

---

## 此乃重要通函 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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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所有名下之大同集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對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。

---



### DAIDO GROUP LIMITED

### 大同集團有限公司\*

(在百慕達成立為法團，而其成員的法律責任是有限度的)  
(股份代號：00544)

### 非常重大收購事項 租賃條款變動 及就新租賃訂立要約函 及 股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零二五年三月十七日(星期一)上午十一時正假座香港新界葵涌葵喜街8號一樓會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通函附奉供股東特別大會使用之代表委任表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)，務請按代表委任表格上印備之指示填妥並交回所附表格，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

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，並於會上表決。在此情況下，代表委任表格應被視為撤回論。

---

## 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 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函使用時具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「租金變動」	指	確認函項下擬進行之租金變動
「本公司」	指	大同集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「確認函」	指	業主與租戶就通知增加租金訂立之日期為二零二四年十二月二十七日之函件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，並非本公司核心關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，且為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方
「業主」	指	Kwai Hei Investments No.1 Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為物業之業主，其為其士國際集團有限公司（一間香港上市公司（股份代號：25））之間接附屬公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月二十一日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃」	指	業主與租戶就租賃物業訂立之日期為二零一九年五月二十七日之租賃（經不時根據租賃之條款補充）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃」	指	業主與新租戶就租賃物業根據要約函訂立之新租賃
「新租戶」	指	光輝凍倉管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「要約函」	指	新租戶與業主就新租賃訂立之日期為二零二四年十二月二十七日之要約函
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	稱為新界葵涌葵喜街8號之物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以批准租金變動、新租賃及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「租戶」	指	Diamond Sparkling Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



**DAIDO GROUP LIMITED**

**大同集團有限公司\***

(在百慕達成立為法團，而其成員的法律責任是有限度的)  
(股份代號：00544)

*執行董事：*

馮柏基先生  
何漢忠先生

*非執行董事：*

歐達威先生  
馮華高先生  
關雅頌女士

*獨立非執行董事：*

梁志雄先生  
羅智弘先生  
謝遠明先生

*註冊辦事處：*

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

*總辦事處及香港主要營業地點：*

香港  
新界  
葵涌  
葵昌路51號  
九龍貿易中心1座  
13樓1301室

敬啟者：

**非常重大收購事項  
租賃條款變動  
及就新租賃訂立要約函**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年十二月二十七日的公告，內容有關(其中包括)業主與租戶訂立之確認函以及業主與新租戶就新租賃訂立之要約函。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據香港財務報告準則第16號，由於租金變動，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。因此，根據上市規則第十四章，租金變動被視為本集團收購資產。

由於確認函項下擬進行之租金變動之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認之額外使用權資產之價值超逾100%，根據上市規則第十四章，租金變動構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

由於新租賃之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認之額外使用權資產之價值超逾100%，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)，(i)確認函及要約函之詳情；及(ii)股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料。

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十九日的公告，內容有關本公司根據上市規則第十四章就租賃條款變動而進行的須予披露交易。本公司宣佈，於二零二四年十二月二十七日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)接納並就租賃物業自二零二四年二月十五日起計三年的租金變動與業主訂立確認函。租戶已自二零零五年以來為本集團的冷凍倉庫業務一直承租物業。

### 確認函及租賃

日期：二零二四年十二月二十七日

訂約方：業主

租戶

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。租戶主要從事為本集團之成員公司提供管理服務。

---

## 董事會函件

---

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資，並為物業之業主。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主為一間香港上市公司其士國際集團有限公司(股份代號：25)之間接附屬公司，而業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據確認函，經商定，自二零二四年二月十五日起為期三年，租賃物業之修訂租金應為每月7,170,160港元。物業於緊接租金變動前之已支付原有租金為每月6,231,462港元。誠如日期為二零二二年七月二十九日之公告所披露，物業之租金應為每月6,401,928港元。然而，鑑於物業2樓即將進行之工程，訂約雙方同意月租調整為每月6,231,462港元。租賃物業的按金將根據租賃調整為不時由租戶應付的三個月經修訂租金。就自二零二四年二月十五日起至確認函日期期間租金變動項下的租金增加而言，本集團自二零二四年二月十五日起每月與業主結算有關增加，以避免違反租賃條款。

倘租金變動意外未獲股東批准，本集團將與業主聯繫，確認是否可退還已支付的租金增額，與此同時，本集團將必須歸還原來存放於業主處的按金(相當於本集團根據租賃應支付的九個月租金)。

計及確認函後，租賃的主要條款載列如下：

日期：                  二零二四年十二月二十七日

訂約方：                  業主(作為業主)

                              租戶(作為租戶)

物業：                  新界葵涌葵喜街8號

物業由本集團用作其冷凍倉庫及相關服務業務的倉庫。

年期：                  自二零一九年二月十五日起至二零二七年二月十四日止(首尾兩天包括在內)為期八年，其中二零二二年二月十五日至二零二四年二月十四日為第一個檢討期，二零二四年二月十五日至二零二七年二月十四日為第二個檢討期。

---

## 董事會函件

---

租金： 就每個檢討期進行檢討及協商。第一個檢討期的物業租金為每月6,401,928港元。根據確認函，第二個檢討期的物業租金為每月7,170,160港元。

租金將以本集團內部資源撥付。租金增加乃參照同類物業(亦為用於冷凍倉庫業務的倉庫)的市場租金而釐定。

租戶及業主均無權提前終止租賃。

由於確認函構成本公司之非常重大收購事項，確認函及其項下擬進行之交易須待股東於本公司將就批准確認函及其項下擬進行之交易舉行及召開之股東特別大會上批准後，方可作實。

### 確認函項下的使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，由於租金變動，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。根據香港財務報告準則第16號，參考租金變動後須支付的租賃付款總額的現值計算，本集團根據租金變動確認的使用權資產估計增值約147,701,000港元。因此，根據上市規則第十四章，租金變動被視為本集團收購資產。

### 新租賃的要約函

日期： 二零二四年十二月二十七日

訂約方： 業主

新租戶

租戶

新租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。新租戶主要從事冷凍倉庫及相關服務業務。租戶為要約函之訂約方以確認當中所載條款。

---

## 董事會函件

---

新租賃的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十二月二十七日

訂約方：業主(作為業主)

新租戶(作為租戶)

物業：新界葵涌葵喜街8號

物業由本集團用作其冷凍倉庫及相關服務業務的倉庫。

年期：自二零二七年二月十五日起至二零三二年二月十四日止(首尾兩天包括在內)為期五年，其中二零二七年二月十五日至二零三零年二月十四日為第一個租金檢討期，二零三零年二月十五日至二零三二年二月十四日為第二個租金檢討期。

本公司將提供公司擔保以確保新租戶就新租賃以業主為受益人履約。

租金：就每個檢討期進行檢討及協商。

第一個檢討期(二零二七年二月十五日至二零三零年二月十四日(首尾兩天包括在內))，物業月租應為如下(1)直至新租戶可能佔用物業2樓當日(「**2樓佔用日期**」)(就年期開始日期至2樓佔用日期(不包括該日)期間)按市場租金計算(但不低於7,132,238港元)；及(2)於2樓佔用日期至年期屆滿日期按市場租金計算(但不低於7,323,160港元)(首尾兩天包括在內)。於釐定第一個檢討期的月租後，本公司將遵守上市規則的相關規定，包括但不限於公告及股東批准(如適用)的規定。

第二個檢討期(二零三零年二月十五日至二零三二年二月十四日(首尾兩天包括在內))，物業月租應按市場租金計算，並以香港差餉物業估價署不時公佈的私人分層工廠大廈一租金及售價指數為基準。於釐定第二個檢討期的月租後，本公司將遵守上市規則的相關規定，包括但不限於公告及股東批准(如適用)的規定。

---

## 董事會函件

---

為免生疑，月租乃基於香港差餉物業估價署於檢討期不時發佈的私人分層工廠大廈－租金及售價指數釐定。

租金將以本集團內部資源撥付。租金乃參照市場租金釐定，而市場租金乃基於香港差餉物業估價署於檢討期不時發佈的私人分層工廠大廈－租金及售價指數釐定。

倘新租賃的租金日後有任何變動，本公司將遵照上市規則項下的相關規定行事，包括但不限於公告及股東批准(如適用)的規定。

由於就新租賃訂立要約函構成本公司之非常重大收購事項，新租賃之要約函及其項下擬進行之交易須待股東於將就批准新租賃之要約函及其項下擬進行之交易舉行及召開之股東特別大會上批准後，方可作實。

### 新租賃項下的使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立有關新租賃之要約函，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。根據香港財務報告準則第16號，參考訂立新租賃後須支付的租賃付款總額的現值計算，本集團根據新租賃確認的使用權資產估計增值約306,849,000港元。因此，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函被視為本集團收購資產。

### 訂立確認函及有關新租賃的要約函的理由

本公司為一間投資控股公司及本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務業務以及食品及飲料貿易業務。

近20年來，冷凍倉庫業務一直是我們的核心業務分部。本集團管理層認為，繼續在物業經營冷凍倉庫業務符合本集團的業務策略，而繼續租賃將可為本集團節省搬遷費用。確認函符合租賃的條款，其中訂明物業租金須於第二個檢討期進行檢討。鑑於未來經濟前景不明，新租賃將確保未來業務運營的穩定性，並將節省本集團為業務運營而尋求其他替代物業的成本。確認函及有

---

## 董事會函件

---

關新租賃之要約函的條款乃由訂約方經公平磋商並參考物業附近可比較物業之現行市價釐定。確認函及有關新租賃之要約函乃於本集團日常業務過程中訂立。

鑑於上文所述，董事會認為，確認函及新租賃之要約函的條款符合正常商業條款，屬公平合理，且確認函及新租賃符合本集團及股東的整體利益。

### 交易的財務影響

由於確認租金變動及新租賃項下的使用權資產，預期(1)本集團的綜合資產總額將因確認及增加租金變動及新租賃項下的使用權資產而增加；及(2)本集團的綜合負債總額將因租金變動及新租賃導致確認租賃負債而增加。使用權資產將於租賃期間及新租賃期間內進行折舊。本集團的盈利預期會因使用權資產的折舊而下降。

### 上市規則之涵義

由於確認函項下擬進行之租金變動之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認之額外使用權資產之價值超逾100%，根據上市規則第十四章，租金變動構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

由於新租賃之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認之額外使用權資產之價值超逾100%，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零二五年三月十七日(星期一)上午十一時正假座香港新界葵涌葵喜街8號一樓會議廳召開及舉行，以便股東批准確認函、要約函及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表

---

## 董事會函件

---

委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於確認函及要約函及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就批准確認函及要約函及其項下擬進行之交易提呈之決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年三月十二日(星期三)至二零二五年三月十七日(星期一)(首尾兩天包括在內)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二五年三月十一日(星期二)下午四時正前，送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室辦理股份過戶登記手續。

