
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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名下所有偉志控股有限公司之證券，應立即將本通函交予買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Wai Chi Holdings Company Limited 偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

主要交易及關連交易 收購目標公司之全部股權

MESSIS 大有融資

獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二五年十二月十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問函件載於本通函第17至31頁。

無論閣下能否親身出席應屆臨時股東大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並盡早交回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，惟無論如何須於應屆臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 本集團財政資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 該土地之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「棄權董事」	指	陸方女士(即賣方)、陳鐘譜先生及姚君瑜女士，彼等均為就批准收購事項之董事會決議案放棄投票之董事
「收購事項」	指	買方向賣方收購銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日，惟(i)星期六、星期日或公眾假期；或(ii)於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外
「本公司」	指	偉志控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1305)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	先決條件悉數獲達成後第五個營業日之日期
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所載之完成先決條件
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，以考慮及酌情批准收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，乃旨在就收購事項向獨立股東提供建議而成立
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本集團關連人士(定義見上市規則)之一名或多名人士
「該土地」	指	由樂圖光電持有之一幅位於中國廣東省博羅縣羅陽鎮洪達(國際)工業製造城之地塊，土地使用權總面積約為86,118平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月二十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「LED」	指	發光二極體，一種用於發光之半導體裝置
「樂圖光電」	指	樂圖光電(惠州)有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Techwide Management Company Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	買方將向賣方收購之目標公司全部已發行普通股股本，即100股目標公司股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二五年九月十五日之股份買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	Joyful Family Consultant Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，即收購事項之標的事項(即將予收購之標的實體)
「目標集團」	指	目標公司及其全資附屬公司(即樂圖光電)
「賣方」	指	陸方女士，為收購事項之賣方
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」之詞彙均具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。



Wai Chi Holdings Company Limited
偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

執行董事：

陳鐘譜先生(主席)

陸方女士

姚君瑜女士

雍建輝女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

歐陽天華先生

何志威先生

余振宇先生

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

敬業街63號

利維大廈6樓

敬啟者：

主要交易及關連交易
收購目標公司之全部股權

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年九月十五日之公告，內容有關收購事項及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項及其項下擬進行之交易之更多詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之

意見函件；(iv)該土地之估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料，連同臨時股東大會通告及代表委任表格。

收購事項

於二零二五年九月十五日(交易時段後)，買方(即本公司間接全資附屬公司)與賣方(即賣方)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售且買方已有條件同意購買銷售股份，代價金額為155,000,000港元。

買賣協議

訂約方協定之買賣協議主要條款概述如下：

日期：二零二五年九月十五日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方
(ii) 賣方(即陸方女士)

標的事項：買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售銷售股份。

收購事項之代價：根據買賣協議，購買銷售股份之代價為買方於完成日期在中國以銀行轉賬方式以人民幣等值(或買方與賣方書面共同協定之其他方式)支付現金155,000,000港元。代價將以本集團之內部財務資源結算。

董事會函件

代價之基準：收購事項之代價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定。於釐定收購事項之代價時，買方已考慮多項因素，包括(i)獨立估值師滙鋒評估有限公司於二零二五年八月三十一日對目標集團所持該土地評估之初步估值約人民幣163,700,000元(相當於約178,433,000港元)；及(ii)下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所載之其他因素。

先決條件：完成須待買方及本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易遵守所有合規規定及取得所有批准(包括但不限於本公司獨立股東於股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易)，且所有該等批准於完成日期前並無被撤銷或撤回後，方可作實。於最後實際可行日期，收購事項僅須於本公司股東大會獲獨立股東批准。先決條件不可豁免。買方應盡最大努力促使先決條件於實際可行情況下盡快達成，惟無論如何不得遲於二零二五年十二月三十一日。

完成：待先決條件獲達成後，完成將於完成日期(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)進行。

根據收購事項，(a)賣方並無就目標集團之利潤或有形淨資產或其他有關財務表現之事項提供任何擔保；及(b)概無授予本集團向賣方售回目標集團之選擇權及／或賦予本集團之其他權利。

董事會函件

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，目前持有樂圖光電之全部股權。

樂圖光電為該土地之擁有人，該土地位於中國廣東省博羅縣羅陽鎮洪達(國際)工業製造城，土地使用權總面積約為86,118平方米。該土地由賣方於二零零八年收購，該土地之相關收購成本約為人民幣20,404,000元。

該土地分為第一期及第二期。

目前，該土地第一期包括6棟1至6層高之樓宇，用作廠房、飯堂、宿舍、設備用房及值班室，總建築面積約為40,781.96平方米。第一期受一份租約之約束，租期自二零二五年九月一日起至二零四三年八月三十一日止，為期18年，首三年月租為人民幣675,605.90元(不包括管理費、稅費及所有其他支出)，自租賃開始日期起每三年遞增8%。相關租賃協議由樂圖光電與田村電子(惠州)有限公司於二零二五年八月二十九日訂立。田村電子(惠州)有限公司為一間於中國註冊成立之公司，其主要業務為生產電子電器。其最終實益擁有人為Tamura Corporation，該公司為一間於東京證券交易所上市之公司。該租賃部分擬供本集團賺取租金收入。

該土地第二期為空置地塊，地盤面積約58,025.84平方米。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核除稅前／後利潤淨額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	概約 港元	概約 港元
除稅前虧損淨額	(5,084,000)	(13,739,000)
除稅後虧損淨額	(3,666,000)	(10,151,000)

目標集團於二零二四年十二月三十一日之經審核資產淨值約為65,900,000港元。

有關本集團及買方之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1305），並為一間透過其附屬公司經營業務之投資控股公司。本集團主要從事製造、買賣及銷售LED背光及照明產品以及半導體存儲芯片。

買方為本公司間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

有關賣方之資料

賣方陸方女士自二零二二年三月二十二日起獲委任為本公司執行董事。此外，彼因間接擁有本公司128,120,000股股份（佔本公司全部已發行股本約58.31%）之權益而成為本公司控股股東。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將於本集團之賬簿及賬目綜合入賬。本通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務資料乃供說明收購事項之財務影響而編製。

(i) 對資產淨值之影響

根據本通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務狀況表（乃供說明收購事項之影響而編製，猶如收購事項已於二零二五年六月三十日完成），預期本集團之總資產將由約2,831.6百萬港元增加至約2,876.2百萬港元，而本集團之總負債將由約1,900.2百萬港元增加至約1,944.1百萬港元。本公司擁有人應佔資產淨值將由約931.4百萬港元增加至約932.1百萬港元。

(ii) 對盈利之影響

收購事項將使本集團能夠透過出租投資物業產生租金收入。現有租約之年度租金收入總額約為8.7百萬港元。於完成後，本公司將從投資物業產生租金收入，對本集團之盈利產生正面影響。

上述分析僅供說明之用，並不意圖代表本集團於完成後之實際財務表現及狀況。有關目標集團之詳細資料，請參閱本通函「附錄二－目標集團之會計師報告」及「附錄三－目標集團之管理層討論及分析」。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事製造、買賣及銷售LED背光及照明產品以及半導體存儲芯片。

董事會認為，收購事項與本集團現有的LED背光及照明產品組合形成互補，使本集團可進一步擴大其於LED背光及照明產品之業務規模及範圍，透過提高生產力及以較低成本提升營運效率為股東帶來更豐厚的回報。

本公司核心業務為製造LED背光、照明產品及半導體存儲芯片，需要可擴展的生產能力以滿足不斷增長的市場需求。透過收購事項取得該土地，本公司將能夠建立核心生產設施，專門用於整合製造、生產及相關工序，減少對第三方設施的依賴，並降低生產及營運成本等基本成本。擁有該土地亦為本集團提供靈活性，使其生產設施可順應市場趨勢，適應新興及先進技術及／或具高經濟增長潛力之關鍵業務。

本集團目前的產能利用率超過90%。客戶訂單需求預計將同比增長20%。本集團目前的深圳及惠州生產基地產能利用率均超過90%，並面臨重大限制，因為現有的背光車間由於生產面積瓶頸及潔淨室容量不足，無法滿足客戶日益增長之訂單需求。客戶普遍要求更高的潔淨室標準，而本集團現有的部分車間仍處於較低標準，無法完全滿足客戶品質期望。因此，若無新增設施，預計未來12至36個月內，主要客戶之訂單需求將超過現有產能。由於本集團目前產能不足以滿足客戶訂單需求，因此本集團有必要根據上下游市場發展及客戶需求擴充產能。就此而言，可供使用之土地使用權面積為本集團提供充足的空間，可在本集團管理層認為適當時候擴大產能，以容納新型、漸進式且具創收潛力之產品線。

實施收購該土地亦可將深圳生產基地之若干裝配工廠遷移至該土地，以鞏固及確保生產線之順利及精簡運作。此次搬遷將釋放深圳之空間，同時將產能整合至該土地，以提升效率並改善潔淨室環境。

此外，該土地將滿足本集團未來增長之進一步擴張需要。位於惠州之該土地之擴建旨在為在現有惠州生產基地對面建造兩座新雙層廠房提供長期靈活性。該等設施將設有注塑中心及背光倉庫，並透過專用物流通道與主生產基地連接。該土地亦預留未來升級空間，例如集中式除塵系統及自動化生產線，將有助降低成本並實現規模化擴張。因此，通過建立新生產基地及引進先進生產設備，收購事項旨在擴大本集團產能，以解決迫在眉睫的產能瓶頸問題，滿足日益增長的市場需求，並為本集團之持續擴張及業務增長奠定穩固的基礎。

於評估收購事項之代價是否公平時，董事(不包括棄權董事)已考慮以下因素：

- 目標集團於二零二四年及二零二三年分別錄得經審核除稅後虧損淨額約10.15百萬港元及3.67百萬港元。該等虧損主要歸因於該土地及其上設施之非現金公允值虧損，二零二四年及二零二三年分別約為14.35百萬港元及5.67百萬港元。撇除該等公允值調整，目標集團之經營業績接近收支平衡。
- 同期，目標集團透過將部分該土地(即第一期)出租予獨立租戶，持續產生穩定租金收入，提供經常性收入來源。這表明，儘管已報告會計虧損，惟相關物業資產仍具有創收能力及商業價值。於最後實際可行日期，董事會無意終止與租戶的現有第一期租賃。
- 該土地由第一期及第二期區域組成，屬單一連續地段。由於兩期共享共同場地通道、公用設施及法定用地審批，分開收購任一期均不具實際操作性及商業可行性。因此，收購整塊地段可確保本集團獲得該場地完全無負擔的管控權，以實現整體規劃、建設及長期營運效率。
- 誠如本集團內部發展規劃所載，第二期空置部分對本集團於惠州規劃之產能擴張至關重要，有助於搬遷深圳工廠並建造新的背光裝配工廠及配套設施。

- 一 儘管該土地在會計準則下每年均存在公允值波動，惟此類非現金重估效應預期未來不會產生重大影響，因本集團擬將該土地保留作為長期生產基地使用，而非用於交易或投資目的。因此，該土地的賬面值將由其生產性用途支撐，而非短期市場估值變動。

鑑於上文所述，董事(不包括棄權董事)認為，目標集團之歷史虧損淨額未未能充分反映其相關資產價值、穩定的創收能力或長期前景。因此，收購事項之代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購目標公司乃本公司之轉變機遇，可藉此獲得一項戰略資產，從而提高營運效率、增強生產能力、促進嶄新、創新及多元化生產、增強財務穩定性，並推動可持續增長。透過將該土地納入其投資組合，本公司將獲得一項具資本增值潛力之長期有形資產，從而強化本集團的資產基礎及資產負債表，並加強其為股東帶來長期價值之承諾，同時鞏固在車載LED背光行業之領導地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃經磋商及按一般商業條款訂立，而收購事項之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

由於(i)執行董事陸方女士亦為收購事項之賣方；(ii)執行董事陳鐘譜先生為陸方女士之女婿；及(iii)執行董事及陳鐘譜先生之太太姚君瑜女士為陸方女士之女兒，故彼等連同彼等各自之聯繫人已就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於收購事項中擁有任何重大權益及須就有關收購事項之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議項下擬進行之收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。

此外，於最後實際可行日期，賣方為執行董事，並因間接擁有本公司128,120,000股股份(佔本公司全部已發行股本約58.31%)之權益而成為本公司主要股東(定義見上市規則)。因此，

董事會函件

根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)，而收購事項構成本公司之關連交易。

基於上文，收購事項須遵守(i)上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定；及(ii)上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即歐陽天華先生、何志威先生及余振宇先生)組成之獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於收購事項中擁有任何權益。

獨立董事委員會已議決委任大有融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第17至31頁。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席臨時股東大會之資格

為確定可享有出席臨時股東大會及於會上投票之權利，本公司將由二零二五年十二月九日(星期二)至二零二五年十二月十五日(星期一)(包括首尾兩日)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。

謹此提醒股東，為符合資格出席臨時股東大會及於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二五年十二月八日(星期一)下午四時三十分，交回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。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零二五年十二月十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易(以股數投票方式進行表決)。

適用於臨時股東大會之代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.waichiholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。如閣下欲委任代表出席臨時股東大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並盡早交回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，惟無論如

何須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，先前提交之代表委任表格將被視作已撤銷論。

於臨時股東大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作之任何表決均須以股數投票方式進行。

倘若投票表決之票數相同，根據本公司之組織章程細則，除其作出之任何其他表決外，大會主席有權作出決定性的一票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及銳士科技有限公司(即一間由賣方持有其全部股權之公司)(彼等於最後實際可行日期合共持有128,120,000股股份，佔已發行股份總數約58.31%)外，概無其他股東於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益且須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

推薦意見

董事(包括全體獨立非執行董事(其意見載於獨立董事委員會函件)但不包括棄權董事)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃由其訂約方經公平磋商後釐定，按一般商業條款訂立，屬公平合理，儘管買賣協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事(包括全體獨立非執行董事但不包括棄權董事)建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
偉志控股有限公司
主席
陳鐘譜
謹啟

二零二五年十一月二十五日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見。



Wai Chi Holdings Company Limited
偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

敬啟者：

主要交易及關連交易
收購目標公司之全部股權

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十五日之通函(「**通函**」)，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理。儘管買賣協議並非於本集團日常業務過程中訂立，其符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

