
此乃要件 請即處理

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的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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駿東(控股)有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。



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)股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至18頁。

本公司謹訂於2025年1月27日(星期一)下午四時正假座香港北角英皇道255號國都廣場13樓1311室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下是否能出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快且無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2025年1月25日(星期六)下午四時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函將自刊發之日起至少7天刊載在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.steedoriental.com.hk。

2025年1月10日

GEM 的特色

GEM乃為帶有較聯交所其他上市公司更高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。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更大的市場波動風險，而且無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-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：

「銀行借款」	指	目標公司本金總額為人民幣149百萬元的銀行借款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(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

釋 義

「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」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2025年1月8日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「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

除非另有指明，否則本通函採用之匯率為人民幣0.9166元兌1港元，僅供說明之用。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。



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)

執行董事：

李月先生(主席)

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

朱達先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P. O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

北角

英皇道255號

國都廣場

13樓1311室

敬啟者：

(I)有關出售目標公司銷售股份之非常重大出售事項

及

(II)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2024年10月23日、2024年11月13日、2024年11月25日及2024年12月31日有關出售事項之公佈。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)目標公司之財務資料;(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料;(v)餘下集團之管理層討論及分析;(vi)該等物業之估值報告;(vii)召開股東特別大會之通告;及(viii)GEM上市規則規定之其他資料。

董事會函件

出售事項

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：河北迦品（作為賣方）；及

河北菲拉閣（作為買方）

（各自為一名「訂約方」，統稱為「訂約方」）

於最後實際可行日期，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。

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。

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

董事會函件

- (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，乃根據獨立物業估值師滯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1.1百萬元之銀行借款利息。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。

董事會函件

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。

根據買賣協議，概無訂明先決條件可獲豁免，且於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成。

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。

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。

董事會函件

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。

租金押金：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。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，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(計入本集團綜合財務報表)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(計入本集團綜合財務報表)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。

董事會函件

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。

本公司 2024 年年報包括目標公司於 2024 年 3 月 31 日金額約為123.07百萬港元的物業，其中包括分類為物業、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（即該部分之前已出租）。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物業估值師滂鋒評估有限公司的評估，該等物業於2024年11月30日的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約1.07百萬港元）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「**本集團之財務及業務前景**」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。

有關買方之資料

買方為一間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。

於最後實際可行日期，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%。誠如本公司日期為2024年10月23日的公佈所披露，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。截至最後實際可行日期，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責任）。

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，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。於最後實際可行日期，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「**本集團之財務及業務前景**」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。

本集團之財務及業務前景

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。

業務連續性

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。於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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，導致本集團於截至2024年9月30日止六個月的收入減少。

業務前景受惠於中國近期的貨幣政策

中國政府近期推出一攬子綜合貨幣政策以重振房地產市場。鑑於本集團的木製品主要用於房地產及建築，該等政策預計將對需求及收入產生正面影響。

– 房地產市場活動的刺激措施

近期的措施著重於扭轉房地產行業的下行趨勢，並穩定市場。取消購買限制、降低首付要求及降低按揭利率等政策預計將刺激房屋交易，從而推動新建築及裝修活動。由於木製產品為建築的重要組成部分，特別是門、窗、傢俱及結構組件，本集團預期其產品需求將相應增加。

– 房地產融資的「白名單」機制

「白名單」機制確保所有符合規定的房地產項目能以簡化方式融資。「白名單」房地產項目獲批貸款意味著該等項目開發商將擁有充足資金，進而減少建築項目延期或取消的風險。融資的這種穩定性推動項目持續執行，確保對建築材料的需求穩定。鑑於本集團的木製品乃不可或缺的建築材料，而建築商為其主要客戶，本集團預期其木製品的需求將相應增加。

環境可持續發展的日益重視有利於業務前景

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。

董事會函件

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。

股東特別大會

本公司謹訂於2025年1月27日（星期一）下午四時正假座香港北角英皇道255號國都廣場13樓1311室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易。

本通函隨附股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否能親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快且無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2025年1月25日（星期六）下午四時正）交回本公司的香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前已提交的代表委任表格將被視為已撤銷。

於股東特別大會上提呈以待批准的決議案將以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果刊發公佈。

董事會函件

暫停辦理股份登記

本公司將於2025年1月22日（星期三）至2025年1月27日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。在此期間，將不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席並於股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同有關股票必須於2025年1月21日（星期二）下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記分處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，以便登記。

推薦意見

董事會認為，出售事項的條款及條件屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

進一步資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的進一步資料。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待買賣協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，因此可能或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
駿東(控股)有限公司
主席兼執行董事
李月

2025年1月10日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度各年以及截至2024年9月30日止六個月的財務資料已於以下文件中披露，並刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.steedoriental.com.hk)。

本集團截至2024年9月30日止六個月的未經審核綜合財務報表已載於本公司於2024年12月12日於聯交所網站登載的2024年中期報告第2至18頁。2024年中期報告的快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/1212/2024121200320_c.pdf

本集團截至2024年3月31日止年度的經審核綜合財務報表已載於本公司於2024年7月15日於聯交所網站登載的2024年年報第32至85頁。2024年年報的快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0715/2024071500255_c.pdf

本集團截至2023年3月31日止年度的經審核綜合財務報表已載於本公司於2023年6月29日於聯交所網站登載的2023年年報第30至87頁。2023年年報的快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0629/2023062900475_c.pdf

本集團截至2022年3月31日止年度的經審核綜合財務報表已載於本公司於2022年6月29日於聯交所網站登載的2022年年報第29至85頁。2022年年報的快速鏈接如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0629/2022062901047_c.pdf

2. 債務聲明

於2024年11月30日（即就本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還債務總額約202,108,000港元，包括：

銀行借款

於2024年11月30日，本集團有抵押銀行借款約160,112,000港元，該筆借款乃以本集團若干土地使用權、若干物業、廠房及設備以及若干投資物業作抵押。

應付關連方款項

於2024年11月30日，本集團有

- (i) 應付董事款項約370,000港元，並無抵押或擔保。
- (ii) 應付股東款項約41,294,000港元，無抵押、不計息且須按要求償還。

租賃負債

於2024年11月30日，本集團的租賃負債約為332,000港元，與若干租賃合約的剩餘租賃期有關，為無抵押及無擔保。

除上述或本文另行披露者外，除集團內負債及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，本集團於2024年11月30日並無任何其他已發行及未償還或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或具借貸性質的債務、按揭或抵押或任何其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及出售事項的影響後，於無任何不可預見的情況下，並經考慮(i)本集團的內部資源；及(ii)本集團現時可用的銀行及其他融資後，本集團將擁有足夠營運資金以應付自本通函日期起至少未來十二個月的現有需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2024年3月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況並無重大不利變動。

目標公司未經審核財務資料

以下載列目標公司的未經審核財務資料，當中包括目標公司於2022年、2023年及2024年3月31日以及2024年9月30日的未經審核財務狀況表，以及截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止六個月的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核權益變動表以及若干解釋附註（統稱「**未經審核財務資料**」）。

未經審核財務資料乃根據GEM上市規則第19.68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載編製基準編製。

未經審核財務資料乃由董事僅為載入有關建議出售目標公司全部股權的本通函而編製。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱目標公司的未經審核財務資料。

由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證本公司核數師會注意到在審核過程中可能發現的所有重大事項。因此，本公司核數師不會發表任何審核意見。本公司核數師已發出無保留意見審閱報告。