### 推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，確認函及要約函的條款及條件符合正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會上就批准確認函及要約函及其項下擬進行之交易提呈之決議案。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
大同集團有限公司  
執行董事  
馮柏基

二零二五年二月二十六日

## I. 財務摘要

本集團(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第63至第145頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800765\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800765_c.pdf))內披露；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二三年四月二十四日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第75至第147頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400436\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400436_c.pdf))內披露；及(iii)截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二四年四月二十六日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第72至第143頁([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600500\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600500_c.pdf))內披露，以上所有文件均在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內刊載。

## II. 債務

下表載列本公司於二零二四年十二月三十一日(即就本通函之債務而言之最後實際可行日期)之債務明細。

於二零二四年十二月三十一日(即本通函印發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團總債務為約592,452,000港元，其包括(i)應付債券75,000,000港元及10,000,000港元，其分別於一年內及一年後償還，為無抵押及無擔保；(ii)銀行借貸35,000,000港元(由本公司提供公司擔保)並須於一年內償還(除上述公司擔保外，概無其他有關銀行貸款之已抵押／已擔保之抵押品／擔保品)；及(iii)租賃負債約472,452,000港元，其中約52,960,000港元及約419,492,000港元分別須於一年內及一年後償還，並由(1)本公司提供之現金按金及公司擔保合共約106,984,000港元、(2)附屬公司提供之浮動質押及股份質押、及(3)賬面淨值合共約705,000港元的汽車及本公司董事提供之個人擔保作抵押／擔保。

於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，除上述者及除集團內公司之間負債以及於日常業務過程中之正常應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項外，於二零二四年十二月三十一日(債務聲明編製日期)及直至最後實際可行日期，本集團並無任何已發行但未償還或已同意發行但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常應付貿易賬款除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

除上文所述者外，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日(即債務聲明之編製日期)起及截至最後實際可行日期，本集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

### III. 營運資金

董事於審慎周詳考慮後認為，經計及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金、債券、當前銀行及其他融資)，本集團將擁有可能用於自本通函日期起計至少十二個月的充足營運資金。

本公司已自其核數師獲得上市規則第 14.66(12)條所規定的有關營運資金聲明的函件。

### IV. 重大不利變動

除日期為二零二四年八月八日的盈利警告公告(「**盈利警告**」)中披露的宏觀經濟情勢充滿挑戰導致本集團收入減少外，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。

### V. 本集團之財務及營運前景

由於本集團的冷凍倉庫及物流業務為本集團的核心業務分部，本公司的目標是繼續穩步發展，同時亦尋覓更多的機會將其壯大。本集團意識到業內對冷凍倉庫及物流服務的標準要求越來越高。此外，隨著運輸及物流局於二零二二年成立，本公司預期香港運輸及物流基礎設施的提升將廣受認可，並在全球範圍內吸引更多潛在投資者。

本集團將繼續積極物色冷凍倉庫及物流業務領域的新機遇。本公司的目標是，透過為客戶提供增值服務成為多元化服務供應商，以使本集團擴大整體客戶組合。憑藉專長及有利的行業發展，本集團旨在進一步加強其核心業務分部，並令本集團取得持續增長佔據有利位置。

此外，為優化營運資源，本集團已就員工進行調整，成本進一步降低。

鑑於這種情況及經濟進一步復甦，管理層持審慎樂觀態度，並尋求使其客戶基礎多樣化，以獲取對倉儲及物流服務有更大使用需求的客戶。透過各種內部重組及資源配置，本集團旨在專注於其核心業務，以應付可預見的市場反彈並實現企業的長期可持續增長。

食品雜貨分銷商、超市及冷凍食品店行業仍然是本集團的主要客戶來源。為應對該等行業的市場需求，本集團已著手提高其倉庫的溫控倉庫區域的使用效率。本集團與現有客戶保持良好關係及穩定的業務量，同時繼續延伸及與該等行業內的其他運營商接洽並發展業務。

藉著香港政府及中國內地政府所採取刺激經濟的措施，本公司預期本集團的冷凍倉庫及物流業務將透過其持續內部重組及重新分配資源逐步復常。

## VI. 本集團的管理層討論與分析

下文載列本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論與分析之詳情。就本通函而言，有關本集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報。

### 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度

#### 整體業績

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團之收入總額約為235,000,000港元，而去年則約255,000,000港元，相比減少約7.7%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約80,300,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得虧損約40,600,000港元，相當於虧損增加97.8%。

董事會認為虧損增加主要歸因於(1)本集團不再從香港政府因爆發冠狀病毒(COVID-19)所設立的政府防疫抗疫基金獲得保就業計劃項下的任何政府補貼；(2)由於出售一家聯營公司並終止與該聯營公司的管理服務協議而錄得的一次性虧損及開支；(3)由於宏觀經濟下滑及市場競爭影響，中國內地經營的貿易業務之營業額及毛利率有所下降；(4)

於中國內地新推出代工生產(「OEM」)飲料產品所產生的品牌建立及營銷成本；及(5)2019冠狀病毒大流行持續存在。

### 經營分部回顧

本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務業務、經營食品及飲料貿易業務、提供貸款服務以及投資控股。

#### 冷凍倉庫及物流

本集團之主要收入來源為經營冷凍倉庫業務及相關業務。本集團亦為該分部客戶提供物流及派送、貨櫃拖拆、包裝及物流服務等一系列輔助服務。

2019冠狀病毒疫情及中美貿易緊張於二零二一年延續，經由香港的貿易活動受到不利影響，導致倉儲及物流行業發展整體受限。與此相關，我們不斷遭受延遲發貨，導致營運效率下降及冷凍倉庫收入遞延。二零二一年上半年，繼政府限制就餐時間及每桌顧客人數的規定後，食品及飲料餐飲業經營者遭受嚴重衝擊。食品及飲料餐飲業經營者面臨堂食活動銳減的情況，因此，彼等對冷凍食品的需求降低。這對本集團來自其食品及飲料客戶的冷凍倉庫營業額造成不利影響。因此，本集團一直尋求使其客戶基礎多樣化，以獲取對倉儲及物流服務有更大使用需求的客戶。

此外，年內，本集團已與聯營公司訂立終止協議，停止向該聯營公司提供管理服務。這與我們篩選不良業務的策略一致，目的是為有效地重新分配本集團的資源，並實現長期可持續的企業增長。

另一方面，本集團已注意到，食品雜貨分銷商、超市及冷凍食品店於疫情期間對倉儲及物流服務的需求不斷增長。為應對不斷增長的市場需求，本集團已著手將其葵喜街倉庫的溫控區域進行擴展，並已於二零二一年第三季度投入運營。此外，本集團已於二零二一年第四季度就一項於青衣的設施簽訂了服務協議，這為我們提供了多一個的冷凍倉庫，以應對客戶對倉儲量與日俱增的潛在需求。

疫情期間冷凍倉庫及物流業務不斷增加的營運成本，嚴重影響了本集團的經營溢利率。本集團已遵照香港特別行政區政府（「香港政府」）衛生署發佈的建議指引，並已在倉庫消毒、更高規格的冷凍倉庫食品包裝及定期對現場全體工作人員進行體溫檢測方面產生額外費用。我們將繼續採取該等措施保護我們的僱員及客戶。

自二零二一年年初，業主大幅增加本集團營運的冷凍倉庫租金成本。然而，在疲弱的經濟狀況下，我們在將部分增加的相關成本轉嫁予客戶上遇到了挑戰。

本集團亦於葵涌營運一個保稅倉庫以供存儲煙酒產品。受2019冠狀病毒疫情的不利影響，澳門及中國內地間歇性封關，該等產品之需求全年繼續下滑，導致存貨周轉變慢，進而導致倉庫盈利減少。

本集團為主要支持倉庫客戶而營運的物流業務保持穩定。

#### 食品及飲料產品貿易

本集團通過中國內地不斷發展的超市、便利店及分銷商網絡經營其食品及飲料產品貿易業務。本集團的目標是透過改善內部管理、採取更多元化的業務策略及具競爭力的定價優化該業務分部的收入。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於疫情下市場表現低迷且及消費者需求疲弱，我們實施嚴格的成本控制措施，以保持該分部的盈利能力。本集團已終止若干利潤率較低的批發渠道，並將其資源集中於提升較高利潤率的渠道。

本集團於二零二一年四月推出一個新的商家對客戶（「B2C」）業務分部連同一款名為「態度星球」（「Attitude Planet」）的飲料產品。其為本集團開發並擁有的品牌，主要生產迎合年輕一代的涼茶瓶裝飲料，其通過利用我們於中國內地的分銷網絡及線上和線下分銷渠道開展運營。新的OEM仍處於起步階段。

同時，一個新的線上B2C電子商務食品雜貨購物平台「安品·生活」(「Urban Mart」)已於香港推出，可觸達大眾零售客戶並銷售來自全球各地的肉類、海鮮及飲料等日常產品。策略層面而言，「安品·生活」(「Urban Mart」)擬作為內容驅動的線上平台，並已聘請知名新晉關鍵意見領袖(「**關鍵意見領袖**」)，以通過其網店([www.myurbanmart.com](http://www.myurbanmart.com))、名人訪談及直播節目為我們現有及潛在客戶提供互動生活及娛樂資訊。我們相信，塑造品牌在起步階段至關重要。

### 貸款業務

作為非核心業務分部，本集團已不再為該分部提供新的財務資源，因為新的資源將轉至更有利可圖的分部，例如現有核心業務及潛在新業務分部。

### 主要風險及不明朗因素

就所識別的各主要風險而言，本集團已就緩解風險而計劃採取的措施進行全面評估。此舉旨在保障本集團的最佳利益，包括其業務前景、財務狀況、增長潛力及業務可持續性。

本集團致力於多元化其業務組合，以分散業務及經營風險，同時確保安全與盈利能力之間的平衡。為發展更具前景的分部，本集團採取成本節約措施，並進行資源重新配置以降低諸如冠狀病毒疫情、中美貿易糾紛及香港與中國內地經濟下滑等導致的市場波動風險。

本集團亦認識到其在宏觀經濟狀況中易受政治及經濟風險影響，這可能削弱對其產品及服務的需求。我們亦意識到其他風險，如倉庫物業存在的長期折舊風險可能會影響我們的倉儲能力，進而影響業務增長。

我們已採取審慎財務措施，透過削減營運成本及節約內部資源應對宏觀經濟狀況的任何負面影響，以保障我們冷凍倉庫及物流分部的持續表現。在此類風險中，冠狀病毒為最新威脅性風險。自二零二零年至今，我們按照政府有關食品安全、員工健康及安全的社交距離及安全指引，以及為我們經營場所的衛生及清潔，執行了最佳實踐。為此，我們較平時更頻繁地對辦公室及倉庫進行消毒及清潔，竭盡全力控制一切可能的公共衛生風險。