獨立董事委員會函件

吾等亦提請獨立股東垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
偉志控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
歐陽天華

獨立非執行董事
何志威
謹啟

獨立非執行董事
余振宇

二零二五年十一月二十五日

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

主要交易及關連交易 收購目標公司之全部股權

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十一月二十五日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年九月十五日(交易時段後)，買方(即 貴公司間接全資附屬公司)與賣方(即賣方)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售且買方已有條件同意購買銷售股份，代價金額為155,000,000港元。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議項下擬進行之收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易。

此外，於通函日期，賣方為執行董事，並因間接擁有 貴公司128,120,000股股份(佔 貴公司全部已發行股本約58.31%)之權益而成為 貴公司主要股東(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司之關連人士(定義見上市規則)，而收購事項構成 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

基於上文，收購事項須遵守(i)上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定；及(ii)上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

貴公司將召開臨時股東大會，以尋求獨立股東批准收購事項。於收購事項中擁有重大權益之所有股東(連同其聯繫人)須於臨時股東大會上放棄投票。

由於賣方間接擁有 貴公司128,120,000股股份(佔 貴公司全部已發行股本約58.31%)之權益，賣方及其聯繫人須就將於臨時股東大會上提呈有關收購事項之相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事歐陽天華先生、何志威先生及余振宇先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，並考慮獨立財務顧問之建議後，就如何於臨時股東大會上就收購事項投票提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理及是否符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就股東如何投票提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為向獨立董事委員會及獨立股東提供有關以下事宜之獨立意見：(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理；(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款或更佳條款訂立及於 貴集團之正常及一般業務過程中進行；(iii)買賣協議及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東應否投票贊成買賣協議及其項下擬進行之交易。

獨立財務顧問函件

於通函日期前最近兩年內，吾等未曾就 貴集團之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問，亦未曾向 貴集團提供任何其他服務。根據上市規則第13.84條，鑑於吾等獲委聘就買賣協議及其項下擬進行之交易提供意見之酬金乃按市場價格計算，並不以決議案獲成功通過為條件，而吾等之委聘乃按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

為達致吾等之意見，吾等僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設通函所載或提述之所有該等聲明、資料、意見及陳述，或由 貴集團及／或董事及／或其高級管理層人員（「管理層」）提供或作出或給予者均為真實及準確。吾等已假設董事及管理層所提供之所有聲明、資料及陳述（彼等須就此負全責）於提供時均為真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬如此。於最後實際可行日期後直至臨時股東大會當日（包括該日）向吾等提供及作出之資料及陳述如有任何重大變動，吾等將盡快通知股東。吾等亦已假設董事於本通函內作出之所有有關信念、意見、期望及意向之聲明均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑通函所載之資料及事實之真實、準確及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所發表之意見之合理性。吾等亦已倚賴若干公開資料，並已假設該等資料屬準確、可靠，且並無理由懷疑該等公開資料之準確及可靠性。

董事共同及個別地對本通函所載資料之準確性負上全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本通函並無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱所獲提供之所有資料及文件，而該等資料及文件可令吾等達致知情觀點，並作為吾等依賴獲提供資料之憑證，以構成吾等意見之合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或董事及／或管理層以及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完整性，或相信吾等所獲提供之資料或上述文件所提述者隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立核證，吾等亦未對 貴集團之業務進行獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

1. 有關 貴集團之背景資料

貴集團主要從事製造、買賣及銷售LED背光及照明產品以及半導體存儲芯片。

1.1 貴集團之過往資料

貴集團(i)截至二零二三年十二月三十一日止財政年度(「二零二三年財政年度」)及二零二四年十二月三十一日止財政年度(「二零二四年財政年度」)之綜合損益表；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)及二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)之未經審核綜合損益表；及(iii)於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及於二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表之主要項目概要載列如下：

二零二三年財政年度及二零二四年財政年度之綜合損益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止 年度 千港元	截至二零二三年 十二月三十一日止 年度 千港元
收入	2,372,277	1,985,768
毛利	346,106	268,601
年度利潤	46,957	36,731

貴集團之經審核收入由二零二三年財政年度約1,985.8百萬港元增加至二零二四年財政年度約2,372.3百萬港元，增幅約為19.5%，主要由於(i)LED背光業務(主要包括車載顯示器、電視顯示器及其他工業設備顯示器)收入由二零二三年財政年度約1,656.4百萬港元增加至二零二四年財政年度約1,958.4百萬港元，此增長源於車載顯示器背光需求強勁增長，於二零二四年財政年度錄得銷售額增加22.6%。

貴集團之年度利潤由二零二三年財政年度約36.7百萬港元大幅增加至二零二四年財政年度約47.0百萬港元，增幅約為27.8%，主要由於上述收入增加19.5%與毛利率由二零二三年財政年度約13.5%提升至二零二四年財政年度約14.6%之綜合影響所致。

獨立財務顧問函件

二零二四年上半年及二零二五年上半年之綜合損益表

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 千港元
收入	1,127,460	1,166,073
毛利	166,545	132,255
期內利潤	27,984	24,264

貴集團之未經審核收入於二零二五年上半年維持穩定，約為1,127.5百萬港元（二零二四年上半年：約1,166.1百萬港元）。貴集團重點發展之LED核心業務表現持續強勁，二零二五年上半年收入達約1,126,066,000港元，較二零二四年上半年增加約18.7%。

貴集團之期內利潤由二零二四年上半年約24.3百萬港元增加至二零二五年上半年約28.0百萬港元，增幅約為15.3%。

於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
非流動資產	389,722	402,662	419,283
流動資產	2,441,834	2,353,829	1,979,440
總資產	2,831,556	2,756,491	2,398,723
流動負債	1,872,603	1,828,378	1,526,446
非流動負債	27,548	31,552	4,073
總負債	1,900,151	1,859,930	1,530,519
資產淨值	931,405	896,561	868,204

貴集團之經審核總資產由二零二三年十二月三十一日約2,398.7百萬港元增加至二零二四年十二月三十一日約2,756.5百萬港元，增幅約為14.9%。貴集團之未經審核總資產於二零二五年六月三十日進一步增加至約2,831.6百萬港元，增幅約為3.1%。

於二零二五年六月三十日，貴集團之未經審核資產淨值約為931.4百萬港元，較二零二四年十二月三十一日約896.6百萬港元有所上升。

1.2 貴集團之展望及前景

在LED背光及照明產品、半導體存儲芯片之製造、貿易及銷售業務中，貴集團已經並將持續專注於其LED產品核心業務，尤其是車載顯示器之LED背光產品。根據貴公司二零二五年上半年中期報告（「二零二五年中期報告」），貴集團不斷研究行業趨勢，大力投資產品研發及生產，確保滿足客戶需求，從而適應LED照明行業之動態發展，並維護其作為可靠和值得信賴的市場參與者。

根據貴公司管理層之理解，中國LED背光與車載顯示器市場是LED行業中快速成長的領域，其驅動力來自新能源汽車之急速擴張，新能源汽車日益重視智能座艙及高級駕駛輔助系統，而LED背光主要用於汽車應用之LCD顯示器。

根據《新能源汽車產業發展規劃（2021–2035年）》，新能源汽車產業是中國政府推動國家經濟增長的重點產業之一。根據中國汽車工業協會之數據，二零二四年新能源汽車之滲透率達到40.9%，同比增長約9.3%。二零二五年上半年該滲透率進一步升至約45%。預計新能源汽車將在國內銷售和出口領域成為汽車行業之主流。

誠如貴公司二零二四年財政年度年報所述，貴公司管理層認為LED背光及汽車顯示解決方案之長期需求仍然強勁，憑藉對創新、卓越營運及策略性擴張之堅定承諾，貴集團將能在不斷演進的LED行業格局中把握新的增長機遇。

事實上，貴集團之此項承諾已見成效，誠如上文所述，貴集團二零二四年財政年度收入增長即為明證，貴集團之經審核收入由二零二三年財政年度約1,985.8百萬港元增加至二零二四年財政年度約2,372.3百萬港元，此增長源於車載顯示器背光需求強勁增長，於二零二四年財政年度錄得銷售額增加22.6%。

鑑於 貴集團在中國LED背光及車載顯示器市場之策略性聚焦推動下，取得強勁財務表現，吾等認為 貴公司透過強化產能以鞏固市場地位屬合理。

2. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團目前產能不足以滿足客戶訂單需求，因此 貴集團有必要根據上下游市場發展及客戶需求擴充產能。據 貴公司管理層告知，二零二四年財政年度現有產能已動用90%以上，而客戶訂單需求預計按年增加20%，若不擴充產能，預計未來12至36個月內主要客戶之訂單需求將超出目前產能。據 貴公司管理層告知，上述估計訂單需求乃源自與 貴集團主要客戶就未來12個月LED背光產品所溝通的滾動式訂單預測，而該等訂單預測將用於可耗時一年之模具準備工作。

誠如董事會函件進一步所述，實施收購該土地亦可將深圳生產基地之若干裝配工廠遷移至該土地，以鞏固及確保生產線之順利及精簡運作。據 貴公司管理層告知，新裝配工廠將配備更高標準之無塵車間，此乃 貴集團客戶現今提出之質量要求。

此外，該土地將滿足 貴集團未來增長之進一步擴張需要。通過建立新生產基地，收購事項旨在擴大 貴集團產能，以解決迫在眉睫的產能瓶頸問題，並滿足日益增長的市場需求。此次生產基地擴建亦服務於搬遷目的，通過釋放深圳現有生產基地之空間，使 貴集團能夠重新配置產能，從而提升營運效率。

據 貴公司管理層告知，新生產基地將專注於生產LED背光產品。吾等進一步了解到，該土地上之生產基地擴建旨在為在現有惠州生產基地對面建造兩座新雙層廠房提供長期靈活性。新設施將設有注塑中心及背光倉庫，並透過專用物流通道與主生產基地連接。該土地亦預留未來升級空間，例如集中式除塵系統及自動化生產線，將有助降低成本並實現規模化擴張。綜上所述，於該土地設立新生產設施預期將提升其產能及實力。

因此，吾等同意董事會之觀點，收購事項乃 貴公司之轉變機遇，可藉此獲得一項戰略資產，從而提高營運效率、增強生產能力、促進嶄新、創新及多元化生產、增強財務穩定性，並推動可持續增長，收購事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

3. 買賣協議之主要條款

3.1 主要條款概要

日期：	二零二五年九月十五日(交易時段後)
訂約方：	(i) 買方 (ii) 賣方(即陸方女士)
標的事項：	買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售銷售股份。
收購事項之代價：	根據買賣協議，購買銷售股份之代價為買方於完成時支付現金155,000,000港元。代價將以 貴集團之內部財務資源結算。
代價之基準：	收購事項之代價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定。於釐定收購事項之代價時，買方已考慮多項因素，包括(i)目標集團之過往營運及財務表現；(ii)獨立估值師滌鋒評估有限公司於二零二五年八月三十一日對目標集團所持該土地評估之初步估值約人民幣163,700,000元(相當於約178,433,000港元)；及(iii)董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一段所載之其他因素。

先決條件：完成須待買方及 貴公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易遵守所有合規規定及取得所有批准(包括但不限於 貴公司獨立股東於股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易)，且所有該等批准於完成日期前並無被撤銷或撤回後，方可作實。先決條件不可豁免。買方應盡最大努力促使先決條件於實際可行情況下盡快達成，惟無論如何不得遲於二零二五年十二月三十一日。

完成：待先決條件獲達成後，完成將於完成日期(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)進行。

3.2 有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，目前持有樂圖光電之全部股權。

樂圖光電為該土地之擁有人，該土地位於中國廣東省博羅縣羅陽鎮洪達(國際)工業製造城，土地使用權總面積約為86,118平方米。

3.3 該土地之評估價值

收購事項之代價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定。於釐定收購事項之代價時，買方已考慮多項因素，包括(i)目標集團之過往營運及財務表現；(ii)獨立估值師滌鋒評估有限公司(「獨立估值師」)於二零二五年八月三十一日(「估值日期」)對目標集團所持該土地評估之初步估值(「估值」)人民幣163,700,000元(相當於約178,433,000港元)；及(iii)董事會函件「進行收購事項之理由及裨益」一段所載之其他因素。

於評估估值時，吾等已審閱並與獨立估值師代表討論通函附錄五估值報告所載有關目標集團所持該土地估值所採用之方法、基準及假設。目標集團所持該土地包括(i)物業第一期；及(ii)物業第二期(屬空置地盤)。

吾等已與獨立估值師之業務團隊就彼等之專業知識、估值經驗、工作範圍及就目標集團所持該土地估值進行之估值程序進行討論。吾等了解到，獨立估值師之業務團隊成員已盡可能對物業之外部及內部進行查勘。吾等亦注意到，獨立估值師已審閱有關該土地之背景資料及其他相關數據，審閱與該土地使用權相關之適用法律文件、業權／註冊／許可證／執照。獨立估值師於評估該土地之評估價值時並無就該等物業之任何抵押、按揭或欠款作出撥備，此符合常規估值慣例。

估值基準

根據估值報告，估值代表獨立估值師對市值之意見，市值定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

據獨立估值師告知，於估值該土地時，獨立估值師已遵守上市規則及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年)、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－全球準則(自二零二五年一月三十一日起生效)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(自二零二五年一月三十一日起生效)所載之所有相關規定，並遵循公認之估值程序與慣例。

估值方法

根據通函附錄五所載之估值報告，獨立估值師已採用不同估值方法對目標集團所持該土地進行估值，包括(i)物業第一期；及(ii)物業第二期(屬空置地盤)。

關於該土地上物業第一期

估值方法

於評估物業第一期時，經考慮物業第一期之現行租金水平及未來租金增長潛力，獨立估值師採用投資法（「投資法」）。

根據吾等與獨立估值師就其採用之方法、基準及假設進行之討論，吾等了解到，投資法是評估能夠獲取租金信息之物業權益最普遍接受之方法。估值乃假設業主將物業在公開市場按現狀出售，且並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響物業價值之類似安排之利益。估值未假設任何形式之強制出售情況。此外，獨立估值師已獲 貴集團告知，除非本報告另有說明，物業不存在任何可能涉及或影響其出售之選擇權或優先購買權。鑑於待估物業之實際狀況，吾等認為上述假設具有合理性。