目標公司未經審核損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入	93,622	12,453	62,408	36,746	11,297
銷售成本	(71,018)	(10,384)	(47,685)	(26,656)	(10,726)
毛利	22,604	2,069	14,723	10,090	571
其他收入	2,730	2,924	317	23	–
其他收益／(虧損)，淨額(附註i)	121	1,234	(7,520)	(4)	606
銷售開支	(176)	(83)	(84)	(58)	(52)
行政開支	(10,459)	(6,673)	(6,368)	(3,566)	(2,356)
貿易應收款項預期信貸 虧損(撥備)／撥回	(570)	(4,015)	(1,628)	(1,069)	462
其他應收款項預期信貸 虧損(撥備)／撥回	–	(354)	(151)	(270)	10
合約資產之預期信貸 虧損(撥備)／撥回	–	–	(5,484)	(5,449)	66
非流動資產減值虧損(附註ii)	–	–	(10,424)	–	–
經營溢利／(虧損)	14,250	(4,898)	(16,619)	(303)	(693)
融資成本	(16,762)	(14,991)	(15,004)	(7,447)	(7,464)
除稅前虧損	(2,512)	(19,889)	(31,623)	(7,750)	(8,157)
所得稅(開支)／抵免	(1,019)	(869)	3,522	(322)	(301)
年／期內虧損	(3,531)	(20,758)	(28,071)	(8,072)	(8,458)
年／期內其他全面收益／(開支)					
不會重新分類至損益之項目					
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	999	(1,727)	144	121	(607)
轉撥物業至投資物業的 重估收益，扣除稅項	–	–	6,834	–	–
本公司權益股東應佔年／ 期內全面開支總額	(2,532)	(22,485)	(21,093)	(7,951)	(9,065)

附註：

- 截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止六個月，計入其他收益／(虧損)淨額的出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額分別為12,000港元、972,000港元、(7,541,000)港元、10,000港元及634,000港元。
- 由於中國經濟復甦較預期緩慢，加上中國建築及房地產行業需求持續下降，目標公司於截至2023年及2024年3月31日止年度錄得經營虧損。管理層評估非流動資產之可收回金額低於其賬面值，因此於截至2024年3月31日止年度就非流動資產(包括物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產)確認減值虧損10,424,000港元。

目標公司未經審核財務狀況表

	2022年 千港元 (未經審核)	3月31日 2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	9月30日 2024年 千港元 (未經審核)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	119,132	103,738	71,763	72,220
投資物業	9,066	8,705	21,515	21,936
使用權資產	34,843	31,452	27,923	28,199
無形資產	1,423	1,074	–	–
其他非流動資產	498	459	437	446
非流動資產總額	164,962	145,428	121,638	122,801
流動資產				
存貨	15,904	19,372	26,360	16,668
貿易及其他應收款項	36,257	17,738	22,871	14,067
合約資產	19,762	7,708	1,863	–
應收直接控股公司款項	27,864	7,740	7,407	7,014
現金及現金等價物	140	181	87	49
流動資產總額	99,927	52,739	58,588	37,798
流動負債				
貿易及其他應付款項	44,902	15,411	32,623	18,227
合約負債	3,533	5,678	1,724	1,702
銀行借款	–	169,762	–	110,705
流動負債總額	48,435	190,851	34,347	130,634
流動資產／(負債)淨額	51,492	(138,112)	24,241	(92,836)
非流動負債				
銀行借款	184,042	–	161,500	54,246
遞延所得稅負債	5,626	6,055	4,496	4,901
其他非流動負債	2,967	–	–	–
遞延收入	358	285	–	–
非流動資產總額	192,993	6,340	165,996	59,147
資產／(負債)淨值	23,461	976	(20,117)	(29,182)
權益				
實繳資本	58,002	58,002	58,002	58,002
儲備	(34,541)	(57,026)	(78,119)	(87,184)
權益／(虧絀)總額	23,461	976	(20,117)	(29,182)

目標公司未經審核權益變動表

	實繳資本 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2021年4月1日的結餘	58,002	3,003	2,894	(37,906)	25,993
全面收益					
年內虧損	—	—	—	(3,531)	(3,531)
其他全面收益					
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	—	—	999	—	999
年內全面開支總額	—	—	999	(3,531)	(2,532)
於2022年3月31日及 2022年4月1日的結餘	58,002	3,003	3,893	(41,437)	23,461
全面收益					
年內虧損	—	—	—	(20,758)	(20,758)
其他全面收益					
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	—	—	(1,727)	—	(1,727)
年內全面開支總額	—	—	(1,727)	(20,758)	(22,485)
於2023年3月31日及 2023年4月1日的結餘	58,002	3,003	2,166	(62,195)	976
全面收益					
年內虧損	—	—	—	(28,071)	(28,071)
其他全面收益					
轉撥物業至投資物業的重估收益， 扣除稅項	—	6,834	—	—	6,834
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	—	—	144	—	144
年內全面開支總額	—	6,834	144	(28,071)	(21,093)
於2024年3月31日及 2024年4月1日的結餘	58,002	9,837	2,310	(90,266)	(20,117)
全面收益					
期內虧損	—	—	—	(8,458)	(8,458)
其他全面收益					
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	—	—	(607)	—	(607)
期內全面開支總額	—	—	(607)	(8,458)	(9,065)
於2024年9月30日的結餘	58,002	9,837	1,703	(98,724)	(29,182)

附錄二

目標公司之財務資料

	實繳資本 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2023年4月1日的結餘	58,002	3,003	2,166	(62,195)	976
全面收益					
期內虧損	-	-	-	(8,072)	(8,072)
其他全面收益					
換算為呈列貨幣產生之匯兌差異	-	-	121	-	121
期內全面開支總額	-	-	121	(8,072)	(7,951)
於2023年9月30日的結餘	58,002	3,003	2,287	(70,267)	(6,975)

目標公司未經審核現金流量表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動					
除稅前虧損	(2,512)	(19,889)	(31,623)	(7,750)	(8,157)
經調整以下項目：					
折舊					
—物業、廠房及設備	5,377	4,656	3,660	2,391	1,054
—使用權資產	732	691	655	332	315
存貨減值撥備／(撥回)	2,881	54	(82)	42	(13)
攤銷	255	240	229	116	—
融資成本	16,762	14,991	15,004	7,447	7,464
利息收入	(3)	(1)	(1)	—	—
貿易應收款項預期信貸虧損撥備／(撥回)	570	4,015	1,628	1,069	(462)
其他應收款項預期信貸虧損撥備／(撥回)	—	354	151	270	(10)
合約資產之預期信貸虧損撥備／(撥回)	—	—	5,484	5,449	(66)
投資物業之公平值(收益)／虧損	(109)	(343)	—	—	39
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損淨額	(12)	(972)	7,541	(10)	(634)
非流動資產減值虧損	—	—	10,424	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	23,941	3,796	13,070	9,356	(470)
存貨減少／(增加)	16,015	(4,777)	(7,921)	(22,194)	10,057
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(12,795)	11,413	(7,830)	3,739	9,574
合約資產(增加)／減少	(10,417)	10,568	36	1,994	1,930
貿易及其他應付款項增加／(減少)	11,093	(3,530)	2,081	1,393	(1,283)
合約負債(減少)／增加	(1,408)	2,430	(3,711)	(2,356)	(58)
遞延收入減少	(34)	(73)	(283)	(37)	—
其他非流動負債減少	(8,630)	(2,749)	—	—	—
經營所得／(所用)現金	17,765	17,078	(4,558)	(8,105)	19,750
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營活動所得／(所用)之現金淨額	17,765	17,078	(4,558)	(8,105)	19,750

附錄二

目標公司之財務資料

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備所付款項	(12,850)	(3)	(4,583)	(94)	(27)
出售物業、廠房及設備所得款項	53	2,494	3,636	26	634
直接控股公司(墊款)／還款	(15,390)	18,042	(44)	(55)	540
已收利息	3	1	1	-	-
投資活動(所用)／所得現金淨額	(28,184)	20,534	(990)	(123)	1,147
融資活動所得現金流量					
已付融資成本	(16,757)	(14,955)	(14,983)	(7,029)	(5,737)
來自關連方的墊款	43,536	20,977	25,083	17,217	3,298
向關連方還款	(25,952)	(43,603)	(4,648)	(2,035)	(18,497)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	827	(37,581)	5,452	8,153	(20,936)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(9,592)	31	(96)	(75)	(39)
年／期末現金及現金等價物	9,562	140	181	181	87
匯率變動之影響	170	10	2	8	1
年／期初現金及現金等價物	140	181	87	114	49

