

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致任何損失承擔任何責任。



STEED ORIENTAL (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

駿東（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立之成員有限公司)

(股份代號：8277)

**(I)有關出售目標公司銷售股份
之
非常重大出售事項
及
(II)有關租賃協議之
須予披露交易**

(I) 出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年10月23日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方則有條件同意購買銷售股份（相當於目標公司之全部註冊資本），代價為人民幣28.01百萬元（相當於約30.56百萬港元）。

代價於下列日期透過以下方式由買方以現金支付予賣方或其代名人：(a)簽訂買賣協議後十日內或買方與賣方協定之其他日期，買方須向賣方或其代名人支付人民幣14.005百萬元；及(b)於完成日期或買方與賣方協定之其他日期或之前，買方須向賣方或其代名人支付代價餘款人民幣14.005百萬元。

於買賣協議日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司及該等物業之唯一擁有人。於完成後，本公司將不再擁有目標公司任何權益，且目標集團之財務表現以及資產及負債將不再合併計入本集團之綜合財務報表。餘下集團將繼續主要從事木製品之採購、製造及銷售，包括但不限於結構板、建築用輔助材料及客製化木製品。

(II) 租賃協議

於完成時，目標公司（作為業主）應與賣方（作為租戶）就本集團業務持續經營訂立租賃協議，以月租（定義見下文「**租賃協議**」一節）人民幣50,000元（相當於約54,549港元）租用該等處所，自租賃協議日期起計為期5年。

餘下集團之業務前景

本集團主要透過目標公司從事採購、製造及銷售木製品為主要業務。

謹此強調，本公司無意終止或暫停目標公司目前正在經營之業務。於本公佈日期，除所披露者外，本公司概無意向、諒解、磋商或安排縮減、終止或出售其現有業務及／或向本公司收購或注入任何新業務。出售事項主要旨在變現該等物業的價值及減輕與其相關的財務負擔。展望未來，賣方（本公司之另一全資附屬公司）將作為主要實體，負責繼續本集團目前的業務營運。完成後，本集團的業務模式將維持不變。

為確保業務連續性，並將干擾減至最低，本集團管理層已積極與全部供應商及客戶溝通，通知彼等新訂單將直接交予賣方而非目標公司。過渡工作經已完成。目標公司大部分正式員工的僱傭已改為由賣方聘用，而所有臨時員工已獲悉有關安排。用於生產木製品的機器已從目標公司內部轉移至賣方。本公司確認，已經從目標公司轉移至賣方之機器足以維持本公司之現有產能。由於目標公司毋須向賣方轉讓許可、批准、執照、同意及／或授權，且賣方毋須取得任何許可、批准、執照、同意及／或授權以經營其採購及製造業務，上述措施亦被視為完成業務過渡，並能夠保障現有業務活動的完整性，確保其於出售事項後仍可繼續進行。本公司確認，除集團內公司之間的存貨轉讓及會計處理等正常業務活動外，於本公佈日期，並無任何未完成之過渡事項／程序。鑑於以上所述，本集團業務過渡後，在產能、人力資源、供應商及客戶方面的經營規模維持不變。自2024年6月起，賣方已承接所有新訂單以及木製品的採購、製造及銷售業務營運。舊訂單合約由目標公司與客戶簽訂，且目標公司將相應完成。客戶已向賣方發出新訂單，而目標公司不再接受任何新訂單。

茲提述本公司2024年年報。截至2024年3月31日止年度，本集團錄得收入約63.1百萬港元，較上年度增加約404.8%（2023年：約12.5百萬港元）。年內毛利增加約635.0%至約14.7百萬港元（2023年：約2.0百萬港元）。有關增加表明本集團的業務在受到COVID-19影響後正在恢復正常趨勢。

另一方面，本集團產生融資成本約15百萬港元，主要是由於銀行借款所致。於完成後，銀行借款所招致的融資成本將不再產生，使本集團的現金流量顯著改善。鑒於上述過渡措施已落實且並無識別任何具體阻礙，本公司相信，本集團的業務將繼續平穩運作，並符合GEM上市規則第17.26條的規定。