市場風險為我們尋求以嚴格的削減成本措施及提高經營效率措施加以控制的另一威脅性風險。我們意識到市場對我們產品及服務的需求高度依賴於經濟表現及消費者情緒，密切監察宏觀經濟狀況，並準備根據情況迅速調整我們的策略及方向。為降低本集團的市場風險，我們亦須不斷調整業務結構、產品及服務組合，採用高毛利產品，並在必要時轉換銷售渠道，就如我們對貿易分部所做的那樣。

為規避本集團面臨的風險而作出的其他決定包括：

- 改善我們冷凍倉庫及保稅倉庫業務的業務表現及營運效率
- 對我們的產品、業務結構及分銷網進行業務改革

本集團的風險控制框架已生效，引領我們的業務分部進入長期增長及可持續發展。

### 前景

二零二零年經歷艱難，踏入二零二一年，隨著全球經濟狀況的改善及本港疫情消退，香港經濟正處於恢復中。二零二一年上半年，實質本地生產總值較二零二零年同期增長7.8%，並分別進一步公佈第三及第四季度5.5%及4.8%的穩健增長。然而，由於傳染性更強的變種2019冠狀病毒仍在全球許多地方蔓延，給全球經濟前景持續帶來不確定性，經濟復甦之路並不平坦。同時，中美關係、地緣政治緊張及主要央行不斷變化的貨幣政策立場等其他風險因素亦值得關注。

在本港，穩定的疫情狀況及消費券計劃(CVS)的推出有助於刺激消費者情緒，並為消費相關行業提供急需的支持。

儘管貨物出口強勁，超過了二零一八年同期達到的高峰，但由於疫情影響，旅遊業仍處於停滯狀態。消費相關活動於二零二一年前兩個季度進一步改善，但仍明顯低於其疫情前水平。於二零二二年第一季度發生的香港第五波冠狀病毒疫情可能會為香港經濟復甦之路進一步帶來不確定性。我們預期，全球疫情引發的衰退將於今年持續，但本集團於香港的冷凍倉庫及物流業務以及於中國內地的食品及飲料分銷業務預期將逐步恢復。

### 冷凍倉庫及物流

隨著餐廳用餐區域的有效分類(A、B、C及D區)及香港政府的《預防及控制疾病規例》的社交距離措施的適時放寬，餐飲業將走向復甦，並將使用更多倉庫空間用於食物儲存。

此外，二零二一年八月推出的消費券計劃有助於刺激消費者需求，並為香港的消費相關行業提供急需的支持。我們預期下一輪消費券計劃(預期將於二零二二年四月推出)將刺激客戶消費，從而增加食品零售商及食品雜貨行業對食品儲存空間的需求。

由於疫情仍在持續，我們將繼續發展多元化客戶群，並接觸更多的超市及冷凍食品店經營商，以滿足彼等於疫情期間對冷藏設施的強烈需求。我們已翻新葵喜街倉庫，並更換冷卻系統，旨在取得經營效率並遵守環保規定。

為實現群體免疫，香港的疫苗接種率不斷提升。本集團預期將擺脫疫情帶來的衰退，並相信我們的未來收入將繼續改善。

### 食品及飲料產品貿易

於二零二一年全年，本集團繼續進行內部業務重組，物色優質供應商及產品，替換表現欠佳的產品和銷售渠道，在一併考慮市況後重新調整我們的零售價，並隨著高溢利產品的納入持續調整我們的產品組合。為節約開支，我們嘗試開拓成本較低的銷售渠道而又不影響線上渠道等有效性。

隨著步入數碼時代，我們的目標轉向電子商務解決方案，以接觸中國內地及香港的更大消費者群體。我們新推出的OEM「態度星球」(「Attitude Planet」)涼茶產品藉助於我們於中國內地的分銷網絡及線上分銷渠道。另一方面，我們的線上B2C電子商務食品雜貨購物平台「安品·生活」(「Urban Mart」)可接觸大眾零售客戶。我們將繼續物色更多產品及當地開發的知名品牌以擴展我們的線上渠道。

### 股本重組

經審閱本公司股本架構後，董事會已於二零二二年三月二十四日實施股本重組（「股本重組」）。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與日期為二零二二年一月三十一日、二零二二年二月十日、二零二二年三月八日及二零二二年三月二十二日的公告（「該等公告」）以及本公司日期為二零二二年二月二十五日的通函（「該通函」）所界定者具有相同涵義。

股本重組包括以下內容：

- (i) 每十(10)股已發行股份合併為一(1)股合併股份（「股份合併」）；
- (ii) 緊隨股份合併後，本公司之已發行股本透過(a)合併股份總數湊整至最接近整數（如必須）；及(b)就每股當時已發行合併股份註銷0.09港元之本公司實繳股本，致使每股已發行合併股份的面值由0.10港元減至0.01港元的方式削減本公司已發行股本（「股本削減」）；及
- (iii) 緊隨股本削減後，股本削減產生的全部進賬金額轉撥至本公司的資本儲備。

鑑於已發行股份於多個交易日的收市價低於0.1港元。因此，本公司已實施股本重組，為本公司日後進行集資活動提供更大的靈活性。

股本重組的詳情載於該等公告及該通函。

### 企業策略及長期經營模式

我們的長遠企業策略為利用我們盈利最多的兩個分部（即冷凍倉庫／保稅倉庫以及食品及飲料產品貿易）成為一個一站式服務平台。進行有關整合後，兩個分部將彼此協同經營，以配置獨特的業務模式，並以更低的營運成本產生更多的收入及溢利。

本集團不斷致力於提高整體競爭力，我們必須一直堅持高標準食物倉儲，以持續符合相關政府標準。我們將探索最能善用利用冷凍倉庫設施的途徑，例如改進倉庫貨架系統以提高倉儲能力以及落實技術應用以滿足日益增長的客戶需求。

本集團的主要策略為追求企業可持續增長。我們在提高利潤率的同時，亦致力於透過不同營銷策略及產品組合拓展至更廣泛的消費者，鞏固我們貿易及食品分銷中的批發環節。我們已開發一款OEM新品飲料，以同時透過傳統的線下分銷網絡及中國內地的線上平台推動銷售。此外，我們在香港推出的網上食品雜貨購物平台經由關鍵意見領袖的推動，為我們的香港客戶提供愉快的線上購物體驗。

隨著疫苗的推廣，香港、中國內地及全球越來越多地方迎來經濟復甦是指日可待，本集團仍對此持審慎樂觀態度。在企業策略及長期經營模式的引導下，我們致力於改善所有業務分部之財務及經營價值並將其擴展至中國內地。我們謹此衷心感謝各位股東之不懈支持，並承諾為他們帶來投資本集團的最大回報。

### 主要財務表現指標

		於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
每股虧損－基本及攤薄 (重列二零二零年)	港仙	(27.7)	(16.2)
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港元	0.37	3.02
流動比率	倍	1.25	0.83
負債總額與資產總值比率	倍	0.96	0.80
資產負債比率	%	1,175.7	68.4
股本回報率	%	-755.0	-46.2
資產回報	%	-24.7	-8.9
資產周轉率	倍	0.72	0.56

### 財務回顧

#### 流動資金與財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結存及現金約為59,900,000港元(二零二零年：69,800,000港元)，其中70.9%及29.1%分別以港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值。銀行結存及現金減少主要由於經營產生的現金減少所致。

資產負債比率按非流動借貸(不包括租賃負債)除以本公司擁有人應佔權益計算，於二零二一年十二月三十一日約為1,175.7%(二零二零年：約68.4%)。資產負債比率之顯著上升是由於於年內債券延期和銀行借款續期所致，而該等項目由流動借貸重分類為非流動借貸。

於二零一四年，本集團宣佈於配售期內(自二零一四年十一月十三日至二零一五年十一月十二日止)配售本金總額最高達500,000,000港元之債券。發行債券之所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一五年一月二十六日及四月二十三日之公告。於二零二一年十二月三十一日，承配人已認購及本公司已發行本金總額為100,000,000港元之債券，與二零二零年十二月三十一日相同。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司與配售代理簽訂修訂契約，為本金總額為90,000,000港元的到期日延期兩年。於本報告期末後，剩餘本金總額為10,000,000港元債券的到期日亦延期兩年。

於二零二一年十二月三十一日，本集團以港元計值之銀行借貸為35,000,000港元(二零二零年：35,000,000港元)。截至二零二零年十二月三十一日，借款到期日為二零二一年四月。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已與銀行簽訂補充貸款協議，借款期限延長至二零二三年四月，固定年利率為5%(二零二零年：年利率5%)。於二零二一年十二月三十一日已使用的銀行融資額為35,000,000港元(二零二零年：35,000,000港元)。

於回顧年內，本集團主要以內部資源撥付資本開支。

#### *庫務政策*

本集團採納保守之庫務政策，嚴格監控其現金管理。本集團之銀行結存及現金主要以港元計值。

#### *匯率波動風險及相關對沖*

本集團之貨幣資產及負債主要以港元列值。董事認為，本集團承擔之匯率風險低微。當更多食品及飲料貿易業務於中國內地營運時，本集團或須承擔相對較高之匯率風險。董事將定期檢討本集團所面臨之匯率風險。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無承擔任何重大外匯風險，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

*股本結構*

於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股本總額為29,011,040港元(二零二零年：29,011,040港元)，分為2,901,104,000股每股面值0.01港元之普通股(二零二零年：2,901,104,000股普通股)。

*附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項*

二零二一年九月，本集團將一家聯營公司的全部權益出售給該聯營公司的另一名現有股東。除上述以外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月十七日及二零二一年九月三十日的公告。

下表載列根據擬定用途出售一家聯營公司的全部權益之所得款項淨額，於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日之動用情況：

所得款項淨額之擬定用途	佔所分配所得 款項淨額 概約百分比	佔所分配 所得款項淨 額概約金額 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 之已動用款項 千港元	於二零二二年 三月三十一日 之已動用款項 千港元
<b>一般營運資金</b>				
—營運資金和一般公司用途	100%	14,284	10,750	14,284

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，除出售附屬公司外，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

*資產抵押*

於二零二一年十二月三十一日，為經營本集團冷凍倉庫服務所提供擔保而作出為數3,500,000港元(二零二零年：3,500,000港元)之銀行融資以1,700,000港元(二零二零年：3,500,000港元)之銀行存款作抵押。於二零二一年十二月三十一日已動用之金額約為1,400,000港元(二零二零年：1,400,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，為數約64,300,000港元之銀行存款已抵押予一家銀行，該銀行就相等於租賃協議項下本集團12個月應付租金之款項向一名業主提供銀行擔保。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已與業主協商安排租賃協議的擔保安排，因此，約64,300,000港元的已抵押銀行存款已從銀行解除，並向業主支付相當於六個月應付租金的現金按金約34,800,000港元。