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間在中國註冊成立的有限責任公司。目標公司為駿東(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的附屬公司，擁有目標公司100%股權。目標公司主要從事木製品之採購、製造及銷售。目標公司的部分物業、廠房及設備已於2024年1月轉讓予本公司另一間接全資附屬公司河北迦品科技有限公司(「**河北迦品**」)。自2024年6月起，河北迦品承接所有新訂單，並負責採購、製造及銷售木製品。河北迦品作為主要實體負責繼續經營本集團的現有業務。

於2024年10月23日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議(「**協議**」)，據此，賣方同意出售，而買方則同意購買目標公司之全部股權，總代價為人民幣28.01百萬元(「**出售事項**」)。出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料的編製基準

目標公司截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度以及截至2023年及2024年9月30日止六個月的未經審核財務資料乃根據GEM上市規則第19.68(2)(a)(i)段編製，且僅供載入本公司就出售事項所刊發的本通函內。

未經審核財務資料乃根據本公司於編製本集團各年度財務報表時所採用的相同會計政策編製，並已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)以及香港一般公認會計原則。除了按公平值呈列的投資物業外，未經審核財務資料乃根據歷史成本基準編製。未經審核財務資料以港元呈列，除非另有說明，否則所有數值均約整至最接近千位(千港元)。

未經審核財務資料並未載有充足的資料以構成香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告，並應與本公司相關已刊發年度及／或中期財務報表一併閱覽。

持續經營會計基準

儘管目標公司於2024年9月30日的流動負債淨額為92,836,000港元及淨負債為29,182,000港元，惟目標公司的未經審核財務資料乃按持續經營基準編製，並假設在日常業務過程中變現資產及清償負債。有關情況顯示存在重大確定性，可能會對目標公司的持續經營能力產生重大疑問，因此目標公司可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

就上述條件而言，公司董事已詳細審閱管理層編製的本集團自報告日期終止起計十二個月預測期內的現金流量預測（「現金流量預測」），並於評估按持續經營基準編製綜合財務報表的合適性時考慮以下因素：

- 本公司控股股東已承諾，不會要求目標公司償還應付予彼的款項約7,208,000港元，直至目標公司確定其擁有足夠的流動資金滿足其營運需要為止；及
- 銀行借款約110,705,000港元及54,246,000港元分別須於2025年6月28日及2025年10月13日償還。本公司董事認為，有資產可用作抵押品，故可合理預期該等貸款可於還款日期後延長。

本公司董事經考慮下列因素後，認為目標公司將擁有充足營運資金，以應付其現時及自本通函刊發日期起計至少未來十二個月之營運需要。因此，公司董事信納按持續經營基準編製未經審核財務資料乃屬恰當。

資金來源及可供使用時間將視乎目標公司能否完成出售事項而有所不同。倘出售事項最終未能進行，本公司將為清償現有融資責任及未來營運及資本開支提供財務支持(如有需要)。連同可能到期之其他責任，本公司同意提供充足資金，使目標公司可於本通函刊發日期後不少於十二個月期間，全數履行其到期之財務責任。

就本公司控股股東於2024年9月30日賬面值為人民幣7,208,000元之貸款而言，本公司控股股東已承諾不會要求目標公司還款，直至目標公司確定其擁有足夠的流動資金滿足其營運需要為止。

倘出售事項進行及完成，買方將盡力協助目標公司提供充足現金資源，以滿足其未來營運資金及其他融資需求。本公司董事認為，買方將提供充足資金，使目標公司可於出售事項後直至本通函刊發日期起計十二個月屆滿期間內全數履行其到期財務責任。

儘管如此，目標公司能否持續經營仍存在重大不確定性，因此，目標公司可能無法在正常業務過程中變現其資產及履行其債務，目標公司能否持續經營取決於(i)本公司在財務上可提供充足資金，使目標公司可於本通函刊發日期起計不少於十二個月期間全數履行其到期財務責任；及(ii)倘出售事項完成，買方將提供充足資金，使目標公司可於出售事項後直至本通函刊發日期起計十二個月屆滿之期間內悉數履行其到期之財務責任。

倘目標公司無法持續經營，則須於財務資料中進行調整，將資產價值撇減至其可變現淨值，並為可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本未經審核財務資料中。

(1) 餘下集團未經審核備考財務資料**引言**

下文所呈列餘下集團未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）的編製旨在說明(a)餘下集團的財務狀況，猶如出售事項已於2024年9月30日完成；及(b)餘下集團截至2024年3月31日止年度的損益及其他全面收益及現金流量，猶如出售事項已於2023年4月1日完成。本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映(i)倘出售事項已於2024年9月30日完成的情況下，餘下集團於2024年9月30日或任何未來日期的財務狀況；或(ii)倘出售事項已於2023年4月1日完成的情況下，餘下集團截至2024年3月31日止年度或任何未來期間的損益及其他全面收益及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本公司截至2024年9月30日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於2024年9月30日的綜合財務狀況表、以及本公司截至2024年3月31日止年度之已刊發年報所載之本集團截至2024年3月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表編製，並已作出與出售事項直接相關及有事實支持之未經審核備考財務資料附註所述之備考調整。未經審核備考財務資料乃根據GEM上市規則第7.31及19.68(2)(a)(ii)條並經參考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」編製。

未經審核備考財務資料應與已刊發2024年年報及截至2024年9月30日止六個月之已刊發中期報告所載的本集團歷史財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

(A) 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2024年 9月30日 的簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	餘下集團 於2024年 9月30日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	83,763	(72,220)	—	(2,916)	(8,627)	—	—
投資物業	30,920	(21,936)	—	13,489	—	—	22,473
使用權資產	31,824	(28,199)	—	(1,357)	(2,268)	—	—
遞延所得稅資產	—	—	—	—	3,498	—	3,498
其他非流動資產	446	(446)	—	—	—	—	—
非流動資產總額	146,953						25,971
流動資產							
存貨	16,668	(16,668)	—	—	—	—	—
貿易及其他應收款項	20,836	(21,081)	—	—	—	7,014	6,769
現金及現金等價物	547	(49)	31,009	—	—	—	31,507
流動資產總額	38,051						38,276
負債							
流動負債							
貿易及其他應付款項	58,491	(18,227)	1,074	—	—	7,014	48,352
合約負債	1,702	(1,702)	—	—	—	—	—
銀行借款	110,705	(110,705)	—	—	—	—	—
租賃負債	347	—	—	—	—	—	347
流動負債總額	171,245						48,699
流動負債淨額	(133,194)						(10,423)
非流動負債							
銀行借款	54,246	(54,246)	—	—	—	—	—
遞延所得稅負債	1,871	(4,901)	—	2,298	732	—	—
非流動負債總額	56,117						—
(負債)／資產淨值	(42,358)						15,548
權益							
股本	2,625	—	—	—	—	—	2,625
儲備	(44,983)	29,182	29,935	6,918	(8,129)	—	12,923
(虧絀)／權益總額	(42,358)						15,548

(B) 餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至2024年 3月31日 止年度的 綜合損益 及其他 全面收益表 千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註11)	餘下集團 截至2024年 3月31日 止年度的 未經審核 備考 綜合損益 及其他 全面收益表 千港元
收入	63,120	(62,408)	62,408	-	-	-	63,120
銷售成本	(48,375)	47,685	(45,832)	-	553	-	(45,969)
毛利	14,745						17,151
其他收入	1,107	(317)	317	-	-	-	1,107
其他(虧損)/收入,淨額	(5,612)	7,520	(1,024)	-	113	-	997
銷售開支	(84)	84	(84)	-	-	-	(84)
行政開支	(19,682)	13,631	(11,174)	(1,074)	606	-	(17,693)
投資物業公平值虧損	(2,844)	-	-	-	-	-	(2,844)
非流動資產減值虧損	(12,303)	10,424	-	-	300	-	(1,579)
出售附屬公司收益,淨額	-	-	-	19,149	-	-	19,149
經營(虧損)/溢利	(24,673)						16,204
融資成本	(15,028)	15,004	-	-	-	-	(24)
除稅前(虧損)/溢利	(39,701)						16,180
所得稅抵免/(開支)	1,086	(3,552)	-	-	(393)	-	(2,859)
年內(虧損)/溢利	(38,615)						13,321
其他全面開支							
不會重新歸類至損益的 項目:							
轉撥物業至投資物業的 重估收益	-	(6,834)	-	-	-	6,834	-
換算為呈列貨幣產生之 外匯差異	(2,656)	(144)	-	-	-	-	(2,800)
本公司權益股東應佔年內 全面(開支)/收益總額	(41,271)						10,521