儘管業務過渡後本集團仍維持生產規模及與客戶保持密切關係，然而，中國的木製品行業與房地產及建築行業息息相關。由於早前房地產投資下降、銷售疲弱及若干房地產發展商陷入財務困境，房地產市道低迷，已無可避免地影響對建築材料（包括木製品）的需求。出現滯後效應的原因是，建築所用的木製品一般會於實際建築項目進行前預早訂購。於2023年，本集團所完成的許多訂單均於物業市場低迷的全面影響前已提早訂購。此外，隨著COVID-19封鎖措施放寬及於2023年下半年恢復正常，部分訂單已趕緊完成。因此，本集團於2022-2023財政年度的收入僅約為12.5百萬港元，但於截至2024年3月31日止年度則增至約63.1百萬港元。然而，由於房地產發展商會因應市場情況調整其項目計劃，對新建築需求減少的影響於稍後開始顯現。由於客戶訂單規模減少，導致本集團於2024財政年度首幾個月的收入減少。於2024年9月24日，中國政府推出一攬子綜合貨幣政策，包括但不限於降低存款準備金率、降低政策利率、降低市場基準利率、降低現有住房貸款利率及降低首付比例。該等政策被視為支持中國股市及房地產市場而出台的措施。隨著預期樓市將會反彈，預期來自客戶的訂單及本集團收入於未來數個財政年度亦會增加。

中國對環境可持續發展的日益重視，可能為本集團的木製品帶來新的需求。作為一種可再生資源，與鋼鐵及混凝土等材料相比，木材的碳足跡較低。根據中國國家發展和改革委員會與相關部門聯合修訂於2023年12月29日發佈並自2024年2月1日起執行的《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，將人造板及其複合材料技術的開發與應用納入鼓勵類別。

此乃旨在(其中包括)鼓勵綠色技術創新及綠色環保行業發展，並推動節能減碳及綠色轉型。為實現中國2026年的碳中和目標，使用有助於降低溫室氣體排放的建築材料越來越受重視。木結構及建築構件因其能源效率、天然絕緣性能及減少對環境的影響而在有關項目中經常受重用。完成後，本集團的財務狀況將顯著改善，並可將更多資源用於不同種類木製品的研發及採購。此舉有助於本集團擴大市場份額，迎合不同消費者的需要。

由於收取代價及減少重大融資成本，預期出售事項將顯著加強本集團的財務狀況。此外，過渡計劃的實施及繼續使用租賃協議項下的租賃廠房，將確保出售事項後餘下集團的營運不受影響。憑藉該等策略性業務發展，倘並無重大市場因素，預期餘下集團將長期進一步發展。

GEM上市規則涵義

出售事項

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過75%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而將予提呈之決議案放棄投票。

租賃協議

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於簽訂租賃協議後，本集團將於其綜合財務狀況報表中確認就租賃協議項下作為承租人租用該等處所有關之使用權資產價值。因此，根據GEM上市規則第19章，訂立租賃協議被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產價值約為人民幣2.40百萬元(相當於約2.62百萬港元)。於計算租賃協議項下租賃付款現值時採用之貼現率為每年9.24%，相當於銀行借款之息率。

就租賃協議項下該等處所之使用權價值而言，由於當中一項或以上適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，有關交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公佈規定。

一般事項

本公司將予召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於買賣協議中擁有重大權益之股東將須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案放棄投票。於買賣協議日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；及(ii)根據GEM上市規則規定須予披露之其他資料；以及(iii)批准出售事項之股東特別大會通告之通函，預期將於2024年11月13日或之前寄發予股東，以便本公司預留充足時間準備須予載入通函內之資料。

完成須待買賣協議所載之先決條件及其條款獲達成後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(I) 出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年10月23日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方則有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部註冊資本)，代價為人民幣28.01百萬元(相當於約30.56百萬港元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