投資法考慮物業第一期在相關市場之現行租金水平及未來租金增長潛力。根據吾等自獨立估值師獲得之了解，估值參考了周邊地區之租金可資比較案例，即惠州市博羅縣及惠城區之租金可資比較案例。合共識別出9項單位租金可資比較案例，經獨立估值師確認此為詳盡清單，涉及相同用途且於估值日期前1個月內成交之物業，被視為充分、適當且合理得出估值日期物業價值之可靠意見。此外，於得出估值意見時，所採用之單位租金經適當調整後與可資比較案例一致，該等調整旨在反映包括但不限於位置、樓層、格局、時間及面積等因素。

吾等之分析

吾等已審閱獨立估值師所識別之租金可資比較案例清單，據此得出物業第一期之平均單位市場租金約為每平方米人民幣12.31元。吾等注意到(i)租金可資比較案例位於與該土地毗鄰之惠州市博羅縣及惠城區；(ii)租金可資比較案例之清單為詳盡清單；(iii)租金可資比較案例屬工業用途，與該土地上物業第一期用途相同；(iv)租金可資比較案例於估值日期前1個月內成交，反映市場現行租金水平；及(v)於得出估值時，已對該等租金可資比較案例進行合理調整，以反映物業相關因素，所應用之調整幅度取決於租金可資比較案例在位置、樓層、格局、時間及面積方面較物業第一期優越／遜色。

吾等了解到，鑑於公開資料中並無可識別之鄰近銷售可資比較案例附帶類似租賃條款之租賃協議，故物業第一期無法根據直接比較法（即透過公開銷售交易進行比較）進行估值。吾等亦已審閱獨立估值師所識別之市場收益率可資比較清單，據此得出物業第一期之市場收益率約為6.25%。吾等注意到(i)市場收益率可資比較案例位於與該土地毗鄰之惠州市博羅縣及惠城區；(ii)市場收益率可資比較案例之清單為詳盡清單；及(iii)市場收益率可資比較案例屬工業用途，與該土地上物業第一期用途相同。

鑑於：(i)投資法是評估具備租金資料之物業權益時最普遍接受之方法；及(ii)直接比較法（為評估物業權益之另一種公認方法）因公開資料中並無可識別之鄰近銷售可資比較案例附帶類似租賃條款之租賃協議而並不適用，吾等已於公眾領域研究市場上出售之物業，該等物業(i)位於與該土地毗鄰之惠州市博羅縣及惠城區；及(ii)屬工業用途，與該土地上物業第一期用途相同。吾等注意到，物業第一期之估值處於該等所識別物業之建議售價範圍內。然而，鑑於無法確定該等物業是否附有任何租賃協議，且吾等無法作出調整以反映包括但不限于位置、樓層、格局及面積等因素，吾等認為，公開資料中並無可識別之鄰近銷售可資比較案例附帶類似租賃條款之租賃協議以供採用直接比較法進行估值，故投資法乃對該土地上物業第一期進行估值最合適之方法。

基於上述情況，吾等認為獨立估值師根據投資法對該土地上物業第一期進行估值時所採用之甄選標準、假設及參數屬公平合理。

關於該土地上物業第二期

估值方法

在評估物業第二期（屬空置地盤）時，獨立估值師採用直接比較法（「**直接比較法**」），假設物業第二期以現狀出售，並參考相關市場中可得之可資比較銷售交易，同時對物業第二期與可資比較物業作出適當調整。

根據吾等與獨立估值師就其採用之方法、基準及假設進行之討論，吾等了解到，倘若存在可資比較銷售之市場證據，直接比較法是評估物業權益最普遍接受之方法，因為市場證據基於公開可得之資料，能準確反映當地銷售市場狀況，且涉及較少假設與判斷。

估值乃假設業主將物業在公開市場按現狀出售，且並無附帶遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何可能影響物業價值之類似安排之利益。估值未假設任何形式之強制出售情況。此外，獨立估值師已獲 貴集團告知，除非本報告另有說明，物業不存在任何可能涉及或影響其出售之選擇權或優先購買權。鑑於待估物業之實際狀況，吾等認為上述假設具有合理性。

直接比較法假設物業按現狀出售，並參考相關市場中可得之可資比較銷售交易。根據吾等自獨立估值師獲得之了解，估值參考了周邊地區之土地銷售可資比較案例，即惠州市博羅縣內地盤面積超過20,000平方米之土地銷售可資比較案例。合共識別出5項土地銷售可資比較案例，經獨立估值師確認此為詳盡清單，涉及相同用途且於估值日期前3個月內成交之物業，被視為充分、適當且合理得出估值日期物業價值之可靠意見。此外，於得出估值意見時，所採用之單位價格經適當調整後與可資比較案例一致，該等調整旨在反映包括但不限於時間、面積及位置等因素。

吾等之分析

鑑於直接比較法是評估物業權益時最普遍接受之方法，而該物業第二期為空置地盤，吾等已審閱獨立估值師所識別之土地銷售清單，據此得出單位價格約為每平方米人民幣851.00元。吾等注意到(i)土地銷售可資比較案例位於與該土地毗鄰之惠州市博羅縣及惠城區；(ii)土地銷售可資比較案例之清單為詳盡清單；(iii)土地銷售可資比較案例屬工業用途，與該土地上物業第二期用途相同；(iv)土地銷售可資比較案例於估值日期前3個月內成交，反映市場現行價格水平；及(v)於得出估值時，已對該等土地銷售可資比較案例進行合理調整，以反映物業相關因素，所應用之調整幅度取決於土地銷售可資比較案例在時間、面積及位置方面較物業第二期優越／遜色。

基於上述情況，吾等認為獨立估值師根據直接比較法對該土地上物業第二期進行估值時所採用之甄選標準、假設及參數屬公平合理。

吾等之意見

基於上文所載分析及所進行之工作，吾等認為估值報告所載之估值(其採用之甄選標準、假設及參數屬公平合理)乃評估買賣協議項下代價公平合理性之適當參考基準，且收購事項之代價屬公平合理。

4. 收購事項之潛在財務影響

收入及盈利

於完成後，經擴大集團之收入及盈利不會立即受到重大影響，而目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將於 貴集團之財務報表綜合入賬。

營運資金

根據二零二五年中期報告，於二零二五年六月三十日， 貴集團之營運資金(即流動資產約2,441.8百萬港元減流動負債約1,872.6百萬港元)以及銀行結餘及現金分別約為569.2百萬港元及204.5百萬港元，流動比率約為1.3倍。

根據買賣協議，購買銷售股份之代價為買方於完成時支付現金155,000,000港元。代價將以 貴集團之內部財務資源結算。

根據通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料(「備考資料」)，經擴大集團之流動資產將輕微減少至約2,287.8百萬港元，而經擴大集團之流動負債則維持穩定，約為1,887.1百萬港元。因此，經擴大集團之流動比率將約為1.2倍。

資產淨值

根據二零二五年中期報告，於二零二五年六月三十日，貴集團之未經審核綜合資產淨值約為931.4百萬港元。目前預期於完成後，貴集團之資產淨值將不會受到任何重大影響，原因為收購事項項下目標集團之投資成本增加將被支付代價之銀行結餘減少所抵銷。

根據備考資料，經擴大集團之未經審核綜合資產淨值將維持穩定，約為932.1百萬港元。據此，於完成後經擴大集團之綜合資產淨值不會惡化。

負債比率

根據二零二五年中期報告，於二零二五年六月三十日，貴集團之計息借款約為419.2百萬港元，負債比率(按計息借款除以貴集團資產淨值計算)約為45.0%。

根據備考資料，經擴大集團之負債狀況將維持不變。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)買賣協議之條款屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟乃按正常商業條款訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東於臨時股東大會上就有關收購事項之決議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理
張錦康
謹啟

二零二五年十一月二十五日

張錦康先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並被視為大有融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，且於機構融資行業擁有逾15年經驗。

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<https://www.waichiholdings.com>) 刊發之下列本公司年報或中期報告披露。該等財務資料之快速鏈接載列如下：

- 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(第22至66頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0919/2025091900408_C.pdf

- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(第84至226頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042502047_C.pdf

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第88至230頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300759_C.pdf

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第88至218頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100408_C.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二五年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時，經擴大集團之未償還借款約為299.3百萬港元，詳情載列如下：

	千港元
有抵押及有擔保：	
信託收據貸款	10,158
銀行貸款	165,709
無抵押及有擔保：	
銀行貸款	122,365
無抵押及無擔保：	
應付一名關連人士款項	1,095
總計	299,327

未償還總金額約165.7百萬港元之有抵押及有擔保銀行貸款包括結欠中國銀行及香港銀行之兩筆貸款，均須於一年內償還。未償還金額約122.3百萬港元之無抵押及有擔保銀行貸款包括結欠中國銀行之六筆貸款及結欠香港銀行之一筆貸款，均須於一年內償還。

資產質押

於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團以下金額之資產已質押以為經擴大集團之借款及租賃負債提供擔保：

	千港元
廠房及機械	—
土地及樓宇	78,239
投資物業	17,800
使用權資產	—
按公允值計入損益之金融資產	8,173
銀行存款	2,249,007

作為抵押的樓宇及投資物業包括(i)位於中國之工業綜合廠房，現由本集團佔用作工業用途；(ii)位於香港之工業物業，現由本集團佔用作倉庫及辦公室用途；及(iii)位於香港之兩項工業物業，現租賃予獨立第三方作倉庫用途。

衍生金融負債

於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團之尚未償還衍生金融負債約為8.5百萬港元，為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團概無任何或然負債。

租賃負債

於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團之流動租賃負債約為5.22百萬港元，非流動租賃負債約為28.49百萬港元，詳情載列如下：

	千港元
無抵押及有擔保	722
無抵押及無擔保	32,937
總計	33,709

除上文所述者外及除集團內公司間負債及一般應收賬款外，於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團概無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(一般應收賬款除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔或擔保。

租購承擔

於二零二五年九月三十日營業結束時，經擴大集團以租購安排下之兩輛汽車作抵押之未償還租購承擔約1.08百萬港元計入租賃負債。

3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮後認為，經計及本集團現時可用內部財務資源、收購事項之影響及並無不可預見之情況下，經擴大集團(於收購事項後)將有充裕營運資金應付其現時對本通函日期起計至少十二個月之需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其會計師就營運資金聲明發出之函件。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團對LED行業的發展持審慎樂觀態度。全球經濟環境短期內或仍會波動，面臨通脹壓力、供應鏈中斷及貿易政策轉變等挑戰。然而，LED背光及汽車顯示解決方案的長期需求仍然強勁。

汽車產業正朝著更精簡和更模組化的未來發展，顯示器製造的產業整合亦在增加。雖然這帶來挑戰，但亦為擁有強大品牌知名度的成熟公司創造機會。長期的成功需要擴大營運規模以保持競爭力。本集團不斷檢討其策略方向，以加強競爭力及應變能力，為未來取得重大成就做好準備，進一步鞏固其作為全球領先汽車背光供應商的地位。

為鞏固本集團的競爭優勢，董事會計劃擴充產能，以應對不斷增長的訂單量，因為我們的現有設施已滿負荷運轉。此外，本集團旨在透過擴充生產線提升增值服務，使本集團能夠為客戶提供更全面的解決方案。

此外，成本控制仍是重點。本集團正積極探討壓鑄資源策略性投資的可能性，以優化生產成本及提升整體效率。此舉可讓本集團更有效地管理核心物料開支，同時確保產品質素維持於最高標準。

本集團的照明服務分部於二零二四年面臨挑戰。因此，商用照明業務出現萎縮。展望未來，董事會正重新評估本集團的市場策略，以更好地配合行業趨勢。本集團將繼續實施國際擴張策略，在歐洲發掘品牌營運的機會，同時亦在中國尋求與領先家電品牌合作，以推動新的增長。

儘管短期內行業出現波動，但董事會對本集團應對市場挑戰及把握新增長機遇的能力充滿信心。憑藉對創新、卓越營運及策略性擴張的堅定承諾，董事會相信本集團已準備就緒，在不斷演變的LED格局中持續取得成功。

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所披露，二零二五年下半年，在歷史性增長乏力的背景下，全球經濟預計將實現溫和復甦。地緣政治不確定性將繼續對國際關係、貿易發展和金融市場穩定構成陰影。儘管今年上半年中國經濟復甦為持續增長奠定了堅實基礎，但美國為保護其國內汽車產業而大幅提高關稅的舉措等貿易保護主義的捲土重來帶來了顯著挑戰。

儘管面臨這些逆境，電動汽車市場的前景仍然可觀。自二零二五年第三季度以來，中國監管機構實施的市場穩定措施有望幫助遏制過度競爭，並恢復更健康的行業基本面。在國際層面，全球貿易格局已初步顯現穩定跡象，關稅政策的明確或將在短期內為出口活動的可預測性提供支持。中國電動汽車製造商在新興市場中持續展現強勁競爭力，尤其是東南亞地區，其在泰國市場佔據75%的絕對市場份額，有效緩解了對少數傳統核心市場的過度依賴。

LED背光顯示器市場正同時在多個領域呈現多元化增長態勢。在汽車應用領域，製造商正推動車輛性能與人機交互的創新，催生對顯示器質量與功能的日益嚴苛要求，例如若干電動汽車所採用的天際屏全景顯示等前沿解決方案。經歷激烈競爭階段後，汽車行業正邁入整合期，這有望為上游零部件供應商營造更穩定的運營環境。與此同時，低空飛行器和機器人領域對高性能交互式顯示屏日益增長的需求，正創造出具有顯著增長潛力的全新市場機遇。

隨著中國汽車市場從規模擴張向專注於技術轉型過度，本集團正積極把握這一變革趨勢，立足於行業前沿。本集團始終堅守以技術創新、成本優化及全球市場拓展為核心的戰略方向。我們在下一代Mini LED技術領域的大量研發投入已取得重要突破，而國內採購策略與戰略供應商合作則顯著提升了生產效率。

展望未來，本集團將繼續深化與關鍵上游資源的整合，包括參與壓鑄模塊解決方案，積極尋求與跨國合作夥伴的戰略合作，進一步多元化其業務管道，並在不斷發展的車載和工業顯示器市場把握新機遇。