(C) 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至2024年 3月31日 止年度 的綜合 現金流量表			備考調整			餘下集團 截至2024年 3月31日 止年度 的未經審核 備考綜合 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註13)	千港元
經營活動							
除稅前(虧損)/溢利	(39,701)	31,623	4,611	18,075	1,572	–	16,180
經調整以下項目：							
折舊							
— 物業、廠房及設備	4,866	(3,660)	188	–	(987)	–	407
— 使用權資產	1,151	(655)	34	–	(172)	–	358
存貨減值(撥回)/撥備	(82)	82	(82)	–	–	–	(82)
攤銷	229	(229)	12	–	–	–	12
融資成本	15,028	(15,004)	–	–	–	–	24
貿易應收款項預期信貸虧損	1,727	(1,628)	1,628	–	–	–	1,727
其他應收款項預期信貸虧損	619	(151)	151	–	–	–	619
合約資產之預期信貸虧損	5,484	(5,484)	5,484	–	–	–	5,484
利息收入	(1)	1	–	–	–	–	–
投資物業之公平值虧損	2,844	–	–	–	–	–	2,844
出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)淨額	6,167	(7,541)	1,024	–	(113)	–	(463)
出售附屬公司收益，淨額	–	–	–	(19,149)	–	–	(19,149)
非流動資產減值虧損	12,303	(10,424)	–	–	(300)	–	1,579
營運資金變動前的經營現金 流量	10,634						9,540
存貨(增加)/減少	(7,921)	7,921	(7,921)	–	–	–	(7,921)
貿易及其他應收款項 (增加)/減少	(7,991)	7,830	(7,830)	–	–	–	(7,991)
合約資產減少/(增加)	36	(36)	36	–	–	–	36
貿易及其他應付款項 (減少)/增加	(2,521)	(2,081)	2,081	–	–	4,513	1,992
合約負債(減少)/增加	(3,711)	3,711	(3,711)	–	–	–	(3,711)
遞延收入(減少)/增加	(285)	283	(283)	–	–	–	(285)
經營所用現金	(11,759)						(8,340)
已付所得稅	–	–	–	–	–	–	–
經營活動所用現金淨額	(11,759)						(8,340)

	本集團 截至2024年 3月31日 止年度 的綜合 現金流量表	千港元 (附註1)	千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註13)	餘下集團 截至2024年 3月31日 止年度 的未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
投資活動								
購買物業、廠房及設備								
所付款項	(169)	4,583	—	—	—	(5,825)	(1,411)	
出售物業、廠房及設備								
所得款項	2,324	(3,636)	—	—	—	1,312	—	
直接控股公司墊款	—	44	—	—	—	(44)	—	
已收利息	1	(1)	—	—	—	—	—	
出售事項之現金流入淨額	—	—	—	30,454	—	—	30,454	
投資活動所得現金淨額	2,156						29,043	
融資活動								
已付融資成本	(15,028)	14,983	—	—	—	—	(45)	
來自目標公司墊款	—	—	—	—	—	44	44	
來自股東墊款	30,487	(25,083)	—	—	—	—	5,404	
償還股東款項	(4,648)	4,648	—	—	—	—	—	
租賃負債付款	(443)	—	—	—	—	—	(443)	
融資活動所得現金淨額	10,368						4,960	
現金及現金等價物增加	765						25,663	
年初現金及現金等價物	644						644	
外幣匯率變動之影響	(454)	(2)	—	—	—	—	(456)	
年末現金及現金等價物	955						25,851	

(D) 餘下集團未經審核備考財務資料附註

- 1) 有關金額乃摘錄自本公司截至2024年9月30日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於2024年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表，以及本集團截至2024年3月31日止年度已刊發年報所載之本集團截至2024年3月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
- 2) 有關調整反映摒除目標公司於2024年9月30日的資產及負債，猶如出售事項已於2024年9月30日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司的未經審核財務資料。
- 3) 有關調整指出售事項的備考收入，猶如出售事項已於2024年9月30日完成，計算如下：

	附註	千港元
總代價	3(a)	31,009
加：目標公司於2024年9月30日的負債淨額	2	29,182
加：目標公司租賃該等處所予餘下集團 而產生之調整	4	6,918
減：於上一年度因收購目標公司而產生的 調整	5	(8,129)
扣除交易成本前之出售事項估計收益		58,980
減：出售事項直接應佔交易成本	3(b)	(1,074)
減：與出售事項有關的估計所得稅開支	3(c)	—
扣除交易成本後之出售事項估計收益		<u>57,906</u>

- (a) 根據買賣協議，本集團同意向買方（為獨立第三方）出售其於目標公司之100%股權，現金代價為人民幣28,010,000元（相等於約31,009,000港元），假設於完成日期結付。

- (b) 有關估計金額指與出售事項有關的法律及專業開支約1,074,000港元，假設於完成後一年內結付。
 - (c) 中國企業所得稅乃根據向買方轉讓目標公司股權所產生的應課稅出售收益按10%的稅率計算。由於出售事項產生的應課稅溢利將為零，故於2024年9月30日並無確認估計稅項及計入當期稅項負債，猶如出售事項已於2024年9月30日完成。
- 4) 目標公司該等處所自2024年1月起出租給餘下集團，因此被分類為投資物業，並在目標公司的未經審核財務資料內按公平值計量。由於從餘下集團的角度而言，該等處所為業主自用物業，有關調整指將投資物業重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產以及撥回就有關該等處所確認的重估收益、該等處所之折舊撥備以及目標公司於未經審核財務資料內確認的相關遞延稅項。
- 5) 有關調整不包括(i)本集團已確認之目標公司物業、廠房及設備及使用權資產之公平值調整；(ii)直至2024年9月30日本集團就目標公司物業、廠房及設備及使用權資產計提的額外折舊撥備；及(iii)相應遞延稅項影響。該等調整乃因上一年度收購目標公司而產生。
- 6) 有關調整指撥回餘下集團與目標公司之間即期賬目的撇銷。

預期以下調整不會對餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

- 7) 有關調整將撇除已計入本集團截至2024年3月31日止年度綜合損益及其他全面收益表的河北優林的各項項目，猶如出售事項已於2023年4月1日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料。

- 8) 本公司無意終止或暫停目前由目標公司管理的持續經營業務，出售事項主要旨在實現該等物業的價值，並減輕與之相關的財務負擔。因此，自2024年1月起，目標公司的物業、廠房及設備已轉移至河北迦品。自2024年6月起，河北迦品承接了所有新訂單，並負責木製品的採購、製造及銷售。河北迦品作為主要實體負責繼續本集團目前的業務營運。因此，管理層認為，出售事項後本集團的業務模式將維持不變，且已作出調整以確認自2023年4月1日起已轉撥至餘下集團的收入、開支及該等業務應佔現金流量。
- 9) 有關調整指出售事項的備考收益及現金流入淨額，猶如出售事項已於2023年4月1日完成，計算如下：

	附註	千港元
總代價	9(a)	30,635
減：目標公司於2023年4月1日的資產淨值	9(b)	(976)
減：於上一年度因收購目標公司而產生的調整	9(c)	<u>(9,436)</u>
扣除交易成本前之出售事項估計收益		20,223
減：出售事項直接應佔交易成本	9(d)	(1,074)
減：與出售事項有關的估計所得稅開支	9(e)	<u>—</u>
扣除交易成本後之出售事項估計收益		<u><u>19,149</u></u>
總代價		30,635
減：目標公司於2023年4月1日持有之現金及現金等價物		<u>(181)</u>
出售事項之現金流入淨額		<u><u>30,454</u></u>

- (a) 根據買賣協議，本集團同意向買方（為獨立第三方）出售其於目標公司之100%股權，現金代價為人民幣28,010,000元（相等於約30,635,000港元），假設將於完成日期結付。