2024年10月23日(交易時段後)

訂約方

賣方：河北迦品

買方：河北菲拉閣

(各自為一名「訂約方」，統稱為「訂約方」)

於買賣協議日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自均為與本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）概無關連的獨立第三方。

代價

代價人民幣28.01百萬元（相當於約30.56百萬港元），將按以下方式由買方以現金支付予賣方或其代名人：

- (a) 簽訂買賣協議後十日內或買方與賣方協定之其他日期，買方須向賣方或其代名人支付人民幣14.005百萬元（「**首筆付款**」）；及
- (b) 於完成日期或買方與賣方協定之其他日期或之前，買方須向賣方或其代名人支付代價餘款人民幣14.005百萬元（「**餘款**」）。

倘買方未能於上述付款日期前支付所須支付金額，則買賣協議將告終止且賣方將會沒收買方於買賣協議終止時或之前根據買賣協議支付的全部款項（包括但不限於首筆付款及餘款）。為免生疑問，於完成時，首筆付款將用作買方就銷售股份向賣方或其代名人支付之部分代價付款。

代價由賣方與買方經公平協商並考慮以下因素後按正常商業條款釐定：

目標公司的主要資產為該等物業。於2024年3月31日，該等物業的市值約為人民幣151百萬元（按匯率人民幣0.9226元：1港元計算相當於約163.67百萬港元）。於2024年3月31日，該等物業的市值約為人民幣151百萬元，乃根據獨立合資格估值師滌鋒評估有限公司編製的估值報告所得。在對該等物業進行估值時，估值師已採用投資法及直接比較法。該等物業亦作為銀行借款人民幣149百萬元（按匯率人民幣0.9226元：1港元計算相當於約161.5百萬港元）的擔保，年利率為9.24%。其顯示該等物業的市值及有抵押銀行貸款（包括應計利息）幾乎相等。

扣除該等物業價值及銀行借款的抵銷影響，目標公司於2024年3月31日的資產淨值約為20百萬港元。有關詳情，請參閱下文「**目標公司其他資產及負債**」一段。自2024年6月起，客戶所有新訂單已與賣方訂立，這意味著本集團的業務運營已從目標公司轉移至賣方。於完成前，目標公司仍為本公司之附屬公司且來自目標公司舊訂單之應收款項仍有待收取。自應收款項所收取的款項將用於支付應付款項及每月約人民幣1.1百萬元的銀行借款利息。預計目標公司之資產淨值於完成後將不會大幅增加。除目標公司其他資產及負債的資產淨值外，本公司已盡力磋商爭取更優惠代價。此外，鑑於相比資產淨值溢價約10百萬港元亦可作為緩衝，故此於完成後將不會對代價進行調整，且代價仍高於該資產淨值。因此，董事會認為，代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

先決條件

完成須待下列先決條件獲達成後，方可作實並須受其規限：

- (a) 買方及賣方已完成彼等各自有關出售事項之內部及外部審查程序，並已取得必要許可、批准、執照、同意、授權及／或豁免，包括任何監管機構之審批及批准（倘適用）；
- (b) 根據GEM上市規則規定，股東已於股東特別大會上批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案；及

(c) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易遵守GEM上市規則項下之所有規定，並致令聯交所信納。

倘於最後截止日期或之前賣方根據買賣協議沒收買方已支付的所有金額後（包括但不限於首筆付款及餘款），先決條件並未於最後截止日期或買方與賣方可能書面協定之較後日期下午5時正或之前獲達成，買賣協議將告終止，且任何一方概不會對另一方承擔任何責任，惟(a)先前違反買賣協議項下任何義務；及(b)終止不影響訂約方之累計權利及責任，且不妨礙繼續援引買賣協議所載之若干條款除外。