就歷史財務資料致偉志控股有限公司董事之會計師報告**緒言**

吾等就第II-5至II-39頁所載之Joyful Family Consultant Limited(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年及截至二零二五年八月三十一日止八個月(「**往績記錄期間**」)之綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-5至II-39頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃供載入偉志控股有限公司(「**貴公司**」)日期為十一月二十五日有關 貴公司收購目標公司之通函(「**通函**」)而編製。

唯一董事對歷史財務資料須承擔之責任

目標公司之唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製反映真實公平意見之歷史財務資料，以及實施唯一董事認為必要之內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

歷史財務資料所依據之目標集團於往績記錄期間之財務報表(「**相關財務報表**」)已由目標公司之唯一董事編製。目標公司之唯一董事須負責根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製反映真實公平意見之相關財務報表，以及實施唯一董事認為必要之內部監控，以使編製相關財務報表時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號**投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告**開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製基準編製反映真實公平意見的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製基準，真實公平反映目標集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日之財務狀況、目標集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日之綜合財務狀況以及往績記錄期間之綜合財務表現及其綜合現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至二零二五年八月三十一日止八個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「**追加期間之比較歷史財務資料**」）。目標公司之唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1及附註3所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香

港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註1及附註3所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

譚盧潔妍會計師事務所

執業會計師

香港，二零二五年十一月二十五日

目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料所依據之相關財務報表已獲譚盧潔妍會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

除非另有說明，歷史財務資料以千港元(「千港元」)呈列。

綜合損益表

		截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
		止年度			止八個月	
	附註	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
營業額	7	–	–	1,445	–	1,008
銷售成本		–	–	(1,443)	–	(1,009)
毛(損)利		–	–	2	–	(1)
其他收入	8	462	1,051	1,042	687	766
投資物業之公允值收益／ (虧損)		–	(5,672)	(14,350)	–	14,417
一般及行政開支		(538)	(463)	(433)	(187)	(704)
除所得稅前(虧損)／利潤	9	(76)	(5,084)	(13,739)	500	14,478
所得稅抵免／(開支)	11	–	1,418	3,588	–	(3,604)
年度／期間(虧損)／利潤		<u>(76)</u>	<u>(3,666)</u>	<u>(10,151)</u>	<u>500</u>	<u>10,874</u>

綜合其他全面收益表

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
年度／期間(虧損)／利潤	(76)	(3,666)	(10,151)	500	10,874
年度／期間其他全面收益 (虧損)					
將不會重新分類至損益之 項目					
於轉撥自使用權資產時重新 評估投資物業	130,723	—	—	—	—
所得稅開支	(32,681)	—	—	—	—
	98,042	—	—	—	—
將會重新分類至損益之項目					
換算海外業務產生之匯兌差額	(2,168)	(4,751)	(4,688)	811	4,656
其他全面收益(虧損)，扣除 稅項	95,874	(4,751)	(4,688)	811	4,656
年度／期間全面收益(虧損) 總額	95,798	(8,417)	(14,839)	1,311	15,530

隨附附註為該等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於八月
		二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	三十一日 二零二五年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	52,313	52,006	50,364	65,951
使用權資產	13	10,049	9,479	8,912	9,014
投資物業	14	133,203	123,679	105,719	123,730
		<u>195,565</u>	<u>185,164</u>	<u>164,995</u>	<u>198,695</u>
流動資產					
應收賬款	15	—	—	1,445	—
預付款項、按金及其他					
應收款項	15	448	435	253	522
應收一間關聯公司款項	20	—	—	10	—
銀行結餘及現金		<u>630</u>	<u>289</u>	<u>298</u>	<u>442</u>
		<u>1,078</u>	<u>724</u>	<u>2,006</u>	<u>964</u>
流動負債					
應付賬款	16	—	—	1,443	—
預提費用及其他應付款項	16	1,093	1,061	11	13,860
應付唯一董事款項	20	74,311	74,312	74,312	233
應付一間關聯公司款項	20	<u>300</u>	<u>329</u>	<u>332</u>	<u>364</u>
		<u>75,704</u>	<u>75,702</u>	<u>76,098</u>	<u>14,457</u>
流動負債淨額		<u>(74,626)</u>	<u>(74,978)</u>	<u>(74,092)</u>	<u>(13,493)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	17	<u>31,783</u>	<u>29,447</u>	<u>25,003</u>	<u>29,460</u>
資產淨值		<u>89,156</u>	<u>80,739</u>	<u>65,900</u>	<u>155,742</u>
權益					
股本	18	—	—	—	74,312
儲備		<u>89,156</u>	<u>80,739</u>	<u>65,900</u>	<u>81,430</u>
總權益		<u>89,156</u>	<u>80,739</u>	<u>65,900</u>	<u>155,742</u>

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	股本	匯兌儲備	物業重估 儲備 (附註a)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日	—	(93)	—	(6,549)	(6,642)
年度虧損	—	—	—	(76)	(76)
其他全面收益：					
於轉撥自使用權資產時重新評估					
投資物業，扣除稅項	—	—	98,042	—	98,042
換算海外業務產生之匯兌差額	—	(2,168)	—	—	(2,168)
全面收益總額	—	(2,261)	98,042	(76)	95,798
於二零二二年十二月三十一日	—	(2,261)	98,042	(6,625)	89,156

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	股本	匯兌儲備	物業重估 儲備 (附註a)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日	–	(2,261)	98,042	(6,625)	89,156
年度虧損	–	–	–	(3,666)	(3,666)
其他全面虧損：					
換算海外業務產生之匯兌差額	–	(4,751)	–	–	(4,751)
全面虧損總額	–	(4,751)	–	(3,666)	(8,417)
於二零二三年十二月三十一日	–	(7,012)	98,042	(10,291)	80,739

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本	匯兌儲備	物業重估 儲備 (附註a)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日	–	(7,012)	98,042	(10,291)	80,739
年度虧損	–	–	–	(10,151)	(10,151)
其他全面虧損：					
換算海外業務產生之匯兌差額	–	(4,688)	–	–	(4,688)
全面虧損總額	–	(4,688)	–	(10,151)	(14,839)
於二零二四年十二月三十一日	–	(11,700)	98,042	(20,442)	65,900

截至二零二五年八月三十一日止期間

	股本	匯兌儲備	物業重估 儲備 (附註a)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日	–	(11,700)	98,042	(20,442)	65,900
期間利潤	–	–	–	10,874	10,874
其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	–	4,656	–	–	4,656
全面虧損總額	–	4,656	–	10,874	15,530
與擁有人之交易：					
股份配發	74,312	–	–	–	74,312
於二零二五年八月三十一日	<u>74,312</u>	<u>7,044</u>	<u>98,042</u>	<u>(9,568)</u>	<u>155,742</u>

附註：

- (a) 物業重估儲備產生自物業、廠房及設備轉撥物業至投資物業，並將於相關物業出售時轉撥至保留盈利。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
				(未經審核)	
經營活動所產生現金流量					
除稅前(虧損)/利潤	(76)	(5,084)	(13,739)	500	14,478
調整以下各項：					
使用權資產攤銷	395	279	274	182	182
外匯匯兌	5,112	(30)	1	14	(174)
投資物業之公允值變動	–	5,672	14,350	–	(14,417)
銀行利息收入	(2)	(1)	–	–	–
營運資金變動前現金流量	5,429	836	886	696	69
應收賬款變動	–	–	(1,445)	–	1,445
預付款項、按金及其他應收款項 變動	4,123	13	182	(701)	(270)
應收一間關聯公司款項變動	–	–	(10)	–	10
應付賬款變動	–	–	1,443	–	(1,443)
預提費用及其他應付款項變動	–	–	(1,050)	–	13,849
應付唯一董事款項變動	11,237	–	–	(1)	233
應付一間關聯公司款項變動	300	29	3	1	31
經營活動所產生/(所用)現金淨額	21,089	878	9	(4)	13,924

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
				(未經審核)	
投資活動					
已收利息	2	1	—	—	—
購置物業、廠房及設備	(20,588)	(1,230)	—	—	(13,780)
投資活動所用現金淨額	(20,586)	(1,229)	—	—	(13,780)
現金及現金等價物(減少)/增加 淨額	503	(351)	9	(4)	144
於年初之現金及現金等價物	89	630	289	289	298
匯率變動之影響	38	10	—	—	—
於年末之現金及現金等價物， 包括銀行結餘及現金	630	289	298	285	442

非現金交易

年內，目標公司已按代價約74,312,000港元配發99股股份。該代價已抵銷應付唯一董事款項。

綜合財務報表附註

一般資料

Joyful Family Consultant Limited(「目標公司」)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處位於Quijano Chambers, P.O. Box 3159, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其於香港之註冊營業地址為香港九龍觀塘敬業街63號利維大廈6樓。其最終控制方為陸方女士。

目標公司之主要業務為持有投資及買賣機械設備。其附屬公司之主要業務為持有土地以作物業開發及租賃用途。已編製目標公司於二零零六年六月十九日(註冊成立日期)至二零二四年三月三十一日止期間以及截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核財務報表。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無就其附屬公司編製經審核財務報表。

目標公司之功能貨幣為美元(「美元」)，而於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司則為人民幣(「人民幣」)。就呈列綜合財務報表而言，目標公司及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)採納港元(「港元」)為其呈列貨幣。

目標公司名稱變更

根據目標公司於二零二四年十一月四日舉行之臨時股東大會上通過之特別決議案，目標公司之名稱由Joyful Family Limited變更為Joyful Family Consultant Limited。

除非另有說明，歷史財務資料以千港元呈列及約整。

1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，此統稱包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。除按公允值計量之投資物業外，歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並以目標公司持續經營為基準。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料需採用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用目標集團之會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大假設及估計之範疇於附註4披露。

於往績記錄期間生效之所有相關準則、現有準則修訂本及詮釋已由目標集團於整個往績記錄期間貫徹採納。

2 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

2.1 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊	香港財務報告準則之小範圍修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量(修訂本) ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及倚賴自然電力之合約 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號	呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 生效日期待定

香港財務報告準則第18號

香港財務報告準則第18號於二零二四年七月頒佈，並將取代香港會計準則第1號，專注於損益表之更新。

香港財務報告準則第18號中引入的主要新概念涉及：

- 損益表的結構(附經定義的小計)；
- 要求確定最有用的結構摘要以於損益表中呈列開支；
- 要求於財務報表內以附註形式單獨披露在實體財務報表之外呈報的某些損益績效計量(即管理層定義的績效計量)；及
- 改進一般適用於主要財務報表及附註的匯總及分解原則。

香港財務報告準則第18號將適用於二零二七年一月一日或之後開始的報告期間且同樣適用於可比資料。香港財務報告準則第18號所要求的呈列及披露變更可能需要多個實體作出系統及程序變更，因此，目前實體應集中於準備採納有關準則。目標集團正在評估採納香港財務報告準則第18號的影響。

目標公司唯一董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂香港財務報告準則及修訂本將不會對目標集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3 重大會計政策資料

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務代價的公允值計算。

公允值指市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計所得。公允值計量的詳情於下文載列的會計政策中詳述。

重大會計政策載列如下。

3.1 綜合基準

綜合財務報表載入目標公司及由目標公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。

當目標集團(i)擁有對被投資者的權力；(ii)可透過參與被投資者事務而承擔或有權取得可變回報；及(iii)可利用對被投資者的權力影響目標集團回報的金額，則取得控制權。

倘事實及情況顯示上述其中一項或多項控制要素出現變動，目標集團將重新評估是否對被投資者擁有控制權。

對附屬公司的綜合入賬，於目標集團獲得該附屬公司的控制權時開始，並於目標集團失去該附屬公司的控制權時終止。

附屬公司的收入及開支自目標集團獲得控制權當日開始計入綜合損益表，直至目標集團不再擁有附屬公司控制權當日止。

附屬公司的損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有與目標集團實體之間交易相關的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數撇銷。

目標集團於現有附屬公司擁有權的變動

目標集團於現有附屬公司擁有權的變動(而該變動並不導致目標集團失去該附屬公司的控制權)列作權益交易。目標集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映於該附屬公司的相對權益變動。非控股權益的經調整數額，與已付或已收代價的公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於目標公司擁有人。

3.2 來自客戶合約的收益

實體應以反映該實體因交換約定商品預期將獲得的代價的方式確認收益，以說明向客戶轉讓相關商品。具體而言，目標集團使用5步收益確認法：

- 第1步：與客戶確認合約；
- 第2步：確認合約內的履約責任；
- 第3步：釐定交易價格；
- 第4步：將交易價格分配至合約內的履約責任；
- 第5步：當實體完成履約責任時確認收益。

目標集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即與特定履約責任相關的商品的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一個明確商品(或一批明確商品)或一系列大致相同的明確商品。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉移，而收益確認會參考一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並享用目標集團履約所提供的利益；
- 於資產增設或優化時，目標集團的履約增設或優化一項由客戶控制的資產；或
- 目標集團的履約並未創造對目標集團有替代用途的資產，且目標集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益會在當客戶獲得明確商品的控制權時在某一時點確認。

收益乃根據目標集團預期於與客戶簽訂的合約中收取的代價計算，不包括折讓及與銷售相關的稅項。

銷售商品

銷售商品收益於商品交付至客戶指定的地點並獲客戶接納時確認，即於客戶有能力指示產品使用的時間點確認。

服務收入

服務收益於向客戶提供服務之日起至服務結束止的合約期內按系統化基準隨時間確認。

經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入按有關租約年期所覆蓋的期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生的利益模式的其他確認基準除外。

利息收入

利息收入於採用實際利率法計算時確認。

3.3 租賃

租賃的定義

倘合約轉讓在一段時間內控制使用已識別資產的權利以換取代價，則合約為或包含租賃。

目標集團作為出租人

目標集團作為出租人就其投資物業訂立租賃協議。目標集團作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃期內按直線法確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本將附加於租賃資產之賬面值，並於租賃期內按直線法確認。

3.4 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期適用匯率以相關功能貨幣(即實體營運所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按該日現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目則不作重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，目標集團海外業務的資產及負債按各報告期末適用匯率換算為目標集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按年內平均匯率換算，所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並累計至匯兌儲備項下的權益。