- (b) 有關金額指目標公司於2023年4月1日的資產淨值約976,000港元。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料。
 - (c) 有關調整指(i)本集團已確認之目標公司之物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值調整；(ii)直至2023年4月1日本集團對目標公司之物業、廠房及設備以及使用資產權計提的額外折舊撥備，以及(iii)相應遞延稅項影響。該等調整乃因上一年收購目標公司而產生。
 - (d) 有關金額指與出售事項相關的估計法律及專業開支約1,074,000港元，假設將於完成後一年內結付。
 - (e) 中國企業所得稅乃根據向買方轉讓目標公司股權所產生的應課稅出售收益按10%的稅率計算。由於出售事項產生的應課稅溢利將為零，故於2023年4月1日並無確認估計稅項，並計入當期稅項負債，猶如出售事項已於2023年4月1日完成。
- 10) 有關調整不包括(i)於銷售成本及行政開支中反映就物業、廠房及設備以及使用權資產之額外折舊；(ii)於其他虧損淨額及非流動資產的減值虧損中反映已出售或減值之物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值調整，及(iii)截至2024年3月31日止年度之所得稅抵免相應遞延稅項影響。該等調整乃因上一年度收購目標公司而產生。
- 11) 目標公司該等處所自2024年1月起出租給餘下集團，因此被分類為投資物業，並在目標公司的未經審核財務資料內按公平值計量。由於從餘下集團的角度而言，該等處所為業主自用物業，有關調整指撥回就有關該等處所確認的重估收益以及目標公司於未經審核財務資料內於其他全面收益確認的相關遞延稅項。
- 12) 有關調整旨在撇除目標公司已計入本集團截至2024年3月31日止年度之綜合現金流量表的各項項目，猶如出售事項已於2023年4月1日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料。

- 13) 有關調整代表重列餘下集團與目標公司之間的集團內結餘及交易，而該等結餘及交易於編製本集團截至2024年3月31日止年度之綜合財務報表時已被抵銷。
- 14) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣兌港元乃按2024年9月30日收盤匯率人民幣1.00元 = 1.1071港元而換算，且就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，人民幣兌港元乃按截至2024年3月31日止年度之平均匯率人民幣1.00元 = 1.0937港元而換算。
- 15) 於完成後，目標公司將與河北迦品訂立租賃協議，內容有關租賃該等處所以供本集團繼續經營業務，月租為人民幣50,000元，為期5年，自租賃協議日期起計。並無作出調整以反映出售事項後訂立之租賃協議影響。

(2) 本集團未經審核備考資料的會計師報告

以下為註冊會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司提交的報告全文，以供納入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港干諾道中111號
永安中心25樓

編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致駿東(控股)有限公司董事

吾等已對駿東(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括日期為2025年1月10日的通函(「通函」)附錄三第一部分所載於2024年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2024年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，內容有關建議出售河北優林科技有限公司(「目標公司」)的全部股權(「出售事項」)。貴公司董事編製未經審核備考財務資料依據的適用準則載於通函附錄三第一部分。

未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製，以說明出售事項對餘下集團於2024年9月30日的財務狀況，猶如出售事項已於2024年9月30日進行，以及餘下集團截至2024年3月31日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於2024年3月31日及2023年4月1日進行。作為此過程其中一環，有關剩餘集團的財務狀況乃由貴公司董事摘錄自貴公司截至2024年9月30日止六個月之已刊發中期報告，以及財務表現及現金流量的資料乃由貴公司董事摘錄自貴公司截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表(已刊發截至2024年3月31日止年度的獨立核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「**GEM上市規則**」）第7.31段及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。

職業道德與質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證業務或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據GEM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。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料發出的任何報告，吾等除對該等報告發出當日的收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃及執执行程序，以合理核證貴公司董事是否根據GEM上市規則第7.31段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。

就是次委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所用任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，亦無在是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料所用財務資料。

將未經審核備考財務資料載入通函僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證出售事項於2024年3月31日或2023年4月1日的實際結果將與呈報者一致。

為報告未經審核備考財務資料有否按照適用準則妥善編製而進行的合理核證委聘工作涉及執程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料所用適用準則有否為呈列有關事件或交易直接造成的重大影響提供合理依據，並就以下事項獲取充足適當的憑證：

- 相關未經審核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未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘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，吾等所取得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按上述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM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，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2025年1月10日

出售事項不會對餘下集團的主要業務構成任何變動。於完成後，餘下集團將繼續主要從事木製品的採購、製造及銷售。

下文載列餘下集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度以及截至2024年9月30日止六個月的管理層討論與分析。

下文呈列的餘下集團未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）乃為說明(a)餘下集團財務狀況，猶如出售事項已分別於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日完成；及(b)餘下集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止年度的損益及其他全面收益及現金流量，猶如出售事項已分別於2021年4月1日、2022年4月1日及2023年4月1日完成而編製。本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其假設性質，其未必旨在呈列下列的真實情況(i)餘下集團於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日或於任何未來日期（倘出售事項已於該等日期完成）的財務狀況；或(ii)倘出售事項分別於2021年4月1日、2022年4月1日、2023年4月1日及2024年4月1日完成，餘下集團截至2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及截至2024年9月30日止六個月或任何未來期間的損益及其他全面收益及現金流量。

業務回顧

截至2022年3月31日止年度，餘下集團錄得收入約93.83百萬港元及毛利約25.37百萬港元。

截至2022年3月31日止年度，餘下集團主要從事採購、製造及銷售膠合板產品及其他木製產品。由於膠合板產品技術含量較低，各國膠合板市場競爭激烈。中美貿易戰加上COVID-19疫情對膠合板產品之銷售收入產生不利影響。自2021年8月以來，由於受COVID-19疫情嚴重影響，東南亞地區之膠合板產品生產大受影響，部分膠合板訂單已轉移至所受影響相對較小之中國膠合板製造商。隨著東南亞走出疫情陰霾後漸見復甦，該等訂單可能會回流至東南亞膠合板製造商。由於海外業務持續不穩定，餘下集團較容易受到全球經濟環境變化影響。近年來，在疫情環境下，與海外市場相比，餘下集團於中國之業務表現保持穩定，並未受到重大影響。鑑於中國木製品市場前景，餘下集團決定結束所有出口相關業務。

於2022年2月16日，餘下集團訂立買賣協議，藉以出售CD Enterprises Company Limited及其附屬公司，該公司主要從事採購、製造及銷售膠合板產品。有關交易已於2022年6月30日完成。餘下集團主要從事製造、採購、貿易及銷售木製品，包括但不限於結構板、建築用輔助材料及訂製木製品，如木結構（包括安裝服務）、木門窗以及木製傢具。

截至2023年3月31日止年度，餘下集團錄得收入約12.51百萬港元及毛利約2.03百萬港元。

截至2023年3月31日止年度，餘下集團主要從事採購、製造及銷售木製品。餘下集團及其上下游企業因COVID-19疫情在部分地區死灰復燃而受到不利影響，特別是於2022年10月至12月期間，河北省COVID-19疫情持續爆發對餘下集團業務造成巨大壓力，以致其日常營運幾乎完全暫停。2023年1月，河北省疫情尚未消退，加上春節假期，餘下集團只能自2023年2月起逐步恢復生產。

截至2024年3月31日止年度，餘下集團錄得收入約63.12百萬港元及毛利約17.15百萬港元。

截至2024年3月31日止年度，餘下集團主要從事木製品的採購、製造及銷售。中國經濟逐步企穩回升，2023年國內生產總值同比增長5.2%。自年初以來，被壓抑的消費需求於中國多個地區逐步釋放。然而，由於中國房地產行業增長大幅放緩的不利影響，餘下集團的業務經營環境依舊面臨挑戰。根據中國國家統計局數據，全年新開工項目持續下降。因此，截至2024年3月31日止年度，餘下集團經營的營商環境仍然充滿挑戰及嚴峻，並對餘下集團的利潤率構成下行壓力。