訂約各方將竭力促使上述所載先決條件於最後截止日期前獲達成。

完成出售事項

完成須於完成日期落實。於完成後，目標公司（作為業主）將與賣方（作為租戶）就有關租用該等處所訂立租賃協議以持續經營本集團的業務。有關詳情請參閱下文「**租賃協議**」一節。

倘因買方未能履行其於買賣協議項下之責任或違反買賣協議之條款而導致完成未能於完成日期落實，則賣方可能會於買賣協議終止當時或之前沒收買方根據買賣協議已付之所有款項（包括但不限於首筆付款及餘款），買賣協議將自該日起不再生效。

將予出售資產

銷售股份相當於目標公司之全部註冊資本。銷售股份不附帶任何抵押、留置權、產權負擔、權益或其他第三方索賠或權力（無論以何種形式）以及於完成時及完成後所附帶之所有權利，包括但不限於在完成日期後任何時間就銷售股份所派付、宣派或分派之所有股息。

有關目標公司（業主）及該等物業之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事木製品之採購、製造及銷售。於買賣協議日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司及該等物業之唯一擁有人。目標公司由賣方全資擁有。

目標公司於截至2023年3月31日及2024年3月31日止兩個年度各年之除稅前及除稅後經審核收入、淨虧損載列如下：

	截至 2023年3月31日 止年度 千港元	截至 2024年3月31日 止年度 千港元
收入	12,453	62,408
除稅前淨虧損	20,731	31,442
除稅後淨虧損	20,016	31,067

目標公司於2024年3月31日之經審核淨負債約為17,807,000港元。

收入增加主要由於中國取消所有COVID-19控制措施導致目標公司產品銷售增加。

該等物業

目標公司之主要資產為該等物業，其總建築面積約為170,000平方米，包括以下各項：

一幅擁有土地使用權之土地，包括一個位於中國河北省邢臺市寧晉縣北及橋村以東、新308國道以南、規劃西環路以西總建築面積約為170,000平方米之工業綜合體。

完成後，目標公司將與賣方訂立租賃協議，而目標公司將成為該等處所的業主。

該等物業大部分乃供自用或不出租，亦有部分先前已出租。目前，目標公司佔用一間廠房及於該等物業上興建之辦公大樓一樓之部分總建築面積約13,400平方米，佔該等物業總建築面積約170,000平方米約8%。其餘部分一直閒置。因此，該等物業仍未被完全佔用及使用。

根據編製本公司2024年年報所採用的會計準則，目標公司於2024年3月31日的財務報表中記錄的該等物業賬面值約123.07百萬港元包括分類為物業、廠房及設備約83.29百萬港元、分類為使用權資產約31.50百萬港元及分類為投資物業約8.28百萬港元（即該部分已出租）。自用及不出租部分未有按市值確認。因此，該等物業的市值約人民幣151百萬元（按匯率人民幣0.9226元：1港元計算相當於約163.67百萬港元）未有悉數反映於目標公司的財務業績內。

根據本公司委聘的獨立估值師滙鋒評估有限公司的評估，該等物業於2024年9月30日的初步市場估值約為人民幣151百萬元。

目標公司其他資產及負債

截至2024年3月31日，除該等物業外，目標公司主要持有其他資產，包括存貨約26.36百萬港元、貿易應收款項約16.65百萬港元、其他應收款項約4.67百萬港元、應收直接控股公司的款項約8.96百萬港元以及合約資產約1.86百萬港元。

除銀行借款外，截至2024年3月31日，目標公司亦有其他負債，包括貿易應付款項約2.57百萬港元、其他應付款項約27.65百萬港元、其他應付稅項約2.41百萬港元、遞延稅項負債約4.1百萬港元以及合約負債約1.72百萬港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

出售事項所得款項總額預期為人民幣28.01百萬元（相當於約30.56百萬港元），而所得款項淨額（經扣除交易成本及專業費用）預期約為29.49百萬港元。本公司擬將所得款項淨額用作餘下集團之一般營運資金。經計及代價、目標公司於2024年3月31日之經審核綜合負債淨額及有關出售事項之估計相關費用及開支後，本公司預期出售事項將錄得收益約47.29百萬港元。