於出售海外業務(即出售目標集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去一間包含海外業務的附屬公司的控制權)後，就目標公司擁有人應佔該項業務的於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

3.5 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)所作的供款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

3.6 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。

即期應付稅項根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合損益表呈報的除稅前利潤不同，原因為其剔除其他年度的應課稅或可扣減收入或開支項目及進一步剔除毋須課稅或不可扣減項目。目標集團的即期稅項負債採用於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所採用的相應稅基之間的暫時性差額確認。所有應課稅的暫時性差額一般確認為遞延稅項負債。所有可扣減的暫時性差額一般確認為遞延稅項資產，惟以有應課稅利潤可用作抵銷可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額因初步確認既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易中資產及負債而產生及於交易時並無產生等額應課稅及可扣減暫時性差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資產生的應課稅暫時性差額予以確認，惟目標集團能夠控制暫時性差額的撥回且暫時性差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資相關的可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額的利益，且暫時性差額預期會於可見未來撥回的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末審閱，並作出扣減，惟以不再可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式產生的稅項結果。

當有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而其與同一稅務機構徵收之所得稅相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷，且目標集團擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產。

即期及遞延稅項於損益確認。

3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有用作生產或供應貨品或作行政用途的樓宇，不包括下文所述的在建工程)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

3.8 於租賃土地及樓宇的所有權權益

當目標集團就物業擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款，則代價按於首次確認時之相對公允值比例，於租賃土地及樓宇部分之間悉數分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地權益於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列，分類及入賬列為公允值模式項下的投資物業除外。

折舊乃採用直線法按物業、廠房及設備項目(在建工程除外)的估計可使用年期撇銷其成本(減去其剩餘價值)確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並對任何估計變動的影響按預期的基準進行核算。

正在興建作生產、供應或行政用途的物業按成本減任何已確認的減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本(包括測試相關資產是否正常運行的成本)，以及(就合資格資產而言)根據目標集團會計政策資本化的借款成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時被分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產於其可投入擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始計提折舊。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或預期不會因持續使用該資產而產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損乃按資產的銷售所得款項與其賬面值的差額計算，並於損益確認。

3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動所產生收益或虧損計入產生期間之損益。

3.10 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本值減累計減值虧損在目標公司的財務狀況表內呈列。

3.11 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (i) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (ii) 現金等價物，包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義的現金及現金等價物。

3.12 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項(包括應付一間附屬公司款項)初步按公允值確認，後續採用實際利率法按攤銷成本計量。其分類為流動負債，除非目標公司擁有無條件權利將負債結算延後至報告期末後至少12個月。

3.13 金融工具

權益投資(於附屬公司、聯營公司、合營企業或合夥企業之投資除外)及其他金融工具初步按公允值確認,通常為交易價格。於初步確認後,權益投資及其他金融工具按公允值計量,公允值變動於損益確認,惟非公開交易且其公允值無法可靠計量的權益投資,以及若行使將導致交付其公允值無法可靠計量的金融工具涉及的相關合約,則按成本減去減值計量。

於各報告期末,檢討權益投資及其他金融工具的賬面值,以確認其公允值是否低於賬面值。倘有跡象顯示賬面值與目標集團於報告日期出售資產時可收取金額的最佳估計值存在重大差異,則須立即於全面收益表及保留盈利中確認減值虧損。減值虧損撥回應立即於損益中確認,惟上限為未確認減值時應有的賬面值。

3.14 物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損

於報告期末,目標集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產賬面值,以確定是否有任何跡象顯示該等資產已產生減值虧損。倘存在任何有關跡象,則會估計資產的可收回金額以確定減值虧損(如有)程度。如果無法估計單個資產的可收回金額,目標集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。如果可以識別一個合理和一致的分配基準,企業資產亦會分配至單個現金產生單位,否則會按能識別的、合理且一致的基準分配至最小的現金產生單位組合。

可收回金額是指公允值減去出售成本後的餘額與使用價值兩者間的較高者。在評估使用價值時,估計未來現金流會採用稅前貼現率貼現為現值,該稅前貼現率應反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該資產特有的風險(未就此調整估計未來現金流者)。

如資產(或現金產生單位)的可收回金額估計較其賬面值少時,則該資產(或現金產生單位)的賬面值將降低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言,目標集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額作比較。於分配減值虧損時,減值虧損首先獲分配以減少任何商譽(如適用)的賬面值,然後根據單位或該組現金產生單位中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減少至低於其公允值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零的最高值。否則原應將分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回,資產(或現金產生單元)的賬面值將調升至其經修訂的估計可收回金額,惟調升後的賬面值不得超過倘該資產(或現金產生單元)在過往年度並無確認減值虧損時原應確認的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

3.15 公允值計量

於計量公允值時(目標集團評估減值所用資產的使用價值除外)，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。

計量非金融資產公允值時，須考慮市場參與者藉資產的最高及最佳用途所得經濟效益、或售予另一以最高及最佳用途使用資產的市場參與者所得經濟效益。

目標集團所用的估值方法，務求切合情況，且有充足數據用以計量公允值，盡量使用相關可觀察輸入數據，而盡量避免使用不可觀察輸入數據。具體而言，目標集團按輸入數據特性將公允值計量分成如下三級：

- 第一級 — 就相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)。
- 第二級 — 以對公允值計量有重大影響，而可直接或間接觀察的最低輸入數據，作為估值技術的基礎。
- 第三級 — 以對公允值計量有重大影響，而不可觀察的最低層輸入數據，作為估值技術的基礎。

於報告期末，就以公允值定期計量的資產及負債，目標集團檢視其各自的公允值計量，以釐定其公允值層級間有否劃撥。

3.16 關連人士

就該等綜合財務報表而言，關連人士包括下文定義之個人及實體：

- (i) 倘任何人士或該人士的親屬符合以下條件，則視為目標集團／目標公司的有關連人士：
 - (i) 為目標集團／目標公司或目標集團／目標公司母公司的主要管理人員；
 - (ii) 控制或共同控制目標集團／目標公司；或
 - (iii) 對目標集團／目標公司施加重大影響。
- (ii) 倘任何實體符合以下任何條件，則視為目標集團／目標公司的有關連實體：
 - (i) 該實體與目標集團／目標公司為同一集團的成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)；
 - (ii) 一間實體是另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一間實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體為同一第三方實體的合營公司；
 - (iv) 一間實體是第三方的合營企業，而另一實體是該第三方的聯營公司；

- (v) 該實體是為目標集團／目標公司或與目標集團／目標公司有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。若報告實體本身即為該計劃，則贊助僱主亦與該計劃有關連；
- (vi) 該實體受(i)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為目標集團／目標公司或目標集團／目標公司母公司提供主要管理人員服務；或
- (viii) (i)(2)所述人士對該實體施加重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。

4 關鍵會計判斷及估計不確定因素的主要來源

應用附註3所述目標集團的會計政策時，目標公司董事須就綜合財務報表中所呈報的資產及負債、收益及開支金額及披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及認為相關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂估計期間，則修訂只會在該期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

以下為除涉及估計之外的關鍵判斷(見下文)，即目標公司董事在應用目標集團會計政策過程中作出及對該等於綜合財務報表內已確認金額及所作披露具有最大影響的判斷。

4.1 估計不確定因素的主要來源

遞延稅項資產

所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產，惟應課稅溢利或應課稅暫時性差額可能與可動用稅項虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時性差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。如未來實際產生的應課稅利潤較預期少或多，或事實及環境變化令未來應課稅利潤的估計須予修改，則可能大幅撥回或進一步確認遞延稅項資產，而此將在發生撥回或進一步確認期間的損益中確認。

應收賬款估值

應收賬款的減值撥備乃根據有關預期信貸虧損的假設作出。目標集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，乃根據個別應收賬款逾期天數以及目標集團於報告期末的歷史信貸虧損經驗及前瞻性資料作出判斷。該等假設及估計的變動或會對評估結果產生重大影響，及可能需於綜合損益表中作出額外減值撥備。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團的應收賬款賬面值分別為約零港元、零港元、1,445,000港元及零港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無確認任何應收賬款信貸虧損撥備。

物業、廠房及設備以及使用權資產估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產以成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，目標集團須作出判斷及估計，尤其評估：(1)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產淨值；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產的可收回金額時，目標集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，使用權資產的賬面值分別為約10,049,000港元、9,479,000港元、8,912,000港元及9,014,000港元。於往續記錄期間，並無確認使用權資產減值虧損。

5 資本風險管理

目標集團的資本管理旨在確保目標集團內所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘，竭力為股東帶來最大回報。目標集團的整體策略與往年相比保持不變。

目標集團的資本架構由目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。

目標公司唯一董事定期檢討資本結構。作為此檢討的一部分，目標公司唯一董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據目標公司唯一董事的建議，目標集團將透過派付股息、發行新股及購回股份，以及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

6 金融工具

金融工具之類別：

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按攤銷成本計量之金融資產				
－應收賬款	–	–	1,445	–
－預付款項、按金及其他應收款項	448	435	253	522
－應收一間關連公司款項	–	–	10	–
－銀行結餘及現金	630	289	298	442
	<u>1,078</u>	<u>724</u>	<u>2,006</u>	<u>964</u>
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
－應付賬款	–	–	(1,443)	–
－預提費用及其他應付款項	(1,093)	(1,061)	(11)	(13,860)
－應付一間關連公司款項	(300)	(329)	(332)	(364)
－應付唯一董事款項	(74,311)	(74,312)	(74,312)	(233)
	<u>(75,704)</u>	<u>(75,702)</u>	<u>(76,098)</u>	<u>(14,457)</u>

6.1 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收賬款、應收一間關連公司款項、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘、應付賬款、預提費用及其他應付款項、應付唯一董事款項以及應付一間關連公司款項。金融工具之詳情披露於相關附註。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險及流動資金風險。降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

信貸風險

信貸風險指目標集團對手方未履行合約責任導致目標集團蒙受財務虧損之風險。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團因交易對手方未能履行責任，而將導致目標集團蒙受財務虧損之最高信貸風險（不計及任何持有之抵押品或其他信用增級），乃因綜合財務狀況表所列有關已確認金融資產之賬面值而產生。

目標集團之信貸風險主要來自銀行結餘、應收賬款及應收一間關連公司款項。目標集團並無持有任何抵押品或其他信用增級以應對與其金融資產相關的信貸風險。目標集團就金融資產面臨的最大信貸風險為該等結餘的賬面值。

為盡量降低信貸風險，目標集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。

就應收賬款而言，目標集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化法計量存續期預期信貸虧損的虧損撥備。目標集團基於過往信貸虧損經驗及債務人經營所在行業的一般經濟狀況，使用撥備矩陣共同確定預期信貸虧損。就此而言，目標公司董事認為，目標集團的信貸風險已顯著降低。

就其他應收款項及應收一間關連公司款項而言，目標集團已對自初始確認以來信貸風險是否有顯著增加作出評估。目標集團認為，該等金額自初始確認以來的信貸風險並未顯著增加。

由於交易對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

目標集團目前之信貸風險評級框架包括以下類別：

類別	描述	確認預期信貸虧損的基準
履約	交易對手違約風險較低，且無任何逾期款項	12個月預期信貸虧損
存疑	該款項逾期超過30天，或自初始確認以來信貸風險顯著增加	存續期預期信貸虧損－並無出現信貸減值
違約	該款項逾期超過90天或有證據顯示該資產已發生信貸減損	存續期預期信貸虧損－出現信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且目標公司不認為日後可收回有關款項	撤銷有關金額

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，目標集團監察及維持管理層認為足夠撥付目標集團營運及減低現金流量波動的影響的現金及現金等價物水平。管理層密切監控流動資金狀況，並預期將擁有充足的資金來源以撥付目標集團的營運。

於報告期末，目標集團非衍生金融負債的餘下未貼現合約到期狀況(基於目標集團須履行結算義務之最早日期)概述如下：

	應要求或 1年內 千港元	超過1年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二二年				
十二月三十一日				
非衍生金融負債				
一預提費用及其他應付款項	1,093	—	1,093	1,093
一應付唯一董事款項	74,311	—	74,311	74,311
一應付一間關連公司款項	300	—	300	300
	<u>75,704</u>	<u>—</u>	<u>75,704</u>	<u>75,704</u>

	應要求或 1年內 千港元	超過1年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二三年				
十二月三十一日				
非衍生金融負債				
一預提費用及其他應付款項	1,061	—	1,061	1,061
一應付唯一董事款項	74,312	—	74,312	74,312
一應付一間關連公司款項	329	—	329	329
	<u>75,702</u>	<u>—</u>	<u>75,702</u>	<u>75,702</u>

	應要求或 1年內 千港元	超過1年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二四年				
十二月三十一日				
非衍生金融負債				
—應付賬款	1,443	—	1,443	1,443
—預提費用及其他應付 款項	11	—	11	11
—應付唯一董事款項	74,312	—	74,312	74,312
—應付一間關連公司款項	332	—	332	332
	<u>76,098</u>	<u>—</u>	<u>76,098</u>	<u>76,098</u>
於二零二五年				
八月三十一日				
非衍生金融負債				
—預提費用及其他應付 款項	13,860	—	13,860	13,860
—應付唯一董事款項	233	—	233	233
—應付一間關連公司款項	364	—	364	364
	<u>14,457</u>	<u>—</u>	<u>14,457</u>	<u>14,457</u>

7 收益

收益指年內銷售貨品產生的收益，不包括折讓及銷售相關稅項。目標集團年內的收益分析如下

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
銷售貨品	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>	<u>1,008</u>
收益確認時間 在某個時間點	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>	<u>1,008</u>

8 其他收入

目標集團年內的其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
銀行利息收入	2	1	—	—	—
諮詢服務收入	—	—	10	—	80
租金收入	460	1,050	1,032	687	686
	<u>462</u>	<u>1,051</u>	<u>1,042</u>	<u>687</u>	<u>766</u>

9 除稅前(虧損)/利潤

除稅前(虧損)/利潤乃於扣除下列項目後達致：

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
使用權資產攤銷	395	279	274	182	182
法律及專業費	54	19	—	—	—
	<u>395</u>	<u>279</u>	<u>274</u>	<u>182</u>	<u>182</u>

10 董事酬金

年內已付或應付目標公司唯一董事的酬金如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及津貼	—	—	10	—	80
退休福利計劃 供款	—	—	1	—	4
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>84</u>