此外，本集團之租賃負債約144,900,000港元(二零二零年：206,000,000港元)中，約400,000港元(二零二零年：600,000港元)以租賃資產作出賬面值約為400,000港元(二零二零年：600,000港元)之出租人押記作抵押。

#### *有關重大投資或股本資產之未來計劃*

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無就任何重大投資或股本資產訂有任何具體未來計劃，惟在必要時，如上述中國內地的新OEM飲料產品及香港的網上B2C電子商務雜貨平台除外。

#### *或然負債*

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何或然負債(二零二零年：無)。

#### *僱傭及薪酬政策*

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地之全職僱員總數分別約為190名及50名(二零二零年：約230名香港僱員；40名中國內地僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的員工相關成本總額約為78,568,000港元(二零二零年：78,483,000港元)。僱員薪酬維持於具競爭力之水平，一般根據市場水平及個別員工資歷釐定。本集團每年檢討僱員薪酬，而除基本薪金外，亦會為員工提供各種福利，包括發放酌情花紅、強制性公積金、醫療保險、午餐津貼、專業指導／培訓津貼及購股權計劃，以使員工受惠。

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度

### 整體業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收入總額約為273,000,000港元，較去年約235,000,000港元，相比增加約16.2%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約4,800,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得虧損約80,300,000港元，較上年同期下降106.0%。

董事會認為，本集團轉虧為盈主要歸因於(i)二零二二年之冷凍倉庫及相關服務業務收入上升，與二零二一年比較增加約27.4%；(ii)於二零二一年同期因出售一家聯營公司及終止與聯營公司的管理服務協議而錄得的一次性虧損及費用，而於二零二二年內並無該項目；及(iii)本集團從香港政府設立的政府防疫抗疫基金中領取保就業計劃下的政府補貼約4,100,000港元。

### 經營分部回顧

本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務業務、經營食品及飲料貿易及銷售業務以及投資控股。

#### 冷凍倉庫及物流

本集團之主要收入來源為經營冷凍倉庫業務及相關業務。本集團亦為該分部客戶提供運輸及派送、貨櫃拖拆、包裝及物流服務等一系列輔助服務。

持續的2019冠狀病毒疫情及中美貿易關係緊張，導致香港的貿易活動受到不利影響，進而令倉儲及物流行業的經營表現整體受限。因此，我們不斷遭受裝運延誤，導致營運效率下降及冷凍倉庫收入遞延。於二零二二年全年，香港政府實施多項社交距離規定，例如限制就餐時間及每桌顧客人數，導致食品及飲料(「餐飲」)行業經營者遭受嚴重衝擊。香港的餐飲業經營者面臨堂食活動銳減的情況，因此，彼等對冷凍食品的需求減少。鑑於

這種情況持續，本集團一直尋求使其客戶基礎多樣化，以獲取對倉儲及物流服務有更大使用需求的客戶。透過各種內部重組及資源配置，本集團旨在專注於其核心業務，以期實現企業的長期可持續增長。

本集團已注意到，受多輪2019冠狀病毒疫情影響，食品雜貨分銷商、超市及冷凍食品店對倉儲及物流服務的需求不斷增加。為應對該等行業不斷增長的市場需求，本集團已著手提高其葵喜街倉庫的溫控倉庫區域的使用效率。此外，自二零二一年第四季度起在青衣倉庫開始的冷凍倉庫設施及物流業務為我們提供了多一個的冷凍倉庫，以應對客戶對倉儲量與日俱增的需求。

於二零二二年，本集團繼續遵照香港政府衛生署發佈的《給公眾預防2019冠狀病毒病的健康指引》，因此已在倉庫消毒、更高規格的冷凍倉庫食品包裝及定期對現場全體工作人員進行體溫檢測方面產生了費用。我們將繼續採取該等措施保護我們的僱員及客戶。

於二零二二年業主大幅增加冷凍倉庫租金成本。然而，我們認為，在香港疲弱的經濟狀況下，將部分增加的相關成本轉嫁予客戶將具有挑戰性。

本集團曾在葵涌營運一個酒精及烟草產品保稅倉庫。受2019冠狀病毒疫情的不利影響以及澳門及中國內地間歇性封關，酒精及烟草產品之需求於整個年度繼續下滑，導致存貨周轉變慢，以致倉庫盈利減少。為減低營運成本，本集團已於二零二二年初完成相關牌照申請後，將煙酒產品的儲存由原來的葵涌稅倉搬遷至葵喜街倉庫。

主要支持本集團倉庫客戶的物流業務保持穩定。

#### *食品及飲料產品貿易及銷售*

本集團通過中國內地不斷發展的超市、便利店及分銷商網絡經營其食品及飲料產品貿易及銷售業務。本集團的目標是透過改善內部管理、採取更多元化的業務策略及具競爭力的定價優化該業務分部的收入。

於疫情期間，由於2019冠狀病毒疫情及消費者需求疲弱，我們實施嚴格的成本控制措施，以保持該分部的盈利能力。本集團持續審視及評估其現有的批發渠道，並已終止若干利潤率較低的分銷渠道，以便將其資源集中於提升較高利潤率的渠道。

於二零二一年，本集團於香港推出線上商家對顧客（「**B2C**」）電子商務食品雜貨購物平台「安品·生活」（「**Urban Mart**」）。「安品·生活」可觸達大眾零售客戶並銷售來自全球各地的肉類、海鮮及飲料等日常產品。「安品·生活」擬作為內容驅動的線上平台，並已聘請知名新晉關鍵意見領袖（「**KOLs**」），以通過其網店（[www.myurbanmart.com](http://www.myurbanmart.com)）為我們現有及潛在客戶提供名人訪談及直播節目等互動生活及娛樂資訊。我們相信，該新品牌塑造在起步階段至關重要。於二零二二年，隨著點擊量及瀏覽量不斷增加等顯著的網站流量結果，我們將「安品·生活」的銷售渠道拓展至線下，在香港多個購物中心開設限時快閃店，藉此我們可觸達更多潛在的新客戶。

另一**B2C**業務分部飲料產品為「態度星球」（「**Attitude Planet**」）。其為本集團開發並擁有的品牌，主要生產迎合年輕一代的涼茶瓶裝飲料，其通過利用我們於中國內地的現有分銷網絡及線上和線下分銷渠道開展營運。本集團將代工生產（「**OEM**」）飲料視為非核心業務，其銷售業績一般。因此，年內並無進一步投入大量資源以支持該業務營運。

#### **主要風險及不明朗因素**

就所識別的各主要風險而言，本集團已就緩解風險而計劃採取的措施進行全面評估。此舉旨在保障本集團的最佳利益，包括其業務前景、財務狀況、增長潛力及業務可持續性。

本集團透過多元化其業務組合，以管理其業務及經營風險，確保安全與盈利能力之間的平衡。為發展更具前景的分部，本集團採取成本節約措施，並進行資源重新配置以降低諸如冠狀病毒疫情、中美貿易糾紛及中國內地與香港經濟下滑等導致的市場帶來的波動風險。

本集團亦認識到其在宏觀經濟狀況中易受政治及經濟風險影響，這可能削弱對其產品及服務的需求。我們亦意識到其他風險，如倉庫物業存在的長期折舊風險可能會影響我們的倉儲能力，進而影響業務增長。我們已制定審慎財務措施，透過削減營運成本、進行薄利多銷及節約內部資源應對宏觀經濟狀況的任何負面影響，以保障我們業務的持續表現。

冠狀病毒威脅為過去3年最重大的風險之一。自二零二零年至今，我們繼續遵照政府的社交距離及安全指引建議，內容涉及食品安全、員工健康及安全以及經營場所衛生及清潔。我們較平時更頻繁對辦公室及倉庫進行消毒及清潔，竭盡全力控制一切可能的公共衛生風險。

市場風險為我們尋求加以控制的另一威脅性風險。我們意識到市場對我們產品及服務的需求高度依賴於經濟表現及消費者情緒，密切監察宏觀經濟狀況，並準備根據情況迅速調整我們的策略及方向。為降低本集團的市場風險，我們亦須不斷調整業務結構、產品及服務以及客戶組合，採用高毛利產品，並在必要時轉換至更有效的銷售渠道，如同貿易及銷售分部那樣行事。

本集團的風險控制框架已生效，引領我們的業務分部進入長期增長及可持續發展。

### 前景

香港經濟繼續遭受2019冠狀病毒疫情衝擊，並面臨過去三年最為艱難的挑戰。根據香港特區政府統計處的資料，二零二二年實際本地生產總值下跌3.5%。受惠於香港政府支持以及經濟活動恢復，如恢復免檢疫旅行及重新開放邊境，預計香港經濟將於二零二三年反彈，這可能會提振消費者的消費能力及信心。

我們預期，香港及中國內地受疫情引發的衰退正趨向結束，跨境活動將全面恢復；本集團於香港的冷凍倉庫及物流業務以及於中國內地的食品及飲料分銷業務預期將透過繼續內部重組及重新分配資源逐步恢復。

### 冷凍倉庫及物流

作為本集團的核心業務分部，我們在穩步發展的同時尋覓更多的機會將其壯大。本集團預見業內對冷凍倉庫及物流服務的標準越來越高，隨著運輸及物流局的新成立，預計香港運輸及物流的提升將廣受認可，並在全球範圍內吸引更多潛在投資者。透過為客戶提供增值服務，本集團將繼續積極物色更多來自物流業務乃至多元化服務供應商的機遇，以擴大我們的客戶組合。

葵喜街倉庫經改造後，更換了冷卻系統並預期將實現營運效率及遵守環保標準。這令我們有能力應對行業對冷凍倉庫及物流服務日益提高的標準。儘管2019冠狀病毒疫情仍在持續，我們將透過接洽更多的超市及冷凍食品店經銷商，滿足彼等於疫情結束後對冷藏設施的強大需求，繼續靈活分配現有資源及發展多元化客戶群。

### 食品及飲料產品貿易及銷售

本集團於整個二零二二年繼續在中國內地進行內部業務重組，方法為物色優質供應商及產品，更換表現欠佳的產品和銷售渠道，在一併考慮市況後重新調整我們的零售價，並通過納入高溢利產品進而調整我們的產品組合。為進一步提高成本效益，我們將繼續探索替代銷售渠道(如線上渠道)同時不影響我們的營運效率。

為跟上數字時代的步伐，我們的目標為繼續利用電子商務解決方案，以接觸香港的更大消費者群。我們相信，我們新推出的線上B2C電子商務食品雜貨購物平台「安品•生活」(「Urban Mart」)可透過增加會員註冊數目接觸大眾零售客戶。此外，我們將透過為快閃店物色可用的實體場所，繼續實施線上到線下(「O2O」)戰略，以致我們的線上平台可觸達更多潛在客戶。我們相信，透過引入新的國際及本地產品，我們可進一步提升客戶的線上及線下購物體驗，充分滿足客戶的日常購物需求。