上述財務影響僅作說明用途，出售事項之實際收益或虧損須視乎（其中包括）目標公司於完成日期之經審核綜合資產淨值及本公司核數師將進行之審核而定。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司任何權益，且目標公司之財務表現及資產與負債將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。由於下文「餘下集團之業務前景」一節所述之業務安排，餘下集團將繼續主要從事木製品之採購、製造及銷售，包括但不限於結構板、建築用輔助材料及訂造木製品。

(II) 租賃協議

於完成後，目標公司（作為業主）將與賣方（作為租戶）就有關租用該等處所訂立租賃協議以持續經營本集團的業務。

租賃協議之主要條款載列如下：

訂約方 ： (i) 目標公司，即業主

(ii) 河北迦品，即租戶

年期 ： 自租賃協議日期起計為期5年。倘租戶需要繼續租賃，應至少於租賃協議屆滿前兩個月提出重續要求，而在相同的條件下，租戶有優先權重續租賃協議。

該等處所：租戶將予租用該等物業上興建之廠房及部分辦公大樓一樓，總建築面積約為13,400平方米。

租金：月租人民幣50,000元（相當於約54,549港元）（不包括水、電、天然氣、蒸汽、排污、危險廢棄物處理、污水處理、有線電視、通訊、治安、衛生、物業管理費等費用）（「**租金**」）

租賃付款總額 合共約人民幣3百萬元，為期5年，本集團將以內部資源撥付。

租金：人民幣50,000元

租賃協議之條款由業主與租戶經公平協商後釐定，而租金乃根據該等處所的規模（約為該等物業的8%）釐定，並已參考本集團已研究及考慮的其他類似規模及性質處所的現行租金率。董事認為租賃協議之條款屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及其股東之整體利益。預期租金將以本集團內部資源撥付。

有關買方之資料

買方為於中國註冊成立的有限公司，主要從事木製品的批發及零售，其業務範疇包括新材料研發、技術服務及木結構銷售。該公司提供裝飾、綠化及品牌策劃等設計服務，並銷售食品、紡織品、電子產品及傢俱等多種產品。該公司亦提供廣告、活動服務、網上零售及家電與設備維修服務。

於買賣協議日期，買方由郝丙軍先生全資擁有。

買方為本集團一名主要客戶，其訂單佔本集團截至2024年3月31日止年度總收入約18.1%。於過去12個月，本集團與買方的總銷售額約為人民幣13.1百萬元。截至本公佈日期，任何一方均無結欠任何未償還款項（包括貿易應收款項／應付款項或任何其他債務）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月內，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或彼等的任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或參與交易的本公司附屬公司的任何關連人士之間概無重大貸款安排。

有關賣方(租戶)及本集團之資料

賣方(租戶)為一間於中國註冊成立之有限公司，目前主要從事木製品採購、生產及銷售。於買賣協議日期，賣方(租戶)為本公司之間接全資附屬公司。

本集團目前主要從事木製品之採購、製造及銷售。該等木製品主要為房屋的木製組件，包括木結構、門窗及傢俱。本集團主要向江蘇省張家港港口採購合適的原材料，及本集團首先委聘鄰近木材加工廠進行原材料初步加工，當中包括剝皮、將原木切割成板材及乾燥。本集團的質檢人員隨後將在加工廠進行品質檢查，一旦材料符合所要求標準，將被運送至本集團的工廠，以根據客戶訂單所列的要求進一步加工及製成貨品。

在到達本集團的廠房後，倉庫人員將對材料進行測量及儲存。員工其後將根據客戶定制的規格，選擇必要的材料並進行加工。有關工序包括透過鋸切去除缺陷、刨平以獲均勻厚度及寬度、指接、粘合、板材組裝、最終刨平、二次整形、修補、打磨以及在板端塗底漆。傢俱製造需要額外的噴漆及組裝測試步驟。在通過品質檢驗後，製成品將會包裝入庫，並等待依照客戶時間表出貨。