陸方女士於二零二二年一月八日獲委任。

11 所得稅開支

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，目標集團毋須繳納英屬處女群島的任何所得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於報告期間的稅率為25%。

根據財政部及國家稅務局分別於二零一九年一月十七日及二零二三年八月二日頒佈的通知，年應納稅所得額低於人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)的小型微利企業有權分別由二零一九年一月一日至二零二三年十二月三十一日及由二零二三年一月一日進一步延長至二零二七年十二月三十一日享有豁免75%應納稅所得額的稅務優惠及應用20%的所得稅稅率。目標集團的若干中國附屬公司於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度符合資格。由於該附屬公司擁有足夠的稅項虧損可用以抵銷本年度應課稅利潤，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

年內稅項開支／(抵免)與綜合全面收益表所示除稅前虧損／(利潤)對賬如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
除稅前(虧損)／ 利潤	(76)	(5,084)	(13,739)	500	14,478
按適用稅率16.5% 計算之所得稅	(13)	(839)	(2,267)	83	2,389
於其他司法權區 經營之附屬公司 不同稅率之影響	(5)	(422)	(1,166)	43	1,235
未確認稅項虧損 的稅務影響	18	1,261	3,433	—	—
動用先前未確認 的稅項虧損	—	—	—	(126)	(3,624)
投資物業公允值 (收益)／虧損 (附註17)	—	(1,418)	(3,588)	—	3,604
	<u>—</u>	<u>(1,418)</u>	<u>(3,588)</u>	<u>—</u>	<u>3,604</u>

12 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元
成本	
於二零二二年一月一日	35,046
添置	20,588
匯兌調整	(3,321)
於二零二二年十二月三十一日	52,313
成本	
於二零二三年一月一日	52,313
添置	1,230
匯兌調整	(1,537)
於二零二三年十二月三十一日	52,006
成本	
於二零二四年一月一日	52,006
匯兌調整	(1,642)
於二零二四年十二月三十一日	50,364
成本	
於二零二五年一月一日	50,364
添置	13,780
匯兌調整	1,807
於二零二五年八月三十一日	65,951

在建工程在投入商業使用前不予折舊，因此按成本列示。

在建工程指於中國租賃土地上興建的工廠廠房。該建築工程已竣工，現正辦理竣工驗收手續，預計將於二零二五年底前取得相關證明文件。該建築工程將不再投入任何額外資本開支。

13 使用權資產

	土地使用權 千港元
成本	
於二零二二年一月一日	24,705
轉撥至投資物業	(8,749)
匯兌調整	(1,702)
	<u>14,254</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>14,254</u>
累計攤銷	
於二零二二年一月一日	6,794
年內支出	395
轉撥至投資物業	(2,508)
匯兌調整	(476)
	<u>4,205</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>4,205</u>
賬面淨值	
於二零二二年十二月三十一日	<u>10,049</u>
於二零二二年一月一日	<u>17,911</u>
成本	
於二零二三年一月一日	14,254
匯兌調整	(416)
	<u>13,838</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>13,838</u>
累計攤銷	
於二零二三年一月一日	4,205
年內支出	279
匯兌調整	(125)
	<u>4,359</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>4,359</u>
賬面淨值	
於二零二三年十二月三十一日	<u>9,479</u>
於二零二三年一月一日	<u>10,049</u>

	土地使用權 千港元
成本	
於二零二四年一月一日	13,838
匯兌調整	(436)
於二零二四年十二月三十一日	13,402
累計攤銷	
於二零二四年一月一日	4,359
年內支出	274
匯兌調整	(143)
於二零二四年十二月三十一日	4,490
賬面淨值	
於二零二四年十二月三十一日	8,912
於二零二四年一月一日	9,479
成本	
於二零二五年一月一日	13,402
匯兌調整	431
於二零二五年八月三十一日	13,833
累計攤銷	
於二零二五年一月一日	4,490
期內支出	182
匯兌調整	147
於二零二五年八月三十一日	4,819
賬面淨值	
於二零二五年八月三十一日	9,014
於二零二五年一月一日	8,912

使用權資產約人民幣20,404,000元指位於中國的土地使用權，並根據中期租賃持作自用。於二零二二年八月二十八日，目標公司以經營租賃安排出租總土地使用權約37.38%，賬面值約為人民幣5,440,000元（相當於約6,241,000港元）。截至二零二五年八月三十一日，賬面值約人民幣8,327,000元（相當於約9,014,000港元）乃根據中期租賃持作自用。

上述使用權資產項目按租賃期以直線法每年折舊。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月期間，使用權資產攤銷分別約為395,000港元、279,000港元、274,000港元及182,000港元。

14 投資物業

	千港元
於二零二二年一月一日	—
轉撥自使用權資產	6,241
自使用權資產轉撥後公允值增加	130,723
匯兌調整	(3,761)
於二零二二年十二月三十一日及於二零二三年一月一日	133,203
公允值變動	(5,672)
匯兌調整	(3,852)
於二零二三年十二月三十一日及於二零二四年一月一日	123,679
公允值變動	(14,350)
匯兌調整	(3,610)
於二零二四年十二月三十一日及於二零二五年一月一日	105,719
公允值變動	14,417
匯兌調整	3,594
於二零二五年八月三十一日	123,730

於二零二二年八月二十八日，目標集團為賺取租金而根據經營租賃持有的土地使用權（賬面值約人民幣5,440,000元（相當於約6,241,000港元））乃採用公允值模型計量，其轉撥自使用權資產並作為投資物業入賬。

目標集團投資物業於二零二二年八月二十八日的公允值約人民幣119,400,000元（相當於約136,964,000港元）乃根據與目標集團並無關連的一名獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司於二零二五年七月進行的估值得出。滙鋒評估有限公司為估價師協會成員。估值乃參考類似地點及條件類似物業之交易價格之市場證據而達致，並分類為公允值層級第三級。於估計物業之公允值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

估值方法及假設之詳情討論如下。

目標集團於初始確認後按公允值計量的投資物業的分析，根據公允值計量輸入數據的可觀察程度歸類為公允值第一級至第三級，如下：

下表提供有關如何確定投資物業公允值的資料(尤其是使用的估值方法及輸入數據)：

公允值層級	公允值	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	主要輸入數據及 重大不可觀察 輸入數據與 公允值的關係
於二零二二年十二月三十一日 第三級	人民幣119,400,000元	基於每平方米估計 市場價格的投 資法	單位樓面面積月租	人民幣10.33元至 人民幣18.59元	單位樓面面積估計 月租金越高， 公允值越高
於二零二三年十二月三十一日 第三級	人民幣114,200,000元	基於每平方米估計 市場價格的投 資法	單位樓面面積月租	人民幣9.50元至人 民幣17.10元	單位樓面面積估計 月租金越高， 公允值越高
於二零二四年十二月三十一日 第三級	人民幣100,800,000元	基於每平方米估計 市場價格的投 資法	單位樓面面積月租	人民幣8.90元至人 民幣16.01元	單位樓面面積估計 月租金越高， 公允值越高
於二零二五年八月三十一日 第三級	人民幣114,300,000元	基於每平方米估計 市場價格的投 資法	單位樓面面積月租	人民幣10.62元至 人民幣13.36元	單位樓面面積估計 月租金越高， 公允值越高

15 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收賬款淨額	—	—	1,445	—
其他應收款項	448	435	253	522
	<u>448</u>	<u>435</u>	<u>1,698</u>	<u>522</u>

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，來自客戶合約的應收賬款總額分別約為零港元、零港元、1,445,000港元及零港元。

目標集團向其貿易客戶授予90天的平均信貸期。

以下為於報告期末按到期日(與相關收益確認日期相若)呈列的應收賬款(扣除應收賬款減值撥備)的賬齡分析。

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
未逾期	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,445</u>	<u>—</u>

目標集團按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量應收賬款的虧損撥備。應收賬款的預期信貸虧損使用撥備矩陣並參考債務人的過往拖欠記錄及債務人的目前財務狀況分析而作出估計，並就債務人的特定因素、債務人經營所在行業的整體經濟情況及對於報告日期的當前情況及未來情況預測的評估作出調整。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，應收賬款的虧損撥備為零港元。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，其他應收款項主要包括應收租金。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月期間之租金收入分別約為460,000港元、1,050,000港元、1,032,000港元及686,000港元。

16 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
應付賬款	—	—	1,443	—
預提開支	—	—	11	4
其他應付款項	1,093	1,061	—	13,856
	<u>1,093</u>	<u>1,061</u>	<u>11</u>	<u>13,860</u>
應付賬款及其他應付款項總額	<u>1,093</u>	<u>1,061</u>	<u>1,454</u>	<u>13,860</u>

於報告期末，按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
0至90天	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,443</u>	<u>—</u>

採購貨品的平均信貸期為30天至90天。目標集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付賬款均於信貸期限內結清。

其他應付款項及預提費用為不計息，且預期將於各報告期末起計十二個月內變現。

17 遞延稅項

目標集團之遞延稅項負債淨額年內變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初	—	31,783	29,447	25,003
扣除自／(計入)其他全面收益	32,681	—	—	—
扣除自／(計入)損益	—	(1,418)	(3,588)	3,604
匯兌調整	(898)	(918)	(856)	853
於報告期末	<u>31,783</u>	<u>29,447</u>	<u>25,003</u>	<u>29,460</u>

由於難以預測該未來利潤流，故並無就該等項目確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損的屆滿日期如下：

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
無屆滿日期的稅項虧損				
於二零二七年十二月三十一日				
屆滿的稅項虧損	6,364	11,406	25,139	10,643
於報告期末	<u>6,364</u>	<u>11,406</u>	<u>25,139</u>	<u>10,643</u>

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後始累計可供分配利潤。倘中國政府與該外國投資者所處國家或地區政府存在雙邊稅收協定，可適用較低稅率。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，並無就目標集團於中國成立的附屬公司的未匯出盈利零港元可能應繳之預扣稅項確認遞延稅項。董事認為，該等累計利潤現時須用於撥付該等實體的營運，且在可預見的未來不會進行分派。

18 股本

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已發行及繳足：				
1股普通股	—	—	—	—
配發99股股份	—	—	—	74,312
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74,312</u>

於二零零六年六月十九日註冊成立時，已發行1股認購股份，金額為1美元(8港元)。於二零二五年六月二十七日，目標公司通過決議案，向唯一董事配發99股股份，金額約為74,312,000港元。

19 經營租賃

作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其部分土地使用權，經協商的剩餘租期介乎18至20年。承租人並無選擇權於租期屆滿時購買有關土地使用權。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，土地經營租賃收入的到期日分析如下：

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	1,074	1,043	1,010	8,776
1年後但5年內	4,298	4,172	4,040	36,509
5年後	16,743	15,210	13,720	147,858
	<u>22,115</u>	<u>20,425</u>	<u>18,770</u>	<u>193,143</u>

20 關連人士交易及結餘

除於綜合財務報表其他部分詳列的交易及結餘外，目標集團已與關連人士訂立以下重大交易。

與主要管理人員的交易及結餘

除於附註10所載支付予目標公司唯一董事（彼等被視為目標集團主要管理人員）的薪酬外，目標集團並無向主要管理人員支付任何其他重大補償。

目標公司唯一董事的薪酬由目標公司董事會經考慮個人表現及市場趨勢釐定。

於報告期末，與唯一董事尚有下列未償還結餘：

(a) 應付唯一董事款項

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
陸方女士	<u>(74,311)</u>	<u>(74,312)</u>	<u>(74,312)</u>	<u>(233)</u>

應付目標公司唯一董事陸女士之款項約為233,000港元，為無抵押、免息且無固定還款期。

其他關連人士交易及結餘

以下為報告期間之其他關連人士交易：

	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
來自關連公司					
A之諮詢服務					
收入	-	-	10	-	80
支付予關連公司					
B之物業管理					
開支	-	-	-	-	(423)

目標公司唯一董事及股東陸方女士，亦為關連公司A之董事及最終實益擁有人，並為關連公司B董事之近親。

於報告期末，與關連人士尚有下列未償還結餘：

(a) 應收一間關連公司款項

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
偉志電子有限公司 (「偉志電子」)	-	-	10	-

偉志電子有限公司(「偉志電子」)為一間於香港註冊成立之有限公司，陸方女士為偉志電子之董事及最終實益擁有人。應收偉志電子款項為無抵押、免息且無固定還款期。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年八月三十一日止期間之諮詢服務收入分別為零港元、零港元、10,000港元及80,000港元。

(b) 應付一間關連公司款項

	於十二月三十一日		於八月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
偉志電子有限公司 (「偉志電子」)	-	-	-	(30)
偉志光電有限公司 (「偉志光電」)	(300)	(329)	(332)	(334)

應付偉志電子款項為無抵押、免息且無固定還款期。

偉志光電有限公司(「偉志光電」)為一間於香港註冊成立之有限公司，陸方女士為偉志光電之董事及最終控股股東。應付偉志光電款項為無抵押、免息且無固定還款期。

21 資產負債表日後事件

自二零二五年八月三十一日至該等歷史財務資料獲董事會批准之日期止期間，並無重大期後事件。

以下為目標集團於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年八月三十一日止八個月之管理層討論及分析。下列財務資料乃根據本通函附錄二所載目標集團之財務資料編製。

業務回顧

目標公司主要從事投資控股及機械設備貿易業務，而目標公司之唯一附屬公司主要從事物業投資業務。

緊接完成前，目標公司由賣方持有100%權益。於完成後，本公司將於目標公司全部已發行股本中擁有權益。

財務回顧

(a) 財務表現

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，目標集團之營業額分別約為零、零、1,444,000港元及1,008,000港元。自二零二四年起產生之營業額來自機械設備貿易業務。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，目標集團之除稅前利潤(虧損)分別約為(76,000港元)、(5,084,000港元)、(13,739,000港元)及14,478,000港元。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度除稅前虧損增加乃主要由於房地產市場下行導致投資物業公允值虧損，而截至二零二五年八月三十一日止八個月之利潤乃主要由於投資物業之公允值收益。