### 企業戰略與長期業務模式

本集團致力於在現有的宗旨、願景及價值觀的基礎上，發展一套求穩思進的文化。我們努力培育創新，並從本集團向客戶及持份者發揮最大的努力，以使我們能夠實現長期的可持續增長及發展。在過去一年內，透過本年報業務回顧及企業管治報告章節所載的各種舉措，我們展示了在維持文化框架方面取得的成就，特別是營運效益、勞工表現及卓越服務方面。

我們的目標是透過踐行我們的願景，為客戶(如食品生產商、分銷商及貿易公司)提供優質的冷鏈基礎設施，為香港及全球的終端消費者提供可靠的食物供應，成為香港最值得信賴及最高效率的冷鏈基礎設施服務提供商。本集團的價值觀(可靠、安全、卓越服務及合作)為我們實現這一目標提供了指引。

我們主要參考(包括但不限於)收入、收入增長、毛利率、利潤率及各分部毛利、營運效益及勞工表現來衡量我們的表現。

我們通過參考員工流失率、舉報數據、不同形式的持份者反饋(包括年度業績評估、調查和問卷調查)、對法規的遵守情況、內部監控政策以及內部監控顧問的調查結果來衡量和評估我們的文化。

為確保向所有員工清楚地傳達設想的文化和預期的行為，我們定期發送最新的行為守則與企業管治相關內部監控政策，並在必要時提供相關培訓。我們還會舉行各種常規會議：(i)管理層與董事會；(ii)管理層和各級員工；及(iii)管理層與持份者。公司刊物包括年報、中期報告和通函於本公司網站刊登。

除上述溝通方式外，本公司亦設有獨立非執行董事參與的舉報渠道，用於對任何已發現的不當行為或失責行為交流意見及關切。客戶、分包商和員工每年以參與評估表或問卷，來表達對本集團的意見和關切。我們亦歡迎持份者通過公司網站的諮詢渠道進行諮詢。所有發現的不當行為或失責行為將得以處理。詳情請參閱本年報企業管治報告的「風險管理及內部監控」及環境、社會及管治報告的「反貪污」各節。

我們為員工和董事會成員提供具有競爭力的薪酬待遇，並對其進行年度考核和績效評估。詳情請參閱本年報管理層討論與分析的「僱傭及薪酬政策」及企業管治報告的「薪酬政策」各節。本公司價值觀和文化（包括預期行為）融入招聘標準。董事及員工獲提供培訓和材料，以更新他們的知識、行使他們的職責和發展所需能力，以及更廣泛而言，培養支持良好風險文化的要素，包括有效質詢和公開溝通。

通過上述措施和發展相關文化後，我們相信這將幫助改善我們的企業管治及提升本集團表現。

我們相信，為股東及持份者創造長期價值是本集團持續發展的關鍵。本集團設有明確可持續的戰略規劃流程，可了解、評估及找出我們組織的優勢及劣勢，以及本集團可能面臨的機遇及威脅。我們根據規劃流程的結果制定及實施戰略，並調整執行人員及員工可實現的目標。

### 主要財務表現指標

		於十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
每股盈利(虧損)－基本及攤薄	港仙	1.64	(27.67)*
本公司權益持有人應佔每股資產淨值	港仙	5.35	3.66*
流動比率	倍	0.85	1.25
負債總額與資產總值比率	倍	0.93	0.96
資產負債比率	%	612.4	1,175.7
股本回報率	%	30.7	-755.0
資產回報	%	1.8	-24.7
資產周轉率	倍	0.93	0.72

\* 經調整

## 財務回顧

### 流動資金與財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結存約為60,400,000港元(二零二一年：59,900,000港元)，其中82.3%及17.7%(二零二一年：70.9%及29.1%)分別以港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值。銀行及現金結存輕微增加主要由於經營產生的現金增加所致。

資產負債比率按非流動借貸(不包括租賃負債)除以本公司權益持有人應佔權益計算，於二零二二年十二月三十一日約為612.4%(二零二一年：1,175.7%)。資產負債比率下降主要是根據到期日將應付債券從非流動借貸重分類為流動借貸所致。

於二零一四年，本集團宣佈於配售期內(自二零一四年十一月十三日至二零一五年十一月十二日止)配售本金總額最高達500,000,000港元之債券。發行債券之所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一五年一月二十六日及四月二十三日之公告。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度已分別發行本金額分別為40,000,000港元及60,000,000港元，本金總額為100,000,000港元。債券按年利率6%計息，並須按年支付，直至相關債券到期日為止。於二零二二年十二月三十一日，未償還債券本金總額為100,000,000港元，與二零二一年十二月三十一日相同。

於二零二二年十二月三十一日，本金額為40,000,000港元(二零二一年：10,000,000港元)的債券將於本報告期末起十二個月內到期，因此分類為流動債券。

於二零二二年十二月三十一日，本集團以港元計值之銀行借貸為35,000,000港元(二零二一年：35,000,000港元)。借款到期日為二零二五年四月(二零二一年：二零二三年四月)，且固定年利率為5%，與二零二一年十二月三十一日相同。於二零二二年十二月三十一日已使用的銀行融資額為35,000,000港元(二零二一年：35,000,000港元)。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團主要以內部資源撥付資本開支。

### 庫務政策

本集團採納保守之庫務政策，嚴格監控其現金管理。本集團主要持有之銀行及現金結存為港元。

### 匯率波動風險及相關對沖

本集團之貨幣資產及負債主要以港元列值。董事認為，本集團承擔之匯率風險低微。當更多食品及飲料貿易及銷售業務於中國內地營運時，本集團或須承擔相對較高之匯率風險。董事將定期檢討本集團所面臨之匯率風險。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無承擔任何重大外匯風險，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

### 股本結構

本公司已於二零二二年三月變更其股本結構。於二零二二年十二月三十一日，本公司已發行股本總額為2,901,104港元(二零二一年：29,011,040港元)，分為290,110,400股每股面值0.01港元之普通股(二零二一年：2,901,104,000股普通股)。

### 股本重組

經審閱本公司股本結構後，董事會已於二零二二年三月二十四日實施股本重組(「二零二二年股本重組」)。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與日期為二零二二年一月三十一日、二零二二年二月十日、二零二二年三月八日及二零二二年三月二十二日的公告(「該等公告」)以及本公司日期為二零二二年二月二十五日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義。二零二二年股本重組包括以下內容：

- (i) 每十(10)股已發行股份合併為一(1)股合併股份(「二零二二年股份合併」)；
- (ii) 緊隨二零二二年股份合併後，本公司之已發行股本透過(a)合併股份總數湊整至最接近整數(如必須)；及(b)就每股當時已發行合併股份註銷0.09港元之本公司實繳股本，致使每股已發行合併股份的面值由0.10港元減至0.01港元的方式削減(「二零二二年股本削減」)；及
- (iii) 緊隨二零二二年股本削減後，二零二二年股本削減產生的全部進賬金額轉撥至本公司的資本儲備。

鑑於於二零二二年股本重組前之已發行股份於多個交易日的收市價低於0.10港元，因此，董事會認為本公司實施二零二二年股本重組，為本公司日後進行集資活動提供更大的靈活性屬公平合理並符合本公司與股東的整體利益。二零二二年股本重組的詳情載於該等公告及該通函。

#### 附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

二零二一年九月，本集團將一家聯營公司的全部權益出售給該聯營公司的另一名現有股東。除上述以外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月十七日及二零二一年九月三十日的公告。

下表載列根據擬定用途出售一家聯營公司的全部權益之所得款項淨額，於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之動用情況：

所得款項淨額之擬定用途	估所分配所得 款項淨額 概約百分比	估所分配 所得款項淨 額概約金額 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 之已動用款項 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 之已動用款項 千港元
一般營運資金				
—營運資金和一般公司用途	100%	14,284	10,750	14,284

董事會確認，所得款項淨額已於截至二零二二年十二月三十一日止年度獲悉數動用及所得款項淨額之用途並無重大變化或延後。

#### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，就一家銀行為經營本集團冷凍倉庫服務所提供擔保而作出為數3,500,000港元(二零二一年：3,500,000港元)之銀行融資以1,700,000港元(二零二一年：1,700,000港元)之銀行存款作抵押。於二零二二年十二月三十一日已動用之金額約為1,400,000港元(二零二一年：1,400,000港元)。

此外，本集團之租賃負債約85,100,000港元(二零二一年：144,900,000港元)中，約200,000港元(二零二一年：400,000港元)以租賃資產作出賬面值約為200,000港元(二零二一年：400,000港元)之出租人押記作抵押。

#### *有關重大投資或股本資產之未來計劃*

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無就任何重大投資或股本資產訂有任何具體未來計劃，惟在必要時，如上述香港的網上B2C電子商務雜貨平台除外。

#### *或然負債*

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二一年：無)。

#### *僱傭及薪酬政策*

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地之全職僱員總數分別約為180名及40名(二零二一年：約190名香港僱員；50名中國內地僱員)。截至二零二二年十二月三十一日止年度的員工相關成本總額約為69,455,000港元(二零二一年：78,568,000港元)。僱員薪酬維持於具競爭力之水平，一般根據市場水平及個別員工資歷釐定。本集團每年檢討僱員薪酬，而除基本薪金外，亦會為員工提供各種福利，包括發放酌情花紅、強制性公積金、醫療保險、午餐津貼、專業指導／培訓津貼及購股權計劃，以使員工受惠。

#### **截至二零二三年十二月三十一日止財政年度**

#### **整體業績**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之收入總額約為298,000,000港元，較去年約273,000,000港元，增加約9.2%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約5,700,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得溢利約4,800,000港元，較去年同期增加18.8%。

董事會認為，溢利微增主要歸因於(i)中國內地食品及飲料貿易及銷售業務轉虧為盈。由於實施有效銷售策略，該項業務的收入較二零二二年大幅增加約100.6%；及(ii)因出售一間附屬公司錄得一次性收益。上述有利因素部分由以下方面所抵銷：(iii)冷凍倉庫及相關服務業務於二零二三年錄得收入較二零二二年下降約3.3%；及(iv)並無自香港特別行政區政府(「香港政府」)收到於二零二二年可領取的保就業計劃下的政府補貼。

### 經營分部回顧

本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務業務、經營食品及飲料貿易及銷售業務以及投資控股。

#### 冷凍倉庫及物流

本集團之主要收入來源為經營冷凍倉庫業務及相關業務。本集團亦為該分部客戶提供運輸及派送、貨櫃拖拆、包裝及物流服務等一系列輔助服務。

於整個二零二三年內，隨著2019冠狀病毒疫情後前往中國內地及海外國家旅遊的趨勢及消費力的釋放，香港市民的消费力已轉移至香港以外地區，導致食品及飲料(「餐飲」)行業對冷凍食品的需求受到不利影響。於二零二三年，本集團的冷凍倉庫及物流的溢利較去年同期錄得下滑。鑑於這種情況及經濟進一步復甦，管理層持審慎樂觀態度，並尋求使其客戶基礎多樣化，以獲取對倉儲及物流服務有更大使用需求的客戶。透過各種內部重組及資源配置，本集團旨在專注於其核心業務，以應付可預見的市場反彈並實現企業的長期可持續增長。

