太太」)合法及實益擁有97%及3%。根據證券及期貨條例，朱先生被視作於富藝持有之225,000,000股股份中擁有權益。
- (ii) 富藝為本公司之控股公司，其股權由朱先生及朱太太擁有97%及3%。朱先生亦被視作於朱太太持有之富藝股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所述登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租用或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租用自二零二三年三月三十一日起(即本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日)之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函日期仍然存續且對本集團業務整體而言屬重大。

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不會於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

於最後可行日期，除本集團業務外，概無董事及其各自之緊密聯繫人於任何足以或可能直接或間接對本集團構成競爭之業務中擁有任何權益。

3. 重大合約

以下合約為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立之重大或可能重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- 該等初步協議；
- 於二零二三年六月一日，由賣方一及買方一就收購物業一而簽訂的正式協議；
- 於二零二三年六月一日，由賣方二及買方二就收購物業二而簽訂的正式協議；及
- 於二零二三年六月一日，由賣方一及買方一就收購物業三而簽訂的正式協議。

4. 專家及同意書

為提供本通函所載意見之專家(「專家」)之資格如下：

名稱	資格
天健德揚會計師事務所有限公司	執業會計師
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師

各專家之函件及／或報告已於本通函日期發出，以供載入本通函。各專家已就刊發本通函出具同意書，同意以目前之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或提述其名稱，迄今並未撤回同意書。

於最後可行日期，各專家並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且並無於本集團任何成員公司收購、出售或租用或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租用自二零二三年三月三十一日起(即本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日)之任何資產中擁有直接或間接權益。

5. 一般

- (a) 本公司秘書為沈成基先生(「沈先生」)。沈先生為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 於最後可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。
- (e) 本通函之中英文內容如有歧異，概以英文內容為準。

6. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起計14日內登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.asiacassava.com)。

- 董事會函件；
- 對完成收購事項後本集團的未經審核備考財務資料作出之報告，全文載於本通函附錄二；
- 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄三；
- 本附錄中「3.重大合約」一段提及的各份重大合約的副本；
- 本附錄中「4.專家及同意書」一段提及的書面同意書；及
- 本通函。