(b) 流動資金及財務資源

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團之資產淨值分別約為89,156,000港元、80,739,000港元、65,899,000港元及155,742,000港元。資產淨值於二零二四年十二月三十一日至二零二五年八月三十一日增加約89,842,000港元乃主要由於期內進行之股份配發。新增配發股份由唯一董事認購，相關代價已抵銷應付唯一董事款項。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團之銀行結餘及現金分別約為630,000港元、289,000港元、298,000港元及442,000港元。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團並無任何借款。

(c) 外幣管理

目標集團主要在中國開展業務營運，使得目標集團面臨外匯風險，主要與人民幣及港元計值之交易有關。

目標集團現時並未就其外幣資產及負債採取任何外幣對沖政策。目標集團將會密切監控其外幣風險，並將在需要時考慮對沖外幣風險。

(d) 負債比率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團並無任何借款。

(e) 或然負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

(f) 財務風險管理

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，目標集團主要面臨日常業務過程中產生之信貸及流動性利率風險。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，由於目標集團的營運主要立足中國，其主要資產(包括現金及現金等值物)及負債以及其業務交易主要以人民幣計值。因此，目標集團認為其並無任何重大匯率波動風險且並未採取任何對沖措施。

目標集團之信貸風險主要來自銀行結餘、應收賬款及應收一間關連公司款項。目標集團並無持有任何抵押品或其他信用增級以應對與其金融資產相關之信貸風險。目標集團就金融資產面臨之最大信貸風險為該等結餘之賬面值。

在管理流動資金風險方面，目標集團監察並維持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為目標集團之營運提供資金並減輕現金流波動之影響。

(g) 融資及財務政策

目標集團對其財務政策採取審慎之財務管理方法。目標集團密切監察其流動資金狀況，以確保其資產、負債及其他承擔之流動資金結構能滿足其資金需求。

(h) 重大投資

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，目標集團並無任何重大投資。

(i) 資產抵押

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團並無任何資產抵押。

(j) 僱員及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年八月三十一日，目標集團分別有一名僱員。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年八月三十一日止八個月，已付目標集團僱員之總薪酬分別約為零、零、11,000港元及84,000港元。

(k) 未來計劃及前景

於最後實際可行日期，目標集團並無計劃開展新業務或作出重大投資或資本資產。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下為用於說明的經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃由本公司董事根據上市規則第4.29條及根據下文所載之附註編製，旨在說明收購事項對本集團之影響，猶如收購事項於二零二五年六月三十日已經發生。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項而編製：

- (a) 本公司已刊發的日期為二零二五年九月十九日之二零二五年中期報告所載本集團於二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表；
- (b) 目標公司於二零二五年八月三十一日之經審核財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二；及
- (c) 與收購事項有關的未經審核備考調整，該等調整(i)直接歸屬於收購事項，而非與未來事件或決定有關；及(ii)有事實可予支持。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明之用，並基於多項假設、估計、不確定因素及現有可得資料。

因此，未經審核備考財務資料不擬描述假若收購事項於二零二五年八月三十一日已經完成時則經擴大集團應已達致的實際財務狀況，亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司已刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月之二零二五年中期報告所載的本集團財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅為說明目的而編製，由於其假設性質，未必能真實反映收購事項於二零二五年六月三十日(如適用)或任何未來日期完成的情況下經擴大集團之財務狀況。

於收購事項完成後，目標公司將成為本集團之間接全資附屬公司，而目標集團之綜合財務報表將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零二五年 六月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二五年 八月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	283,364	65,951		349,315
使用權資產	54,187	9,014		63,201
投資物業	19,768	123,730		143,498
按公允值計入損益之金融資產	7,983	—		7,983
按公允值計入其他全面收益之 金融資產	13,626	—		13,626
遞延稅項資產	10,794	—		10,794
	<u>389,722</u>	<u>198,695</u>		<u>588,417</u>
流動資產				
存貨	353,259	—		353,259
應收賬款	1,005,838	—		1,005,838
應收票據	133,598	—		133,598
預付款項、按金及其他應收款項	78,247	522		78,769
可收回所得稅	1,484	—		1,484
衍生金融資產	13,734	—		13,734
已抵押銀行存款	651,191	—		651,191
銀行結餘及現金	204,483	442	(155,000)	49,925
	<u>2,441,834</u>	<u>964</u>		<u>2,287,798</u>

	本集團於 二零二五年 六月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二五年 八月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	經擴大集團 千港元
流動負債				
應付賬款	543,035	—		543,035
應付票據	813,670	—		813,670
其他應付款項及預提費用	57,255	13,860		71,115
應付一名關連人士款項	1,097	364		1,461
應付唯一董事款項	—	233		233
合約負債	2,468	—		2,468
銀行及其他借款	419,199	—		419,199
衍生金融負債	8,540	—		8,540
應付所得稅	20,381	—		20,381
租賃負債	6,958	—		6,958
	<u>1,872,603</u>	<u>14,457</u>		<u>1,887,060</u>
流動資產(負債)淨額	<u>569,231</u>	<u>(13,493)</u>		<u>400,738</u>
總資產減流動負債	<u>958,953</u>	<u>185,202</u>		<u>989,155</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	391	29,460		29,851
政府補助	504	—		504
租賃負債	26,653	—		26,653
	<u>27,548</u>	<u>29,460</u>		<u>57,008</u>
資產淨值	<u><u>931,405</u></u>	<u><u>155,742</u></u>		<u><u>932,147</u></u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告第24至25頁所載之本集團於二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團(定義見通函)之綜合財務狀況表。
3. 根據該協議，本集團已有條件地同意購買且賣方已有條件地同意出售銷售股份，代價為155.0百萬港元。

目標集團為一間僅為持有該土地而成立之物業持有公司。根據香港財務報告準則第3號(經修訂)(「香港財務報告準則第3號」)「業務合併」，一項業務乃由投入以及應用該等投入使之產生產出之過程構成。鑑於目標集團並無任何有關其業務之過程，從目標公司收購之資產及承擔之負債並不構成香港財務報告準則第3號所定義之業務，因此，收購事項將入賬列為目標公司之資產收購，且有關交易並不產生商譽。

根據香港財務報告準則第3號，該等物業之公允值應按其於完成時的公允值計量。因此，該土地之公允值可能出現變動。就本未經審核備考財務資料而言，已參考本通函附錄五所載該土地之估值報告中該土地於二零二五年八月三十一日之資本價值。

4. 概無就收購相關成本(包括向法律顧問、申報會計師及印刷商支付的費用、稅項及徵費及其他開支)對未經審核備考財務資料作出調整，因董事認為有關成本並不重大。
5. 除上述者外，並無作出調整以反映本集團及目標公司分別於二零二五年八月三十一日後之任何營業業績或訂立之其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告**獨立申報會計師有關未經審核備考財務資料編製之鑑證報告****致偉志控股有限公司列位董事**

吾等已完成鑑證工作，對偉志控股有限公司（「貴公司」）董事編製之 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」），連同Joyful Family Consultant Limited及其附屬公司（「目標集團」）統稱為「經擴大集團」之未經審核備考財務資料作出報告，並僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二五年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及 貴公司就建議收購目標集團之全部已發行股本（「收購事項」）所刊發日期為二零二五年十一月二十五日之通函（「該通函」）附錄四第IV-2至IV-4頁所載之相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於該通函附錄四第IV-2至IV-4頁載述。

未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴公司於二零二五年六月三十日之綜合資產及負債造成之影響，猶如收購事項已於二零二五年六月三十日發生。作為此程序之一部分， 貴公司董事已從 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公告（概無就此刊發審計或審閱報告）摘錄有關 貴公司截至二零二五年六月三十日之綜合資產及負債之資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條以及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力與應有謹慎、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之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保貴公司董事已根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明目的而選定之某一較早日期已經發生或進行。因此，吾等概不保證建議收購事項於二零二五年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據之程序：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對實體之性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分適當憑證，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- b. 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- c. 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

譚盧潔妍會計師事務所

執業會計師

香港

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該土地於二零二五年八月三十一日市值的意見發出之函件及物業估值報告全文，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：

關於：位於中華人民共和國廣東省惠州市博羅縣羅陽鎮三徐村委會及梅花村委會地段內之工業綜合廠房（地塊編號：01110000010）之物業權益

茲遵照偉志控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）向吾等作出之指示，對上述位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以就該物業於二零二五年八月三十一日（「估值日期」）之價值向閣下提供吾等之意見，作公眾呈檔之用。

本函件（構成吾等估值報告之一部份）識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「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、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

於評估該物業第一期時，吾等已採用投資法，考慮該物業第一期目前收取之租金及其復歸收入潛力，或(如適用)採用直接比較法，當中假設該物業能夠以其現狀出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證。

於評估該物業第二期(為一幅空置地塊)時，吾等已採用直接比較法，假設該物業第二期按其現狀並可隨時交吉出售，通過參考相關市場的可資比較銷售交易，惟須對該物業第二期與可資比較物業之間作出適當調整。

吾等進行估值時，乃假設業主按其現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該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，除非本報告另有說明，吾等已獲 貴集團告知，該物業不受任何將涉及或影響該物業銷售之選擇權或優先購買權所規限。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項，亦無考慮完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該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之物業業權文件副本。吾等並無查證文件正本以核實擁有權及確定是否存在並無於交予吾等之副本中顯示之任何修訂。於吾等之估值過程中，吾等已倚賴 貴集團就物業業權給予之意見及由 貴集團之中國法律顧問北京市君合律師事務所(「**中國法律顧問**」)就物業業權提出之法律意見。

該物業由龔仲禮先生於二零二五年七月期間視察，龔仲禮先生為本公司董事，於香港及中國物業視察方面擁有逾20年經驗。吾等已視察該物業之外部及(在可行情況下)視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、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，以證實該物業之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之建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料呈列，故此僅為約數。

再者，吾等並無進行任何實地調查以確定地盤狀況或條件是否合適，是否存在污染以及是否為將來的發展提供適合設施。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且發展期間不會產生額外開支或出現延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問所提供之有關該物業業權之資料，且已接納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之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，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之事實內容，並已同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－全球標準(於二零二五年一月三十一日生效)及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(於二零二五年一月三十一日生效)(倘適用)所載之所有規定以及公認之估值程序及慣例。

就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等之估值將定期由香港測量師學會及／或英國皇家特許測量師學會(倘適用)之另一名成員審閱。

根據英國皇家特許測量師學會估值－全球標準(於二零二五年一月三十一日生效)，吾等亦需提請 閣下注意英國皇家特許測量師學會可能會調查是次估值是否符合有關準則。

上一年度 貴公司應付費用總額佔滙鋒評估有限公司之費用收入總額之比例甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該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
九龍
觀塘
敬業街63號
利維大廈6樓
偉志控股有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司

董事
龔仲禮
MRICS、*MHKIS*、*R.P.S. (GP)*、
RICS Registered Valuer、*MCIREA*

董事
李振松
CFA、*CPA*、*MRICS*、
RICS Registered Valuer

謹啟

二零二五年十一月二十五日

附註：

- (1) 龔仲禮先生乃英國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。
- (2) 李振松先生為特許金融分析師、香港會計師公會會員、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，並於香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下之市值
位於中國廣東省惠州市博羅縣 羅陽鎮三徐村委會及梅花村 委會地段內之工業綜合廠房 (地塊編號：01110000010)	該物業包括建於一幅不規則形狀地塊(地塊編號：01110000010)上之工業綜合廠房，地盤面積約86,118.00平方米，位於博羅縣羅陽鎮(現稱為羅陽街道)三徐村及梅花村地段內。 該物業第一期包括6棟1至6層高之樓宇，用作廠房、飯堂、宿舍、設備用房及值班室，總建築面積約40,781.96平方米，均於二零二二年前後竣工(約3年樓齡)，地盤面積約28,092.16平方米。建築面積詳情載於下文附註(i)。 該物業第二期為一幅空置地塊，地盤面積約為58,025.84平方米。 該物業之土地使用權已獲授予作工業用途，期限至二零五八年四月七日止。	據 貴集團告知，於估值日期，該物業第一期受一份租約之約束，租期自二零二五年九月一日起至二零四三年八月三十一日止，為期18年，首三年月租約為人民幣675,605.90元，其後每三年遞增8% (不包括管理費、稅項及所有其他支出)。(參閱下文附註(x)) 該物業第二期(2號廠房)之建造工程已暫停。(參閱下文附註(ii)) 該物業第二期為待開發之空置地塊。	人民幣163,700,000元 (人民幣壹億陸仟叁佰柒拾萬元整) (參閱下文附註(ii))

附註：

- (i) 該物業第一期建築面積明細之詳情示列如下：

樓宇	層數	概約建築面積 (平方米)
11號廠房	2	16,816.00
1號宿舍	6	4,530.00
飯堂	3	1,596.00
值班室	1	65.52
設備用房	2	2,139.00
3號廠房	4	15,635.44
總計：		40,781.96

- (ii) 據 貴集團告知， 貴集團計劃將該物業第二期重新開發為另一工業綜合廠房，供其自用。目前該地盤包括先前已建造之廠房樓宇(2號廠房)之地基工程，該工程自二零二二年起已暫停施工並閒置。由於原有地基工程不再符合擬建工業綜合廠房之設計及功能要求， 貴集團擬制定新開發計劃並據此重建該地盤。在估值過程中，吾等並未考慮該物業第二期內該廠房樓宇(2號廠房)在建工程所衍生之價值。
- (iii) 根據博羅縣人民政府發出之日期為二零一三年七月之國有土地使用權證博府國用(2008)第補010376號，該物業地盤面積約為86,118.00平方米之土地使用權已授予樂圖光電(惠州)有限公司(「樂圖光電(惠州)」)作工業用途，期限至二零五八年四月七日止。
- (iv) 根據博羅縣規劃局發出之日期為二零零六年十二月十日之建設用地規劃許可證博規地字[2007] 0155號，樂圖光電(惠州)獲准開發該物業地盤面積為86,118.00平方米作工業用途。
- (v) 根據博羅縣國土資源局與樂圖光電(惠州)於二零零八年四月八日訂立之國有土地使用權出讓合同第441322-2008-000011號(「出讓合同」)，博羅縣國土資源局同意將該物業之土地使用權出讓予樂圖光電(惠州)。該合同所載主要條件概述如下：