本集團已注意到，在香港受多輪2019冠狀病毒疫情影響期間，食品雜貨分銷商、超市及冷凍食品店對倉儲及物流服務的需求不斷增加。為應對該等行業不斷增長的市場需求，本集團已著手提高其倉庫的溫控倉庫區域的使用效率。於本年度，我們與現有客戶保持良好關係及穩定的業務量，同時繼續延伸及與該等行業的營運商發展業務。

本集團保持著倉庫消毒及冷凍倉庫食品包裝的業界標準。我們將繼續採取這些衛生的措施保護我們的僱員及客戶。

於本年度，業主對本集團營運的冷凍倉庫收取的租金成本(仍為主要成本項目)保持穩定。我們調高了對選定客戶的定價及管理層也預計享受未調整定價之客戶的業務量會有所增加。

本集團在葵喜街倉庫營運一個主要存放煙酒產品的保稅倉庫。於二零二三年，本集團錄得業務量及盈利的穩定表現。

主要支持本集團倉庫客戶的物流業務保持穩定。

#### *食品及飲料產品的貿易及銷售*

本集團通過中國內地不斷發展的超市、便利店及分銷商網絡經營其食品及飲料貿易及銷售業務。本集團的目標是透過專注於開發更高利潤的批發渠道的方式優化該業務分部的收入。

2019冠狀病毒疫情消退後，二零二三年消費者需求持續恢復，本集團繼續審查及評估其現有批發渠道及產品，並已停止若干利潤較低的分銷渠道及產品，同時建立利潤較高的分銷渠道，特別是便利店網路。同時，本集團實施了嚴格的成本控制措施，以保持該分部的盈利能力。憑藉該等策略，本集團於二零二三年成功改進了一個與知名品牌超市合作的利潤較高的產品。便利店網絡亦於本年度下半年逐步擴大，並於第四季度取得佳績。本集團於本年度整體錄得該分部溢利，而去年同期該分部錄得虧損。

隨著2019冠狀病毒預防措施的解除，管理層發現並預見中國內地及香港兩地大眾市場消費者生活方式的快速變化。管理層已迅速作出應對，終止商家對顧客(「B2C」)非核心業務單元(其於中國內地擁有飲料產品「態度星球」)及香港電子商務食品雜貨平台「安品·生活」業務。本集團資源重新分配至利潤率較高的分部及核心業務。

### 主要風險及不明朗因素

就所識別的各主要風險而言，本集團已就緩解風險而計劃採取的措施進行全面評估。此舉旨在保障本集團的最佳利益，包括其業務前景、財務狀況、增長潛力及業務可持續性。

本集團透過多元化其業務組合，以管理其業務及經營風險，確保安全與盈利能力之間的平衡。為發展更具前景的分部，本集團採取成本節約措施，並進行資源重新配置以降低諸如中美貿易糾紛及2019冠狀病毒疫情後中國內地與香港經濟不明朗等導致的市場帶來的波動風險。

本集團亦認識到其在宏觀經濟狀況中易受政治及經濟風險影響，這可能削弱對其產品及服務的需求。我們亦意識到其他風險，如倉庫物業存在的長期折舊風險可能會影響我們的倉儲能力，進而影響業務增長。我們已制定審慎財務措施，透過削減營運成本、進行薄利多銷及節約內部資源應對宏觀經濟狀況的任何負面影響，以保障我們業務的持續表現。

隨著2019冠狀病毒疫情後前往中國內地及海外國家旅遊的趨勢及消費力的釋放，香港市民的消費力轉移至香港以外地區，導致餐飲行業對冷凍食品的需求受到不利影響。由於我們的冷凍倉庫業務與本土市場高度相關，本集團正經歷冷凍食品需求的意外下降。

市場風險為我們尋求加以控制的另一威脅性風險。我們意識到市場對我們產品及服務的需求高度依賴於經濟表現及消費者情緒，密切監察宏觀經濟狀況，並準備根據情況迅速調整我們的策略及方向。為降低本集團的市場風險，我們亦須不斷調整業務結構、產品及服務以及客戶組合，採用高毛利產品，並在必要時轉換至更有效的銷售渠道，如同貿易及銷售分部那樣行事。

本集團的風險控制框架已生效，引領我們的業務分部進入長期增長及可持續發展。

### 報告期後事項

報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註38。

## 前景

受惠於香港政府支持以及經濟活動恢復，如吸引人才及遊客的計劃，提振了本土市場消費者的消費能力及信心。根據香港政府統計處於二零二四年二月二十八日發佈的修訂數字，二零二三年全年本地生產總值增加3.2%。

藉著香港政府及中國內地政府所採取刺激經濟的措施，我們預期本集團於香港的冷凍倉庫及物流業務以及於中國內地的食品及飲料分銷業務預期將透過繼續內部重組及重新分配資源逐步復常。

### 冷凍倉庫及物流

作為本集團的核心業務分部，我們在穩步發展的同時尋覓更多的機會將其壯大。本集團預見業內對冷凍倉庫及物流服務的標準要求越來越高，隨著運輸及物流局的新成立，預計香港運輸及物流的提升將廣受認可，並在全球範圍內吸引更多潛在投資者。透過為客戶提供增值服務，本集團將繼續積極物色更多來自冷凍倉庫及物流業務乃至多元化服務供應商的機遇，以擴大我們的客戶組合。

葵喜街倉庫經改造後，更換了冷卻系統並預期將實現營運效率及遵守環保標準。這令我們有能力應對行業對冷凍倉庫及物流服務標準日益提高的要求。我們將透過接洽更多的超市及冷凍食品店經銷商，滿足彼等對冷藏設施的強大需求，繼續靈活及適時分配現有資源及發展多元化客戶群。

### 食品及飲料產品的貿易及銷售

本集團預期，憑藉發展高利潤批發渠道的策略，中國內地食品及飲料分銷業務的利潤將會增加。本集團將繼續更換表現欠佳的產品和銷售渠道，在一併考慮市況後重新調整我們的零售價，並通過納入高利潤產品及批發渠道進而調整我們的產品組合。我們將保持與知名品牌超市的高利潤渠道，同時繼續開拓便利店的大眾網絡。我們亦將繼續推行相關

策略，即尋找合適的高利潤海外產品在中國內地進行貿易，同時尋找合適的中國內地製造產品在香港進行貿易，以持續實現進一步盈利。

### 企業戰略與長期業務模式

本集團致力於在現有的宗旨、願景及價值觀的基礎上，發展一套求穩思進的文化。我們努力培育創新，並從本集團向客戶及持份者發揮最大的努力，以使我們能夠實現長期的可持續增長及發展。在過去一年內，透過本年報業務回顧及環境、社會及管治報告章節所載的各種舉措，我們展示了在維持文化框架方面取得的成就，特別是營運效益、勞工表現及卓越服務方面。

我們的目標是透過踐行我們的願景，為客戶(如食品生產商、分銷商及貿易公司)提供優質的冷鏈基礎設施，為香港及全球的終端消費者提供可靠的食物供應，成為香港最值得信賴及最高效率的冷鏈基礎設施服務提供商。本集團的價值觀(可靠、安全、卓越服務及合作)為我們實現這一目標提供了指引。我們亦物色合適的策略合作夥伴，以推動本集團的發展。

我們主要參考(包括但不限於)收入、收入增長、毛利率、利潤率及各分部毛利、營運效益及勞工表現來衡量我們的表現。

我們通過參考員工流失率、舉報數據、不同形式的持份者反饋(包括年度業績評估、調查和問卷調查)、對法規的遵守情況、內部監控政策以及內部監控顧問的調查結果來衡量和評估我們的文化。

為確保向所有員工清楚地傳達設想的文化和預期的行為，我們定期發送最新的行為守則與企業管治相關內部監控政策，並在必要時提供相關培訓。我們還會舉行各種常規會議：(i)管理層與董事會；(ii)管理層和各級員工；及(iii)管理層與持份者。公司刊物包括年報、中期報告和通函於本公司網站刊登。

除上述溝通方式外，本公司亦設有獨立非執行董事參與的舉報渠道，用於對任何已發現的不當行為或失責行為交流意見及關切。客戶、分包商和員工每年以參與評估表或問卷，來表達對本集團的意見和關切。我們亦歡迎持份者通過公司網站的諮詢渠道進行諮詢。所有發現的不當行為或失責行為將得以處理。詳情請參閱本年報企業管治報告的「風險管理及內部監控」及環境、社會及管治報告的「反貪污」各節。

我們為員工和董事會成員提供具有競爭力的薪酬待遇，並對其進行年度考核和績效評估。詳情請參閱本年報管理層討論與分析的「僱傭及薪酬政策」及企業管治報告的「薪酬政策」各節。本公司價值觀和文化（包括預期行為）融入招聘標準。董事及員工獲提供培訓和材料，以更新他們的知識、行使他們的職責和發展所需能力，以及更廣泛而言，培養支持良好風險文化的要素，包括有效質詢和公開溝通。

通過上述措施和發展相關文化後，我們相信這將幫助改善我們的企業管治及提升本集團表現。

我們相信，為股東及持份者創造長期價值是本集團持續發展的關鍵。本集團設有明確可持續的戰略規劃流程，可了解、評估及找出我們組織的優勢及劣勢，以及本集團可能面臨的機遇及威脅。我們根據規劃流程的結果制定及實施戰略，並調整執行人員及員工可實現的目標。

### 主要財務表現指標

		於十二月三十一日	
		二零二三年	二零二二年
每股盈利－基本及攤薄	港仙	1.96	1.64
本公司權益持有人應佔每股資產淨值	港仙	7.19	5.35
流動比率	倍	0.87	0.85
負債總額與資產總值比率	倍	0.92	0.93
資產負債比率	%	167.9	612.4
股本回報率	%	27.2	30.7
資產回報	%	2.2	1.8
資產周轉率	倍	1.15	0.93

## 財務回顧

### 流動資金與財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結存約為62,000,000港元(二零二二年：約60,400,000港元)，其中約73.5%、10.0%及16.5%(二零二二年：約82.3%、17.7%及零)分別以港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值。銀行及現金結存輕微增加主要由於經營產生的現金增加所致。

資產負債比率按非流動借貸(不包括租賃負債)除以本公司權益持有人應佔權益計算，於二零二三年十二月三十一日約為167.9%(二零二二年：約612.4%)。資產負債比率下降主要是根據到期日將應付債券從非流動借貸重分類為流動借貸所致。