截至2024年9月30日止六個月，餘下集團錄得收入約11.73百萬港元及毛利約0.80百萬港元。

截至2024年9月30日止六個月，餘下集團主要從事木製品的採購、生產和銷售。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，餘下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，餘下集團於2022／2023財政年度的收入僅約為12.51百萬港元，但於截至2024年3月31日止年度則增至約63.12百萬港元。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，導致餘下集團於2024年9月30日止六個月的收入減少。毛利率由截至2023年9月30日止六個月約26.4%減少至2024年同期約6.83%。毛利率減少，主要由於上述原因導致餘下集團毛利率較高的產品一定製木製品的需求有所減少。因此，毛利率較低的結構板產品佔截至2024年9月30日止六個月總收入超過80%，導致整體毛利率下降。

未來改進措施

餘下集團將通過改進生產流程、加強服務質量控制和改進客戶支持等多種方式提高生產力。此外，餘下集團亦將致力推廣持續改善文化及內部流程自動化，以提高效率並降低成本。預計各種增收和降本措施將有助於提升餘下集團的經營表現。

流動性、財務資源及資本結構

餘下集團的營運資金需求和其他資本需求已通過股東權益、經營活動產生的現金流、股東墊款及銀行借款的組合來滿足。展望未來，餘下集團計劃通過餘下集團經營活動的現金流、銀行及其他融資以及餘下集團可用其他外部債務融資為支持營運及資本支出提供資金。

現金的主要用途一直為營運成本和資本支出。於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團的流動資產主要包括銀行及手頭現金、貿易及其他應收款及存貨。流動負債主要包括貿易及其他應付款項。

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團的現金及現金等價物分別約為42.53百萬港元（包括7,733,130.84港元、25.70美元及人民幣28,022,767.60元）、32.38百萬港元（包括414,713.84港元、17.85美元、人民幣28,060,383.56元）、31.23百萬港元（包括831,269.29港元、17.85美元及人民幣28,046,718.58元）及31.51百萬港元（包括198,420.36港元、17.85美元及人民幣28,279,331.64元）。於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團錄得淨流動負債分別為47.27百萬港元、3.45百萬港元、9.46百萬港元及10.42百萬港元。

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團的銀行借款總額均以人民幣或美元計值，分別約為零港元、零港元、零港元及零港元。

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團的資本結構由現金及現金等價物和本公司股東應佔權益組成，包括已發行股本及儲備。

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團的資產負債率（按財政年度末的總負債除以總資產計算）分別約為119.21%、62.18%、73.95%及75.80%。

餘下集團資產的抵押

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，剩餘集團概無資產被抵押以取得銀行借款。

或然負債

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團並無重大或然負債。

資本承擔

於2022年3月31日、2023年3月31日、2024年3月31日及2024年9月30日，已訂約但未於綜合財務報表撥備之物業、廠房及設備之資本承擔為約零港元。

重大投資

截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止年度以及截至2024年9月30日止六個月，餘下集團並無任何重大投資。

出售本公司之全資附屬公司

於2022年2月16日（交易時段後），本公司（即賣方）與Faith Sino Ventures Limited（即買方）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而本公司有條件同意出售CD Enterprises Company Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司）的全部已發行股本，代價為現金47,707,803港元。

於2022年6月30日，出售事項已完成。出售事項完成後，CD Enterprises Company Limited及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司且其財務業績將不再於餘下集團之綜合財務報表內綜合入賬。

有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月16日、2022年3月9日及2022年6月30日之公佈及本公司日期為2022年5月13日之通函。

外匯風險

餘下集團主要於中國經營，大部分交易以人民幣計值及結算，人民幣為餘下集團之功能貨幣。餘下集團透過密切監察外匯匯率變動管理其外幣風險。餘下集團目前並無為對沖會計指定遠期外匯合約的任何對沖關係。

僱員及薪酬政策

於2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日及2024年9月30日，餘下集團分別共有224名、29名、21名及20名僱員。餘下集團按僱員表現、經驗及當時業內慣例釐定薪酬，其薪酬待遇通常按表現評估及其他相關因素每年更新。餘下集團或會根據個別員工之表現發放酌情花紅，以表揚其貢獻及辛勤工作。董事之薪酬乃參考市場條件、董事之經驗及彼於本公司之職位及職責而釐定。餘下集團維持之員工福利計劃包括香港僱員之強積金計劃及中國僱員之適用社會保險計劃。

本公司於2015年2月9日有條件批准及採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，餘下集團若干員工、諮詢人員及顧問（包括執行董事）可獲授予購股權，以認購本公司股份。截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日及2024年9月30日，概無董事或僱員根據購股權計劃持有本公司任何購股權。

重大投資或資本資產之未來計劃

截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止年度以及截至2024年9月30日止六個月，餘下集團並無任何重大投資或資本資產之計劃。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該等物業於2024年11月30日之市值之意見發出之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238

傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：中華人民共和國河北省邢臺市寧晉縣北及橋村以東、新308國道以南、規劃西環路以西之工業綜合廠房之物業權益

吾等遵照駿東(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示，對上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於2024年11月30日(「估值日期」)之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別估值物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權查冊以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，市值界定為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對物業進行估值時採用直接比較法，當中假設物業能夠在其現狀出售，並參考相關市場上可得的可比較銷售證據，或在適當情況下採用投資法，當中考慮物業目前收取之租金及其復歸收入潛力。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售物業，並無憑藉可能影響物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無就物業的任何押記、按揭或應付賬款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的物業業權文件副本。吾等並無查證文件正本以核實擁有權及確定有否存在並顯示於交予吾等之副本中之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等已倚賴 貴集團就物業業權給予的意見及由 貴集團的中國法律顧問河北國才律師事務所（「**中國法律顧問**」）就物業業權提出之法律意見。

物業由本所的高級經理黃得銘先生*於2024年10月期間視察，黃得銘先生於香港及中國物業視察方面擁有9年經驗。吾等已視察物業的外部及(在可行情況下)其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的地盤及建築面積乃屬正確。隨附的物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料得出，故此等資料僅為約數。

* 黃得銘先生為特許金融分析師學會及英國皇家特許測量師學會的成員，並於香港及中國物業視察方面擁有約9年經驗。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就物業的業權所提供的資料，並信納有關下列事項的通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的任何限制條件。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司之GEM證券上市規則第8章、香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值標準（2020年版）、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之皇家特許測量師學會估值—全球標準（自2022年1月31日起生效），以及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則（於2022年1月31日生效）所載之所有規定（如適用），並按公認估值程序及慣例進行。

滙鋒評估有限公司過往曾參與該等物業之估值，而龔仲禮先生自2021年起為該等物業估值的簽署人。就標的估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將由香港測量師學會及／或皇家特許測量師學會（如適用）的另一名成員定期審閱。

根據皇家特許測量師學會估值—全球標準（自2022年1月31日起生效），吾等亦須請閣下注意，皇家特許測量師學會可能就遵守有關準則對本估值進行調查。

貴公司於上一年度應付之總費用佔滙鋒評估有限公司總費用收入之比例甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列之貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、物業或本報告呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值意見。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港
北角
英皇道255號
國都廣場
13樓1311室
駿東(控股)有限公司
董事會 台照

代表
景鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、
皇家特許測量師學會註冊估值師、*MCIREA*
謹啟

2025年1月10日

附註：龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

物業	概況及 年期概況及年期	佔用詳情	於2024年11月30日 現況之市值
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 以西之工業綜合廠 房	該物業包括一個工 業綜合廠房，建於一 幅不規則的地塊上， 註冊地盤面積約為 157,182.00平方米， 位於邢臺市寧晉縣新 308國道以南、橋村以 東。	據 貴集團告知， 於估值日期，物業 由 貴集團佔用。	人民幣 150,500,000元 (人民幣 一億五千零五十萬 元整)
	工業綜合廠房的樓 宇包括15幢1至6層 的樓宇(包括1層地 下室)用作車間、倉 庫、門衛室、鍋爐房、 食堂、宿舍及配套辦 公室，總建築面積約 為169,978.63平方米， (以不動產權證書為 準)全部約於2020年 落成。有關總建築面 積明細之詳情載於下 文附註i)及ii)。		
	物業的土地使用權已 授予作工業用途，期 限於2068年12月30日 屆滿。		