多年前，本集團亦處理木製品的優化工序，如乾燥、防蟲處理及防腐處理，當中需要佔用設施很大一部分空間。然而，由於市場對該等需要特別處理的木製品的需求下跌，加上人工成本上升，本集團已自2021年6月起終止該等優化工序以維持產品競爭力。因此，所需廠房規模已大幅縮小，導致該等物業的大部分空間目前閒置。

完成後，賣方將與目標公司訂立租賃協議，而賣方將成為該等處所的租戶。

進行出售事項及訂立租賃協議之理由

目標公司主要從事採購、製造及銷售木製品。目標公司之主要資產為該等物業。誠如本公司於截至2024年3月31日止年度之年報所披露，該等物業經已質押，以取得銀行借款，同時亦為目標公司之主要債務。於2024年3月31日，銀行借款本金額為人民幣149,000,000元（或按匯率人民幣0.9226元兌1港元計算相當於161,500,000港元）。銀行借款包括於2023年6月獲得為期2年的貸款人民幣100百萬元及於2023年10月獲得為期2年的貸款人民幣49百萬元。銀行借款乃用作償還目標公司的過往銀行借款及一般營運資金。銀行借款之年利率為9.24%。由於目標公司為銀行借款的借款人，而該等物業（為目標公司的資產）已質押作銀行借款的抵押品，故銀行並未鑒於出售事項要求本公司提供任何額外擔保／保證。根據銀行借款的貸款協議，概無有關出售事項的限制或銀行批准要求的規定。出售事項將不會觸發償還銀行借款。於截至2024年3月31日止財政年度，銀行借款所產生之融資成本約為15百萬港元。鑑於有關債務造成財務負擔，本公司作出策略性決策進行出售事項。

由於銀行借款的借款人為目標公司，而目標公司亦持有該等物業作為該等借款的抵押品，故單獨出售該等物業的稅務影響顯著高於出售目標公司的稅務影響。此外，考慮到「**餘下集團之業務前景**」一段所述的過渡措施可確保本集團的業務不會受到出售事項影響，本公司認為出售目標公司較直接出售該等物業更為合適。

目前，目標公司佔用一間廠房及於該等物業上興建之辦公大樓一樓之部分總建築面積約13,400平方米，佔該等物業總建築面積約170,000平方米約8%。其餘部分一直閒置。因此，該等物業仍未被完全佔用及使用。出售事項使本集團得以變現該等物業的價值，同時大幅減輕財務負擔及降低融資成本。簽訂租賃協議旨在使本集團能夠按可控的成本維持足夠空間用於製造其產品。鑒於租賃協議可重續，本公司業務在長遠而言具有可持續性。

誠如上文所述，銀行借款令本公司產生融資成本，導致每年開支約15百萬港元。於完成後，本集團之融資成本可望大幅降低，甚至可能完全消除。此策略性財務決策符合中國房地產市場目前之前景展望以及租金水平較低之經濟環境。出售事項旨在充分利用這些有利條件，盡量有效運用該等物業資源，同時有助本集團核心業務活動持續運作。董事會認為，出售事項的條款及條件為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

餘下集團之業務前景

本集團主要透過目標公司從事採購、製造及銷售木製品為主要業務。

謹此強調，本公司無意終止或暫停目標公司目前正在經營之業務。於本公佈日期，除所披露者外，本公司概無意向、諒解、磋商或安排縮減、終止或出售其現有業務及／或向本公司收購或注入任何新業務。出售事項主要旨在變現該等物業的價值及減輕與其相關的財務負擔。展望未來，賣方(本公司之另一全資附屬公司)將作為主要實體，負責繼續本集團目前的業務營運。完成後，本集團的業務模式將維持不變。