於二零一四年，本集團宣佈於配售期內(自二零一四年十一月十三日至二零一五年十一月十二日止)配售本金總額最高達500,000,000港元之債券。發行債券之所得款項淨額已用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一五年一月二十六日及四月二十三日之公告。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度已分別發行本金額分別為40,000,000港元及60,000,000港元，本金總額為100,000,000港元。債券按年利率6%計息，並須按年支付，直至相關債券到期日為止。於二零二三年十二月三十一日，未償還債券本金總額為100,000,000港元，與二零二二年十二月三十一日相同。

於二零二三年十二月三十一日，本金額為100,000,000港元(二零二二年：40,000,000港元)的債券將於本報告期末起十二個月內到期，因此分類為流動債券。截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司與債券持有人訂立本金額為40,000,000港元之協議，到期日介乎六個月至一年。於報告期末後至本報告日期，本公司與債券持有人訂立本金額為40,000,000港元之協議，到期日介乎六個月至最多兩年。

於二零二三年十二月三十一日，本集團以港元計值之銀行借貸為35,000,000港元(二零二二年：35,000,000港元)。借款到期日為二零二五年四月，且固定年利率為5%，與二零二二年十二月三十一日相同。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團主要以內部資源撥付資本開支。

### 庫務政策

本集團採納保守之庫務政策，嚴格監控其現金管理。本集團主要持有之銀行及現金結存為港元。

### 匯率波動風險及相關對沖

本集團之貨幣資產及負債主要以港元列值。董事認為，本集團承擔之匯率風險低微。當更多食品及飲料貿易及銷售業務於中國內地營運時，本集團或須承擔相對較高之匯率風險。董事將定期檢討本集團所面臨之匯率風險。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團並無承擔任何重大外匯風險，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

### 股本結構

於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行股本總額為2,901,104港元(二零二二年：2,901,104港元)，分為290,110,400股(二零二二年：290,110,400股普通股)每股面值0.01港元之普通股。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團出售一間非經營附屬公司。除上述以外，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項，與去年同期相同。

### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，就一間銀行為經營本集團冷凍倉庫服務所提供擔保而作出為數3,500,000港元(二零二二年：3,500,000港元)之銀行融資以1,700,000港元(二零二二年：1,700,000港元)之銀行存款作抵押。於二零二三年十二月三十一日已動用之金額約為1,400,000港元(二零二二年：約1,400,000港元)。

此外，本集團之租賃負債約74,900,000港元(二零二二年：約85,100,000港元)中，約500,000港元(二零二二年：約200,000港元)以租賃資產作出賬面值約為500,000港元(二零二二年：約200,000港元)之出租人押記作抵押。

*有關重大投資或股本資產之未來計劃*

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就任何重大投資或股本資產訂有任何具體未來計劃。

*或然負債*

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二二年：無)。

*僱傭及薪酬政策*

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地之全職僱員總數分別約為170名及30名(二零二二年：約180名香港僱員；40名中國內地僱員)。截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工相關成本總額約為66,095,000港元(二零二二年：約69,455,000港元)。僱員薪酬維持於具競爭力之水平，一般根據市場水平及個別員工資歷釐定。本集團每年檢討僱員薪酬，而除基本薪金外，亦會為員工提供各種福利，包括發放酌情花紅、強制性公積金、醫療保險、午餐津貼、專業指導／培訓津貼及購股權計劃，以使員工受惠。

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就本集團所租賃物業截至二零二四年十二月三十一日之租金估值編製之函件及租賃估值報告，以供收錄於本通函。

**中誠達行(香港)有限公司**

香港特別行政區  
九龍尖沙咀河內道5號  
普基商業中心  
7樓706室  
電話：+852 2180 6460  
www.valquestadv.com



**關於：位於香港新界葵涌葵喜街8號的物業的租金估值**

**指示、目的及估值日期**

吾等遵照大同集團有限公司(「閣下」或「貴公司」，連同其附屬公司於下文統稱為「貴集團」)之指示，評估位於香港新界葵涌葵喜街8號的物業(「該物業」)的市場租金。

估值乃由中誠達行(香港)有限公司(「中誠」或「吾等」)進行。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及搜索，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日期」)之市場租金的意見。

閣下確認估值乃僅為載入閣下有關於該物業市場租金之公開文件。

**估值準則** 估值及報告乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)編製。就是次估值而言，吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。

**估值基準** 吾等對該物業之估值指其市值租金，就吾等所界定者，乃指「自願出租人與自願承租人經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租不動產的權益之估計金額」。

根據閣下之指示，吾等已按以下基準對該物業進行估值：

- 該物業於現狀下截至估值日期之市場租金，假設新出租(且並無計及該物業截至估值日期之現行佔用狀態)為類似物業類型之一般租賃期限自估值日期起計。

吾等之估值乃基於該物業之100%權益。

**估值方法** 吾等採納市場法對該物業之市場租金進行估值，當中參考有關地區可資比較物業之租金交易或招租資料，並於適當情況下作出調整，以反映該物業與可資比較物業之差異(就多項因素而言，如時間、地點、樓層、樓齡、面積、觀景、質量及可達性等(倘適用))。

**估值假設** 於估值過程中，吾等假設已全數繳清一切所需之土地出讓金。該物業之擁有人擁有對該物業之合法及可強制執行業權，並於用地整個未屆滿剩餘年期內均有權自由及不受干擾地租賃、使用、佔用或轉讓該物業。吾等已假設該物業的開發已獲取相關政府當局的所有同意、批准及許可，而且該物業設計、建設及使用均符合當地規劃法規並已獲相關當局批准。

吾等於估值中並無考慮該物業附帶之任何抵押、按揭或欠款(包括但不限於建設成本、土地出讓金及相關費用(如有))，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

#### 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的該物業資料，並在該物業的辨別、土地年期、建築面積、落成年份、使用情況、租賃詳情、規劃批文、法定通知、地役權等事項及所有其他相關事項上均已接納有關建議。

吾等概無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料作出知情意見，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

於並無所提供任何文件或資料之情況下，吾等僅可依賴本報告所概述吾等自身之問詢。因缺乏資料導致之任何假設亦載列於本報告相關章節(倘適用)。

#### 業權調查

吾等已就該物業在香港土地註冊處進行搜索，並作出相關查詢。然而，吾等並無調查原始文件以確定業權或核實可能未出現在給予吾等的文本中的任何修訂。所有文件僅用作參考。

雖然吾等已盡可能小心調查該物業之業權(包括 貴公司提供之文件)，惟吾等概不就吾等就有關資料作出之任何詮釋承擔責任，此乃 閣下法律顧問的責任範圍。吾等並無核實 閣下及 閣下之法律顧問向吾等提供(無論以書面或口頭形式)有關該物業之任何資料之準確性。

**視察**

吾等確認，吾等已視察該物業外部，並盡力視察該物業可供通行的內部。視察由Alex Ma先生於二零二四年十二月五日進行，彼擁有逾10年香港物業估值經驗。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業佔地／建築面積之準確性，惟已假設 貴公司向吾等提供之文件及／或正式圖則所示之佔地／建築面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、規格及面積均為約數。

概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。概無對任何設施進行測試。吾等並無進行任何土地勘測或環境調查，惟視察期間吾等並無發現及並無獲告知任何有關環境問題的證據，如現有或潛在污染或任何形式的危險，且吾等假設概不存在該等情況。

**貨幣**

除非另有指明，吾等之估值及報告所列所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元(「港元」)呈列。

**面積單位及轉換**

除非另有指明，建築面積或地盤面積乃以平方米(「平方米」)或平方呎(「平方呎」)單位列示，所採納轉換率為1平方米=10.764平方呎。

**利益衝突**

吾等確認吾等能提供客觀及公正之估值，且吾等具備充足的知識、技能及認識可勝任估值工作。就是項估值工作而言，吾等與該物業或其他方概無任何重大關連或參與關係。

吾等之估值乃由具備相關經驗之獨立合資格估值師(作為外部估值師，定義見香港測量師學會估值準則(二零二四年版))進行。吾等之估值乃以公正及專業之方式編製。

**披露及刊發**

除閣下之外，未經吾等事先書面同意，吾等之報告不應分發予任何其他各方，全部或部分複製或用於任何其他用途。吾等將不會對可能向其出示或遞交報告的任何第三方承擔任何責任或義務。

本報告乃僅為供閣下用於本報告所載用途而編製，不得用於任何其他用途。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯為其他語言，則經翻譯報告僅可視為用於參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。

隨函附奉吾等的租金估值報告。

此 致

**大同集團有限公司**

董事會 台照

香港

新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

1座13樓1301室

為及代表

**中誠達行(香港)有限公司**

顧問

**Alex Ma**

MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二五年二月二十六日

附註：馬先生為香港測量師學會會員以及《測量師註冊條例》(第417章)項下之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港擁有逾10年物業估值經驗。

## 貴集團於香港租作自用之物業

## 租金估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二四年十二月三十一日於現況下之市場租金
香港新界葵涌葵喜街8號	該物業座落於一幅登記為葵涌市地段第360號之土地上，地盤面積為3,716.10平方米(約40,000.10平方呎)，建於其上的17層樓宇名為「光輝凍倉1期」，用於工業及冷凍倉庫，於一九八二年落成。	於估值日期，該物業乃由 貴集團用作冷凍倉庫用途，並受自二零一九年二月十五日至二零二七年二月十四日為期8年之租賃協議所規限。根據確認函的現時月租為7,170,160港元，不包括政府差餉、管理費及其他公用支銷。	7,200,000港元 (柒佰貳拾萬港元) (每月，不包括政府差餉、管理費及其他公用支銷)
葵涌市地段第360號	根據 貴公司所提供資料及核准樓宇規劃圖則，該樓宇之總建築面積(「建築面積」)約為35,301.819平方米(約379,988.78平方呎)。  根據 貴公司所提供資料及吾等之視察，地下層提供貨車及私家車車位以及裝卸區；一層用作配套辦公用途；及上部樓層均用作冷凍倉庫及倉庫用途。該樓宇配有十架貨梯及客梯。  葵涌市地段第360號乃根據新批地條件第5604號持有，由一八九八年七月一日起計租期99年，已依法續租至二零四七年六月三十日。應付政府差餉為該物業每年現時應課差餉值的3%。		

## 附註：

1. 根據日期為二零零七年二月十六日於土地註冊處登記之註冊摘要編號為07030902520511之轉讓契約，該物業之登記擁有人為KWAI HEI INVESTMENTS NO.1 LIMITED。
2. 該物業毗鄰葵喜街、葵樂街及鄰近工業樓宇。周圍主要為各類工業及倉庫開發項目。距離港鐵葵芳站及葵芳(南)巴士總站約十分鐘步行路程。
3. 該物業位於二零二三年十月十三日根據城市規劃條例第9(1)(a)條於憲報上刊登的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/32號劃分的「工業」區。
4. 根據土地註冊處的資料，該物業於估值日期並無任何產權負擔。