附註：

- i) 根據寧晉縣自然資源和規劃局發出日期為2020年5月15日之兩項不動產權證，物業之15幢樓宇（總建築面積約為169,978.63平方米）之房屋所有權，已獲授予河北優林科技有限公司（「河北優林」），及物業（總地盤面積約為157,182.00平方米）之土地使用權已授出作工業用途，年期至2068年12月30日屆滿。該等證書之詳情列示如下：

證書編號	屆滿日期	概約建築面積 (平方米)
冀(2020)寧晉縣不動產權第0009586	2068年12月30日	93,334.69
冀(2020)寧晉縣不動產權第0009587	2068年12月30日	76,643.94
合計：		169,978.63

- ii) 根據兩項不動產權證及兩項不動產測繪結果報告的附頁，物業之樓宇尺寸及面積詳情列示如下：

證書編號	層數	概約建築面積 (平方米)
冀(2020)寧晉縣不動產權第0009586／不動產測繪結果報告第2020-029		
第一號車間*	1	12,954.90
設備室	1	24.92
第二號車間*	1	12,963.18
設備室	1	25.06
第五號車間*	1	12,950.88
設備室	1	24.40
第六號車間*	1	12,936.62
設備室	1	24.12
第八號車間*	1	25,920.22
第九號車間*	1	13,168.76
第十二號車間**	1	2,341.63
小計：		93,334.69

證書編號	層數	概約建築面積 (平方米)
冀(2020)寧晉縣不動產權第0009587/不動產測繪結果報告第2020-030		
綜合樓宇	5層另有1層地下室	15,874.44
第三號車間*	1	12,968.68
設備室	1	25.06
第四號車間*	1	12,961.14
設備室	1	25.01
第七號車間*	1	12,954.68
設備室	1	24.84
部分第十號車間	1	11,079.20
第十號車間餘下部分(貯物室)**	1	5,494.59
第十一號車間**	1	4,879.46
鍋爐房	1	341.42
門衛室	1	15.42
小計：		<u>76,643.94</u>
合計：		<u><u>169,978.63</u></u>

* 吾等注意兩項不動產權證及兩項不動產測繪結果報告中提及的第一至九號車間的總建築面積約為129,779.06平方米，較車間尺寸測量結果大一倍，據 貴集團告知，大一倍的原因是所有車間均具備較高的淨空高度。

** 吾等注意到兩項不動產權證及兩項不動產測繪結果報告中提及的第十一號車間、第十二號車間及第十號車間(貯物室)餘下部分的總建築面積約為12,715.68平方米，較第十一號車間、第十二號車間及第十號車間(貯物室)餘下部分的面積尺寸測量結果小50%，據 貴集團告知，減半的原因是第十一號車間、第十二號車間及第十號車間(貯物室)均為棚屋。

iii) 根據寧晉縣國土資源局與河北優林於2018年12月14日訂立之《國有建設用地使用權出讓合同第1305282018020號》，寧晉縣國土資源局同意向河北優林授出物業之土地使用權。上述合同規定之主要條件概述如下：

- a) 宗地編號 : 1305280110270001
- b) 地盤面積 : 157,182.00平方米
- c) 位置 : 北及橋村以東、新308國道以南、規劃西環路以西
- d) 土地用途 : 工業
- e) 土地使用期限 : 50年
- f) 出讓價款 : 人民幣25,060,000元
- g) 建築面積 : 164,935平方米
- h) 容積率 : 不低於1
- i) 上蓋面積 : 不少於40%
- j) 綠地率 : 不少於20%且不超過20%
- k) 建築項目開展及完成日期 : 於2019年11月30日前動工，並於2022年11月29日前竣工

iv) 吾等已獲中國法律顧問提供有關物業的法律意見，其中包括以下資料。如有任何歧義，概以中文版為準：

- (a) 河北優林為依法設立的企業法人，享有法人財產權，具體包括依法取得的不動產物業權及其他資產；
- (b) 物業的土地使用權的土地出讓金已悉數結清；
- (c) 《國有建設用地使用權出讓合同》規劃條件中訂明的總建築面積為初步規劃條件。物業的法定建築面積以物業竣工後由測量公司實際測量的建築面積為準，用於申領《不動產所有權證》；
- (d) 物業的土地使用權及房屋所有權由河北優林合法持有，並不存在任何產權糾紛或潛在糾紛；
- (e) 河北優林持有物業的土地使用權及房屋所有權，可根據下列(f)項規定依法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，且合法權益受法律保護；

- (f) 物業的土地使用權及房屋所有權以河北寧晉農村商業銀行股份有限公司（「銀行」）為受益人的按揭作抵押，在未經銀行書面同意，河北優林不得饋贈、轉讓、出售、出租、再抵押、設立居住權或以其他方式處置物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (g) 除上述抵押外，河北優林對其國有土地使用權及房屋所有權不存在其他擔保或其他限制。
- v) 在對物業進行估值時，鑑於在公開資料中並無識別出鄰近可比較銷售，故物業無法透過與公開銷售交易比較進行估值。因此，吾等已採用投資法，透過將資產與可得租金資料相同或類似的資產進行比較，以作為價值指標，並已進行調整以反映標的物業與可比較物業之間各方面的差異，以達致物業採用的單位市場租金。
- vi) 於吾等的估值中，吾等採用的平均單位市場租金約為物業的每平方米人民幣6.27元。物業的市場收益率約為8.5%。

於估值時，吾等參考附近的可比較租金，即邢臺市寧晉縣的可比較租金。該等可比較租金為具有相同用途並自估值日期起三個月內進行交易的物業，被視為充分、適當且合理得出評估日期物業價值的可靠意見。工業物業的可比較單位租金約為每平方米／月人民幣4.17元至人民幣8.33元。吾等所採用的單位租金經適當調整後與上述可比較參考相符。吾等在達致吾等的估值意見時對該等可比較租金進行適當調整，以反映包括但不限於樓層、格局、時間、面積及位置在內的因素。

- * 一般而言，與估值日期較相近的可比較租金更能準確反映估值日期的市場狀況，而可比較租金的時間範圍取決於相關可比較租金的可用性。一般而言，吾等盡可能在估值中納入超過3項可比較租金。在吾等的估值過程中，考慮到自估值日期起三個月內進行的交易足以得出客觀可靠的估值意見，吾等認為三個月的時間範圍屬合理。

於吾等的估值中，吾等根據選擇準則採用的可比較租金較為詳盡。吾等認為該等可比較物業均位於物業附近且具有相同用途，因此具有代表性且具有可比性。有關詳情如下：

可比較物業	1	2	3
物業地址	寧晉縣 唐邱鎮 胡岳村委會	寧晉縣 唐邱鎮 敬業酒店對面	寧晉縣 西華路以東、 天寶西街以北
層數	一層	一層	一層
用途	工業	工業	工業
概約			
總建築面積(平方米)	1,200	600	1,440
月租(人民幣元)	5,000	3,000	12,000
單位租金(人民幣元／ 平方米／月)	4.17	5.00	8.33
日期	2024年10月7日	2024年11月10日	2024年11月15日
調整			
時間	與物業相若	與物業相若	與物業相若
地點	遜於物業	遜於物業	優於物業
樓層	優於物業	優於物業	優於物業
面積	優於物業	優於物業	優於物業
格局及狀況	遜於物業	遜於物業	遜於物業
可比較物業	4		
物業地址	寧晉縣 唐邱鎮 雙井村委會		
層數	一層		
用途	工業		
概約			
總建築面積(平方米)	2,000		
月租(人民幣元)	10,000		
單位租金(人民幣元／ 平方米／月)	5.00		
日期	2024年11月23日		
調整			
時間	與物業相若		
地點	遜於物業		
層數	優於物業		
面積	優於物業		
格局及狀況	遜於物業		

vii) 據 貴集團告知，於交易完成後，河北優林將與河北迦品訂立租賃協議，內容有關按每月租金人民幣50,000元租賃物業(不包括水費、電費、天然氣費、蒸氣費、排污費、有害廢棄物處理費、污水處理費、有線電視費、通訊費、保安費、衛生費、物業管理費等費用)的一個車間及綜合樓宇1層部分，總建築面積約為13,400平方米，自交易完成日期起計為期五年，以供 貴集團繼續進行業務。

viii) 於估值日期，經 貴公司告知並確認，物業不存在環境問題。此外， 貴公司並無任何建設、改造、改善或開發計劃，亦無計劃改變物業用途。

1. 責任聲明

本通函(各董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整,且無誤導或欺詐成份,亦無遺漏其他事項,足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期,本公司以下董事及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、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或被視為擁有之權益或淡倉);(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之權益或淡倉;或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