為確保業務連續性，並將干擾減至最低，本集團管理層已積極與全部供應商及客戶溝通，通知彼等新訂單將直接交予賣方而非目標公司。過渡工作經已完成。目標公司大部分正式員工的僱傭已改為由賣方聘用，而所有臨時員工已獲悉有關安排。用於生產木製品的機器已從目標公司內部轉移至賣方。本公司確認，已經從目標公司轉移至賣方之機器足以維持本公司之現有產能。由於目標公司毋須向賣方轉讓許可、批准、執照、同意及／或授權及賣方毋須取得任何許可、批准、執照、同意及／或授權以經營其採購及製造業務，上述措施亦被視為完成業務過渡，並能夠保障現有業務活動的完整性，確保其於出售事項後仍可繼續進行。本公司確認，除集團內公司之間的存貨轉讓及會計處理等正常業務活動外，於本公佈日期，並無任何未完成之過渡事項／程序。鑒於上文所述，於業務過渡後，本集團在產能、人力資源、供應商及客戶等方面的經營規模維持不變。自2024年6月起，賣方已承接所有新訂單以及木製品的採購、製造及銷售業務營運。舊訂單合約由目標公司與客戶簽訂，且目標公司將相應完成。客戶已向賣方發出新訂單，而目標公司將不再接受任何新訂單。

茲提述本公司2024年年報。截至2024年3月31日止年度，本集團錄得收入約63.1百萬港元，較上年度增加約404.8%（2023年：約12.5百萬港元）。年內毛利增加約635.0%至約14.7百萬港元（2023年：約2.0百萬港元）。有關增加表明本集團的業務在受到COVID-19影響後正在恢復正常趨勢。

另一方面，本集團產生融資成本約15百萬港元，主要是由於銀行借款所致。於完成後，銀行借款所招致的融資成本將不再產生，使本集團的現金流量顯著改善。鑒於上述過渡措施已落實且並無識別任何具體阻礙，本公司相信，本集團的業務將繼續平穩運作，並符合GEM上市規則第17.26條的規定。

儘管業務過渡後本集團仍維持生產規模及與客戶保持密切關係，然而，中國的木製品行業與房地產及建築行業息息相關。由於房地產投資下降、銷售疲弱及若干房地產發展商陷入財務困境，近期房地產市道低迷，已無可避免地影響對建築材料（包括木製品）的需求。出現滯後效應的原因是，建築所用的木製品一般會於實際建築項目進行前預早訂購。於2023年，本集團所完成的許多訂單均於物業市場低迷的全面影響前已提早訂購。此外，隨著COVID-19封鎖措施放寬及於2023年下半年恢復正常，部分訂單已趕緊完成。因此，本集團於2022／2023財政年度的收入僅約為12.5百萬港元，但於截至2024年3月31日止年度則增至約63.1百萬港元。然而，由於房地產發展商會因應市場情況調整其項目計劃，對新建築需求減少的影響於稍後開始顯現。由於客戶訂單規模減少，導致本集團於2024財政年度首幾個月的收入減少。於2024年9月24日，中國政府推出一攬子綜合貨幣政策，包括但不限於降低存款準備金率、降低政策利率、降低市場基準利率、降低現有住房貸款利率及降低首付比例。該等政策被視為支持中國股市及房地產市場而出台的措施。隨著預期樓市將會反彈，預期來自客戶的訂單及本集團收入於未來數個財政年度亦會增加。

中國對環境可持續發展的日益重視，可能為本集團的木製品帶來新的需求。作為一種可再生資源，與鋼鐵及混凝土等材料相比，木材的碳足跡較低。根據中國國家發展和改革委員會與相關部門聯合修訂於2023年12月29日發佈並自2024年2月1日起執行的《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，將人造板及其複合材料技術的開發與應用納入鼓勵類別，此乃旨在（其中包括）鼓勵綠色技術創新及綠色環保行業發展，並推動節能減碳及綠色轉型。為實現中國2026年的碳中和目標，使用有助於降低溫室氣體排放的建築材料越來越受重視。木結構及建築構件因其能源效率、天然絕緣性能及減少對環境的影響而在有關項目中經常受重用。完成後，本集團的財務狀況將顯著改善，並可將更多資源用於不同種類木製品的研發及採購。此舉有助於本集團擴大市場份額，迎合不同消費者的需要。