5. 吾等已採用市場法並參考相關可資比較租金交易證據。可資比較租金交易的主要選擇標準包括：(i) 自估值日期起(前六個月內)的近期租金交易；(ii)與該物業類似的地段(約200米範圍內)；(iii)與該物業類似的用途(冷凍倉庫或其他工業／倉庫用途)；(iv)整體交易或其他較大規模的交易；及(v)類似的樓齡／條件(樓齡為相差五年內左右)。然而，整體冷凍倉庫物業的租賃交易於市場上並不常見，因此，吾等識別三項相對最可資比較的交易(就上述標準而言屬詳盡)作為參考。經選定的可資比較交易詳情以及為反映特點差異而作出的調整表列如下。

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業	金發工業大廈 第1期	裕林工業大廈 A座	華福工業大廈
地址	新界葵涌 葵喜街26-32號	新界葵涌 葵樂街2-28號	新界葵涌 葵樂街9-11號及 葵喜街14-16號
建設年份	一九七九年	一九八一年	一九八三年
用途	工業	工業	工業
文據日期	二零二四年九月	二零二四年七月	二零二四年十一月
建築面積(約)	8,303平方呎	6,731平方呎	1,067平方呎
租金(按月)	99,636港元	74,041港元	12,000港元
單位費率(按月)	每平方呎12港元	每平方呎11港元	每平方呎11港元
<b>調整因素</b>			<b>範圍</b>
交易日期			-1.5%至0%
樓齡			-1%至+1%
位置／交通便利性			0%至+5%
物業類型			+15%至+20%
設施(冷凍倉庫)			+45%至+50%
調整總額：	69.6%	68.7%	69.8%
調整後單位費率(按月) (四捨五入計算)	每平方呎20港元	每平方呎19港元	每平方呎19港元

在對可資比較租金及各可資比較物業之應佔同等權重(平均)進行調整後，我們得出調整後的單位費率約為每月每平方呎19港元，計算方法如下：

建築面積(平方呎)：	379,988.78平方呎	(a)
已採納每月租金單位費率：	每平方呎19港元	(b)
已結算市場月租：	<u>7,219,787港元</u>	(a)x(b)
四捨五入計算：	<u><u>7,200,000港元</u></u>	

調整因素之附註：

交易日期：參考香港差餉物業估價署公佈的私人工廠大廈租金指數計及市況。

樓齡：計及物業樓齡之差異，基準為於一般情況下，樓宇越新，其可取性及價值越高。倘可資比較物業之樓齡高於標的物業，則向上調整，反之亦然。

位置／交通便利程度：計及物業與交通網絡、基礎設施及關鍵設施之距離差異，其影響相較可資比較物業之可取性及價值。倘認為可資比較物業優於標的物業，則向下調整，反之亦然。

物業類型：該物業包括全幢樓宇，享有專用通道並可使用公共設施，其影響功能效用、可取性及價值。此被視為較可資比較物業(為單獨單位)更為可取之特點，因此向上調整。

設施(冷凍倉庫)：計及該物業提供之專業冷凍倉庫設施(更受市場歡迎)相較未提供專業冷凍倉庫設施之物業之額外溢價。調整範圍參考相關研究數據(顯示工業／倉庫物業相較於市場上無冷凍倉庫設施者可實現的整體額外租金溢價)釐定。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使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於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司之主要行政人員在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作擁有，(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條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 於股份及相關股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的			於最後實際
		股份數目	所持購股權數目	權益總額	可行日期佔 本公司已 發行股本之 百分比
馮柏基	受控制法團權益及 實益擁有人	20,232,313 (附註1)	5,802,208 (附註2)	26,034,521	8.97%
何漢忠	受控制法團權益及 實益擁有人	20,232,313 (附註1)	5,802,208 (附註2)	26,034,521	8.97%

附註：

1. Ever Achieve Enterprises Limited (「**Ever Achieve**」) 由馮柏基先生及何漢忠先生透過彼等之全資公司等額擁有100%權益。因此，根據證券及期貨條例，馮柏基先生及何漢忠先生被視為於Ever Achieve所持本公司全部股份中擁有權益。
2. 該等購股權為本公司根據本公司採納的購股權計劃授予董事之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事為一家於股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露的任何權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

#### 於股份中的好倉

主要股東名稱	身份	擁有權益的 股份數目	於最後實際 可行日期佔本公司 已發行股本之
			百分比
Great Virtue Holding Limited	實益擁有人(附註1)	46,880,000	16.16%
Ever Achieve Enterprises Limited	實益擁有人(附註2)	20,232,313	6.97%

附註：

1. Great Virtue Holding Limited (「**Great Virtue**」) 全部已發行股本由江偉樑先生實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，江偉樑先生被視為於Great Virtue擁有權益之本公司相同數目之股份中擁有權益。

2. 股份乃由Ever Achieve Enterprises Limited(「**Ever Achieve**」)持有。Grand Legacy Holdings Limited及Premium Access Holdings Limited各自持有Ever Achieve 50%權益，因此，彼等被視為於Ever Achieve持有之20,232,313股股份中擁有權益。

Grand Legacy Holdings Limited全部已發行股本由本公司執行董事何漢忠先生實益擁有。

Premium Access Holdings Limited全部已發行股本由本公司執行董事馮柏基先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### 3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何所涉、尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟、仲裁或索償要求。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約或管理協議(不包括於一年內到期或由僱主終止合約而不支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

### 5. 專家及同意書

以下為發出本通函內容所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中誠達行(香港)有限公司	獨立物業估值師

專家已就本通函之刊發發出書面同意，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、意見或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權及彼等亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，專家自二零二三年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核財務報表之編製日期)起並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂有下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立之合約)：

- (i) 確認函；及
- (ii) 要約函。

## 7. 於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無有關本集團業務且本公司或其任何附屬公司作為訂約方或任何董事直接或間接擁有重大利益之合約或安排於最後實際可行日期持續存在。

概無董事於二零二三年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間內於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事及彼等各自之聯繫人被認為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

**9. 其他事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心1座13樓1301室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本公司之公司秘書為張凱健先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

**10. 展示文件**

下列文件將於本通函日期起14天內登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm))：

- (a) 確認函；
- (b) 要約函；
- (c) 本公司截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (d) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 中誠達行(香港)有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。

# 股東特別大會通告



## DAIDO GROUP LIMITED

### 大同集團有限公司\*

(在百慕達成立為法團，而其成員的法律責任是有限度的)

(股份代號：00544)

茲通告大同集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年三月十七日(星期一)上午十一時正假座香港新界葵涌葵喜街8號一樓會議廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

#### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 謹此追認、確認及批准Kwai Hei Investments No.1 Limited(作為業主(「業主」))與本公司全資附屬公司Diamond Sparkling Limited(作為租戶(「租戶」))訂立日期為二零二四年十二月二十七日之確認函(「確認函」)，內容有關(其中包括)租賃稱為新界葵涌葵喜街8號之物業(「物業」)的租金增加通知(「租金變動」)及其項下擬進行之交易及謹此授權本公司任何董事(「董事」)作出一切彼等認為就執行確認函及租金變動以及其項下擬進行之交易並且使其生效而言屬必要、合適或權宜之行動及事宜以及簽立一切有關文件；及
- (b) 謹此授權任何董事，在彼絕對酌情認為對確認函及租金變動以及其項下擬進行之所有交易之生效及執行屬必要、合適或權宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於確認函及其項下擬進行之交易所擬定之事項，代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議(不論有否加蓋公司印章)，及作出一切有關行動或事宜，並同意作出董事認為屬必要或權宜之有關修改、修訂或豁免。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 謹此追認、確認及批准Kwai Hei Investments No.1 Limited(作為業主(「業主」))、本公司全資附屬公司光輝凍倉管理有限公司(「租戶」)及租戶訂立日期為二零二四年十二月二十七日之要約函(「要約函」)，內容有關(其中包括)租賃(「新租賃」)物業及其項下擬進行之交易及謹此授權任何董事作出一切彼等認為就執行要約函及新租賃以及其項下擬進行之交易並且使其生效而言屬必要、合適或權宜之行動及事宜以及簽立一切有關文件；及
- (b) 謹此授權任何董事，在彼絕對酌情認為對要約函及新租賃以及其項下擬進行之所有交易之生效及執行屬必要、合適或權宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於要約函及新租賃以及其項下擬進行之交易所擬定之事項，代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議(不論有否加蓋公司印章)，及作出一切有關行動或事宜，並同意作出董事認為屬必要或權宜之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命  
大同集團有限公司  
公司秘書  
張凱健

香港，二零二五年二月二十六日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
新界  
葵涌  
葵昌路51號  
九龍貿易中心1座  
13樓1301室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開的大會並可於大會上投票的任何股東，有權委派一名或(倘其持有兩股或以上股份)多名委任代表出席會議，並代其投票(倘以投票表決方式進行)。委任代表毋須為本公司股東。

## 股東特別大會通告

- 代表委任表格連同經正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明之授權書或授權文件文本,須最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前正式交回本公司於香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室,方為有效。
- 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票,在此情況下,該代表委任表格將被視作已撤回。
- 為釐定股東出席將於二零二五年三月十七日(星期一)舉行的大會(或其任何續會)並於會上發言及投票之資格,本公司將暫停辦理股東登記手續。有關暫停辦理股東登記手續之詳情載列如下:

為釐定出席大會並於會上發言及投票之資格:

遞交過戶文件辦理登記手續之最後時限.....二零二五年三月十一日(星期二)  
下午四時正

暫停辦理股東登記手續.....二零二五年三月十二日(星期三)至  
二零二五年三月十七日(星期一)  
(首尾兩日包括在內)

記錄日期.....二零二五年三月十七日(星期一)

- 如屬股份之聯名持有人,則其中任何一名持有人均可親身或委派委任代表就該等股份於大會上投票,猶如彼為唯一有權投票人士;惟倘多於一名有關聯名持有人出席大會,則優先者投票(無論親身或委派委任代表)後,其他聯名持有人均不得投票,就此而言,優先權按其就聯名持有股份於本公司股東名冊的排名而定。
- 倘於大會日期上午八時正之後之任何時間於香港懸掛8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效或因超強颱風導致出現極端情況,則大會將延期。本公司將於本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/daido/index.htm)及聯交所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告以知會本公司股東經改期大會之日期、時間及地點。
- 根據上市規則,載於大會通告的所有決議案將於大會以投票方式表決。
- 於本通告日期,董事會成員包括執行董事馮柏基先生及何漢忠先生;非執行董事歐達威先生、馮華高先生及關雅頌女士;以及獨立非執行董事梁志雄先生、羅智弘先生及謝遠明先生。