於股份的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註)
薛兆強先生	實益擁有人	27,978,425	10.66%

附註:該百分比乃按於最後實際可行日期擁有或被視為擁有權益的股份數目除以262,473,333股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（上文所披露本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記錄在該條所述登記冊之權益或短倉：

於股份的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註)
孫雪松女士	實益擁有人	123,041,695	46.88%

附註：該百分比乃按於最後實際可行日期擁有或被視為擁有權益的股份數目除以262,473,333股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）通知，表示其於本公司股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述之登記冊之權益或淡倉。

3. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 買賣協議。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）的任何服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待審或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）直接或間接於與本集團之業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 董事於合約或安排中之權益

概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，亦無任何董事自2024年3月31日起（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）於本集團任何成員公司已收購或出售或出租予彼等或擬收購或出售或出租予彼等之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會審核委員會由三名獨立非執行董事王圍先生、董萍女士及朱達先生組成，朱達先生為主席。審核委員會的主要職責為（其中包括）審閱及監督本集團的財務控制、內部控制及風險管理系統，並就本集團的財務報告事宜向董事會提供建議及意見。

董事會審核委員會各成員之履歷詳情載列如下：

王圍先生（「王先生」）

王先生，41歲，於2018年3月6日首次獲委任為獨立非執行董事。彼於2006年6月獲河北農業大學頒授國際經濟與貿易學士學位，並於2010年6月完成中國政法大學提供之法律研究生課程。自2008年8月至2012年12月，王先生曾任職於河北省信息產業投資有限公司投資部並於其後任職於駐京辦。自2014年7月起，王先生擔任鑫躍騰祥投資基金管理（北京）有限公司總經理。自2023年4月，彼加入瑞豐動力集團有限公司，擔任投資者關係經理。

王先生為本公司提名委員會主席及本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

董萍女士（「董女士」）

董女士，67歲，於2016年8月12日首次獲委任為獨立非執行董事。彼於1979年12月在江西師範學院（現稱江西師範大學）完成三年制英語語言學專業課程。於1984年4月，董女士獲得加州大學洛杉磯分校中國合作交流項目北京國際經濟管理學院英語語言學中心的學習證書。於1992年11月，彼完成由英國政府牽頭的技術合作培訓計劃中的企業管理發展項目課程。於1999年6月，彼完成遼寧大學研究生課程。於1997年11月，彼獲廣東省人事廳頒發高級經濟師證書。於2000年6月，彼獲得東北農業大學管理學碩士學位。於2006年6月，彼亦獲得中南財經政法大學經濟學博士學位。於加入本公司前，彼曾供職於江西省國際信託投資公司財務部，至1990年離任。其後彼自1990年起任職於深圳發展銀行，並於1994年3月晉升為國際業務部副經理。於2000年8月，彼加入中國光大銀行深圳分行任副行長。彼已於2012年退休，現時並無於任何公司擔任職務。

董女士為本公司薪酬委員會主席以及本公司審核委員會及提名委員會成員。

朱達先生（「朱先生」）

朱先生，37歲，於2016年8月12日首次獲委任為獨立非執行董事。彼於2011年7月在都柏林波托貝洛學院及都柏林格里菲斯學院完成商業課程並獲愛爾蘭高等教育及培訓授予委員會頒授會計及金融文學學士學位。於2011年7月至2012年3月，彼為河北省國富農業投資集團有限公司資產管理部之項目經理。彼於2012年4月加入北京畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）並其後於2013年11月至2015年3月借調畢馬威香港擔任助理經理。自2015年3月起至2016年7月，朱先生擔任華錦投資有限公司的業務經理及財務經理。自2016年12月起至2018年4月，彼擔任河北中鴻記餐飲管理有限公司助理財務總監。自2018年4月至2022年7月，朱先生擔任光榮資產管理（北京）有限公司高級投資經理。自2022年8月，朱先生加入共青城勝恒投資管理有限公司，擔任高級研究員。

朱先生為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。

9. 專家及同意書

以下為於本通函提供所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
滙鋒評估有限公司	獨立物業估值師
河北國才律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述所列專家：

- (a) 已各自就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本通函載入其意見、函件全文、報告及／或意見摘要及引述其名稱及標誌，且並無撤回其同意書；
- (b) 並無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利（無論是否可合法強制執行）；及
- (c) 並無於本集團任何成員公司自2024年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或出租予彼等或擬收購或出售或出租予彼等之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港北角英皇道255號國都廣場13樓1311室。
- (c) 本公司之公司秘書為陳玉曉先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 本公司之合規主任為李月先生，彼於1992年6月於河北經貿大學（前稱河北財經學校）完成為期兩年的會計專業課程。彼於2003年7月獲得河北大學法學學士學位。於2012年1月，彼獲得河北大學經濟學碩士學位。
- (e) 本公司之香港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。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

11. 展示文件

自本通函刊發日期起14天期間內，可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.steedoriental.com.hk)查閱下列文件。

- (a) 本公司截至2022年、2023年及2024年3月31日止財政年度之年報以及本公司截至2024年9月30日止六個月之中期報告；
- (b) 本附錄「3.重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 由立信德豪會計師事務所有限公司編製之有關目標公司財務資料之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 由立信德豪會計師事務所有限公司編製之餘下集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 獨立物業估值師滙鋒評估有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「9.專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告駿東（控股）有限公司（「本公司」）謹訂於2025年1月27日（星期一）下午四時正假座香港北角英皇道255國都廣場13樓1311室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認河北迦品科技有限公司（作為賣方）與河北菲拉閣科技有限公司（作為買方）於2024年10月23日訂立的買賣協議（「買賣協議」，其副本已提呈股東特別大會，並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簽署以資識別），內容有關（其中包括）以代價人民幣28.01百萬元（相當於約30.56百萬港元）出售河北優林科技有限公司全部註冊資本及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出彼／彼等認為就使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或與之有關而必要、適當、合宜及權宜之所有行動及事宜、代表本公司簽署及簽立有關文件或協議及採取所有有關行動，以及同意有關變更、修訂或豁免或與之有關之事宜(包括與買賣協議所規定者並無重大差異之任何變更、修訂或豁免有關文件或其任何條款)、該董事認為符合本公司及其股東整體利益之任何變更、修訂或豁免或有關事宜(包括與買賣協議所訂明者並無重大差異之該等文件或其任何條款之任何變更、修訂或豁免)。」

承董事會命
駿東(控股)有限公司
主席兼執行董事
李月

香港，2025年1月10日

附註：

1. 凡有權出席並於股東特別大會上投票之股東，均有權委任一名或以上之代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處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)，方為有效。
3. 本公司將於2025年1月22日(星期三)至2025年1月27日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2025年1月21日(星期二)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處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)登記。
4. 股東於呈交代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
5. 倘屬任何股份聯名持有人，任何一名有關聯名持有人均可於股東特別大會親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊內就該等股份排名首位者作出之投票方獲接納，而其他聯名持有人所作之投票將不獲接納。

股東特別大會通告

6. 倘於2025年1月27日（星期一）上午十一時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風引起的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將自動延期舉行。本公司將於本公司網站www.steedoriental.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk發出公佈，以通知本公司股東大會另行安排的日期、時間及地點。股東特別大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效時仍如期舉行。在惡劣天氣下，閣下應自行決定是否出席股東特別大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。
7. 本通告中提述的時間及日期均為香港時間及日期。
8. 股東特別大會上之任何投票須根據GEM證券上市規則以投票方式進行，投票結果將根據GEM證券上市規則刊載於聯交所及本公司之網站。
9. 股東特別大會適用之代表委任表格載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.steedoriental.com.hk。

於本通告日期，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組成。

本通告之資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通告所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通告所載任何內容或本通告產生誤導。

本通告將自刊發之日起至少七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.steedoriental.com.hk。