由於收取代價及減少重大融資成本，預期出售事項將顯著加強本集團的財務狀況。此外，過渡計劃的實施及繼續使用租賃協議項下的租賃廠房，將確保出售事項後餘下集團的營運不受影響。憑藉該等策略性業務發展，倘並無重大市場因素，預期餘下集團將長期進一步發展。

GEM上市規則涵義

出售事項

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率（定義見GEM上市規則第19.07條）超過75%，根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而將予提呈之決議案放棄投票。

租賃協議

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，於簽訂租賃協議後，本集團將於其綜合財務狀況報表中確認就租賃協議項下作為承租人租用該等處所有關之使用權資產價值。因此，根據GEM上市規則第19章，訂立租賃協議被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產價值約為人民幣2.40百萬元（相當於約2.62百萬港元）。於計算租賃協議項下租賃付款現值時採用之貼現率為每年9.24%，相當於銀行借款之息率。

就租賃協議項下該等處所之使用權價值而言，由於當中一項或以上適用百分比率（定義見GEM上市規則第19.07條）超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，有關交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公佈規定。

一般事項

本公司將予召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

於買賣協議中擁有重大權益之股東將須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案放棄投票。於買賣協議日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議之進一步詳情；及(ii)根據GEM上市規則規定須予披露之其他資料；以及(iii)批准出售事項之股東特別大會通告之通函，預期將於2024年11月13日或之前寄發予股東，以便本公司預留充足時間準備須予載入通函內之資料。

完成須待買賣協議所載之若干先決條件及其條款獲達成後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

詞彙及釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「銀行借款」	指	目標公司本金總額為人民幣149百萬元之銀行借款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子(不包括星期六)
「本公司」	指	駿東(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之成員有限公司，而其已發行股份於GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即買賣協議之先決條件獲達成後五個營業日內之任何日期(或訂約方可能協定的有關其他日期)
「代價」	指	出售事項之代價，為人民幣28.01百萬元(相當於約30.56百萬港元)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「河北菲拉閣」	指	河北菲拉閣科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「河北迦品」	指	河北迦品科技有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後截止日期」	指	2025年1月31日或訂約方可能書面協定之有關較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「該等處所」	指	租戶將予租用該等物業上興建之廠房及辦公大樓一樓之部分，總建築面積約為13,400平方米
「該等物業」	指	一幅擁有土地使用權的土地，包括一個位於中國河北省邢臺市寧晉縣北及橋村以東、新308國道以南、規劃西環路以西總建築面積約為170,000平方米之工業綜合體
「買方」	指	河北菲拉閣
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2024年10月23日之買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議，賣方將會向買方出售之目標公司全部註冊資本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份不時之持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「業主」	指	河北優林科技有限公司，緊接出售事項完成前為本公司之間接全資附屬公司
「租賃協議」	指	業主與租戶於完成後就租用該等處所將予訂立之租賃協議
「賣方」或「租戶」	指	河北迦品
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有指明者外，於本公佈內，人民幣乃按人民幣0.9166元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。這並不表示任何金額已經、本應或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
駿東(控股)有限公司
主席兼執行董事
李月

香港，2024年10月23日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事李月先生及薛兆強先生；非執行董事丁洪泉先生；獨立非執行董事王圍先生、董萍女士及朱達先生。

本公佈乃遵照GEM上市規則之規定而刊載，旨在提供本公司之資料，各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本公佈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，亦無遺漏任何其他事項，致使本公佈所載之任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將自刊發之日起至少七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及刊載於本公司網站www.steedoriental.com.hk。