- | | | | |
|-----|--------|---|------------------|
| (a) | 位置 | ： | 羅陽鎮三徐村委會及梅花村委會地段 |
| (b) | 地盤面積 | ： | 86,118.00平方米 |
| (c) | 土地用途 | ： | 工業用途 |
| (d) | 土地使用期限 | ： | 50年 |
| (e) | 土地出讓代價 | ： | 人民幣19,810,000元 |
| (f) | 容積率 | ： | 1.2 |
| (g) | 地盤覆蓋率 | ： | 40% |
| (h) | 高度限制 | ： | 16米 |

- (i) 綠地比率 : 35%
- (j) 建造期間 : 於二零零八年十月八日前動工建設
- (k) 其他要求 : 行政辦公及生活服務設施用地比例不高於7%；項目投資額不低於人民幣850元／平方米
- (vi) 根據博羅縣自然資源局發出之日期為二零二二年六月九日之《關於樂圖光電(惠州)有限公司廠區總平面規劃方案調整的公示》，以及隨附之經調整總平面規劃：2號及3號廠房由3層改為4層，設備用房由1層改為2層，飯堂由2層改為3層。經調整總平面規劃方案包括11棟廠房、2棟綜合樓、1棟宿舍樓、1棟飯堂、1棟設備樓及2棟植班室。規劃方案之經調整技術經濟指標概述如下：
- (a) 地盤面積 : 86,118.00平方米
- (b) 建築佔地面積 : 49,635.20平方米
- (c) 總擬建建築面積 : 136,188.72平方米
- (d) 地盤覆蓋率 : 57.63%
- (e) 容積率 : 1.58
- (f) 綠地比率 : 10%
- (g) 行政辦公及生活服務設施用地佔地盤面積 : 地盤面積的6.32%
- (h) 行政辦公及生活服務設施建築面積佔總擬建建築面積 : 總擬建建築面積的15.06%
- (i) 停車位 : 422
- (j) 耐火等級 : 二級
- (k) 生產火災危險性 : 丙類

- (vii) 根據博羅縣自然資源局發出之日期均為二零二零年九月十日之2份建設工程規劃許可證，樂圖光電(惠州)已獲准開發該物業之兩層廠房及六層宿舍樓，總建築面積約21,346.00平方米，符合規劃要求。許可證詳情概述如下：

許可證編號	樓宇	層數	概約建築面積 (平方米)
博自然資建字第4413222020-0520號	11號廠房	2	16,816.00
博自然資建字第4413222020-0522號	1號宿舍	6	4,530.00
總計：			21,346.00

- (viii) 根據博羅縣自然資源局發出之日期均為二零二二年九月十五日之5份建設工程規劃許可證，樂圖光電(惠州)已獲准開發該物業之5棟1至4層樓宇，總建築面積約31,099.96平方米，符合規劃要求。許可證詳情概述如下：

許可證編號	樓宇	層數	概約建築面積 (平方米)
博自然資建字第4413222022-0653號	飯堂	3	1,596.00
博自然資建字第4413222022-0654號	3號廠房	4	15,635.44
博自然資建字第4413222022-0655號	值班室	1	65.52
博自然資建字第4413222022-0656號	2號廠房	4	11,664.00
博自然資建字第4413222022-0657號	設備用房	2	2,139.00
總計：			31,099.96

- (ix) 根據博羅縣住房和城鄉建設局發出之日期為二零二一年四月二十日之建築工程施工許可證編號441322202104200201，樂圖光電(惠州)已獲准施工興建該物業內7棟樓宇(2、3及11號廠房，1號宿舍、飯堂、設備用房及值班室)，總建築面積約43,878.00平方米，符合施工要求。

- (x) 根據樂圖光電(惠州)與獨立第三方田村電子(惠州)有限公司於二零二五年八月二十九日訂立之租賃合同(「租賃合同」)，該物業第一期總建築面積約40,781.96平方米，租期自二零二五年九月一日起至二零四三年八月三十一日止，為期18年，首三年月租為人民幣675,605.90元，其後每三年遞增8%(上述月租不包括管理費、稅項及所有其他支出)。

- (xi) 吾等已取得中國法律顧問提供之有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料(由中文翻譯而來)。如有任何歧義，概以中文版本為準：

- (a) 該物業土地使用權之土地出讓金已悉數繳納；
- (b) 樂圖光電(惠州)合法持有該物業之土地使用權，且該物業之土地未受到查封、抵押或凍結限制；

- (c) 樂圖光電(惠州)有權依法佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業土地使用權，其合法權益受法律保護；
 - (d) 該物業之土地使用權不受擔保或其他限制所約束；
 - (e) 未辦理租賃合同之租賃登記手續不影響租賃合同之法律效力。租賃合同仍然有效，且樂圖光電(惠州)就該物業第一期享有之權益受法律保護；
 - (f) 樂圖光電(惠州)將尚未通過竣工驗收之該物業第一期租賃予第三方不構成重大違法行為，博羅縣自然資源局不會對其進行處罰；
 - (g) 經樂圖光電(惠州)確認，該物業第一期(不包括值班室)預計將於二零二五年九月前完成竣工驗收，並於驗收後三個月內完成不動產登記；
 - (h) 該物業第一期並無違反任何法律或行政法規。樂圖光電(惠州)於完成竣工驗收手續以及辦理不動產登記不存在實質障礙，博羅縣自然資源局不會對其進行處罰；及
 - (i) 該物業第一期可依法進行抵押，其合法權益受法律保護。
- (xii) 對該物業第一期進行估值時，吾等採用投資法。投資法亦稱為「年期及復歸」法，其透過按全部租出基準將租金收入資本化，並考慮目前的現行租金收入，估計該物業第一期之價值。按此方法，租金收入總額分為年期租金收入及復歸租金收入。年期價值涉及將現有租期內之現時租金收入資本化。復歸價值被視為租賃期屆滿時之當前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日期。投資法透過將資產與可獲得租金資料之相同或類似資產進行比較而提供價值指示。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業租金在各方面之差異，從而得出已採納之該物業第一期單位市場租金。
- (xiii) 在吾等之估值中，吾等對該物業第一期採納每平方米每月約人民幣12.31元的平均單位市場租金。該物業第一期之市場收益率約為6.25%，乃參考Coldwell Banker Richard Ellis Group發佈之市場研究報告「二零二五年第一季度亞太區資本化率調查」及「二零二五年亞太區房地產市場展望年中回顧」，以及Colliers International Hong Kong Limited發佈之市場研究報告「二零二五年第二季度亞太區資本化率報告」釐定。

在吾等之估值中，吾等已參考鄰近之租金可資比較案例，即惠州市博羅縣及惠城區之租金可資比較案例。該等租金可資比較案例為具有相同用途之物業，於估值日期起計一個月*內交易，據以得出該物業第一期於估值日期價值之可靠意見被視為充分、適當及合理。就工業物業而言，工業物業之可資比較案例單位租金約為每平方米每月人民幣9.00元至人民幣16.20元。經適當調整後，吾等所採納之單位租金與上述可資比較案例一致。於達致吾等之估值意見時，吾等已對該等租金可資比較案例作出適當調整，以反映(包括但不限於)位置、樓層、佈局、時間及面積等因素。

- 一般而言，較接近估值日期之可資比較交易更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較交易之時間範圍取決於是否存在相關可資比較交易。吾等通常會在估值中盡可能納入3宗以上之可資比較交易。在吾等估值過程中，鑑於自估值日期起一個月內發生之交易足以得出客觀可靠之估值意見，吾等認為一個月之時間範圍屬合理。

在吾等之估值中，就該物業第一期所採納之租金可資比較案例基於甄選標準已詳盡無遺。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置且用途相同，故具有代表性並與該物業第一期具有可比性。詳情如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	惠州市博羅縣園洲鎮 上興四路3號	惠州市博羅縣石灣鎮	惠州市博羅縣石灣鎮 科技產業園
樓層	全物業	1層	1層
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米)	5,600	3,000	7,500
月租(人民幣)	50,400	48,600	97,500
單位租金 (人民幣／平方米／月)	9.00	16.20	13.00
日期	二零二五年 八月一日	二零二五年 八月三日	二零二五年 八月十三日
調整			
時間	約0%	約0%	約0%
位置	約-5%	約-15%	約-5%
樓層	約0%	約0%	約0%
面積	約-7%	約-8%	約-7%
佈局及狀況	約30%	約5%	約10%
可資比較物業	4	5	6
物業地址	惠州市博羅縣福田鎮 易達路	惠州市博羅縣石灣鎮 源頭工業區	惠州市博羅縣福田鎮 福興工業區
樓層	整棟	1層	整棟
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米)	6,000	6,350	5,800
月租(人民幣)	72,000	82,600	58,000
單位租金 (人民幣／平方米／月)	12.00	13.01	10.00
日期	二零二五年 八月十四日	二零二五年 八月十四日	二零二五年 八月十四日
調整			
時間	約0%	約0%	約0%
位置	約-5%	約-5%	約10%
樓層	約0%	約0%	約0%
面積	約-7%	約-7%	約-7%
佈局及狀況	約15%	約17%	約10%
可資比較物業	7	8	9
物業地址	惠州市博羅縣園洲鎮 美麗園洲附近	惠州市惠城區青塘村	惠州市惠城區小金口鎮 金源工業區
樓層	全物業	全物業	1層
用途	工業	工業	工業

可資比較物業	7	8	9
概約			
建築面積(平方米)	6,200	7,000	6,000
月租(人民幣)	74,400	63,000	84,000
單位租金 (人民幣/平方米/月)	12.00	9.00	14.00
日期	二零二五年 八月十四日	二零二五年 八月二十七日	二零二五年 八月二十八日
調整			
時間	約0%	約0%	約0%
位置	約-10%	約-5%	約-5%
樓層	約0%	約0%	約0%
面積	約-7%	約-7%	約-7%
佈局及狀況	約20%	約30%	約10%

* 上文所列可資比較物業基於甄選標準已詳盡無遺

- (xiv) 對該物業第二期進行估值時，吾等採用直接比較法，直接比較法透過將資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指示。吾等已作出調整以反映標的物業與可資比較物業在各方面之差異，從而得出已採納之該物業第二期單位價格。
- (xv) 在吾等之估值中，吾等對該物業第二期採納每平方米約人民幣851.00元之單位價格，該單位價格乃基於以下土地銷售可資比較案例經調整後之簡單平均值。

在吾等之估值中，吾等已參考鄰近之土地銷售可資比較案例，即惠州市博羅縣內地盤面積超過20,000平方米之土地銷售可資比較案例。該等土地銷售可資比較案例為具有相同用途之物業，於估值日期起計三個月*內交易，據以得出該物業第二期於估值日期價值之可靠意見被視為充分、適當及合理。就工業用地物業而言，該等土地銷售交易之價格參考每平方米約人民幣686.74元至人民幣1,029.44元之單位價格。經適當調整後，吾等所採納之單位價格與上述銷售可資比較案例一致。於達致吾等之估值意見時，吾等已對該等銷售可資比較案例作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、面積及位置等因素。

* 一般而言，較接近估值日期之可資比較交易更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較交易之時間範圍取決於是否存在相關可資比較交易。吾等通常會在估值中盡可能納入3宗以上之可資比較交易。在吾等估值過程中，鑑於自估值日期起三個月內發生之交易足以得出客觀可靠之估值意見，吾等認為三個月之時間範圍屬合理。

在吾等之估值中，就該物業第二期採納之銷售可資比較案例基於甄選標準已詳盡無遺。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置且用途相同，故具代表性並與該物業第二期具有可比性。詳情如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	博羅縣園洲鎮九和路 和同裕路交匯處西南角 (臨近天羽漂染)	博羅縣石灣鎮 將軍北路北側	博羅縣泰美鎮新農村 創新路東側
土地用途	工業	工業	工業
地盤面積(平方米)	24,220.00	66,541.00	34,744.00
土地使用期限	50	50	50

可資比較物業	1	2	3
交易價格(人民幣)	24,760,000	68,500,000	23,860,000
單位價格(人民幣／平方米)	1,022.30	1,029.44	686.74
日期	二零二五年 六月二十五日	二零二五年 六月三十日	二零二五年 七月十一日
調整			
時間	約0%	約0%	約0%
位置	約-5%	約-5%	約33%
面積	約-1%	約0%	約-1%
土地使用期限	約-10%	約-10%	約-10%
可資比較物業	4	5	
物業地址	博羅縣石灣鎮 石灣大道東側	博羅縣龍溪街道 夏寮村第七、 第十經濟合作社 十二溝(土名)	
土地用途	工業	工業	
地盤面積(平方米)	27,166.00	20,635.00	
土地使用期限	50	50	
交易價格(人民幣)	21,600,000	17,570,000	
單位價格(人民幣／平方米)	795.11	851.47	
日期	二零二五年 七月十五日	二零二五年 八月二十二日	
調整			
時間	約0%	約0%	
位置	約15%	約12%	
面積	約-1%	約-1%	
土地使用期限	約-10%	約-10%	

* 上文所列可資比較物業基於甄選標準已詳盡無遺

(xvi) 吾等對該物業市值之計算如下：

概約

該物業第一期

年期1(二零二五年九月一日至二零二八年八月三十一日)租金總值		人民幣24,340,000元
年期1價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(A)	人民幣20,540,000元
年期2(二零二八年九月一日至二零三一年八月三十一日)租金總值		人民幣26,240,000元
年期2價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(B)	人民幣17,100,000元
年期3(二零三一年九月一日至二零三四年八月三十一日)租金總值		人民幣28,360,000元
年期3價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(C)	人民幣14,270,000元
年期4(二零三四年九月一日至二零三七年八月三十一日)租金總值		人民幣30,640,000元
年期4價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(D)	人民幣11,900,000元
年期5(二零三七年九月一日至二零四零年八月三十一日)租金總值		人民幣33,080,000元
年期5價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(E)	人民幣9,910,000元
年期6(二零四零年九月一日至二零四三年八月三十一日)租金總值		人民幣35,710,000元
年期6價值(現值@9.00%)(見下文附註)	(F)	人民幣8,260,000元
市場年度租金(40,781.96平方米 X 人民幣12.31元 X 12個月)		人民幣6,020,000元
市場收益率		6.25%
復歸值(現值@6.25%)(見下文附註)	(G)	人民幣32,340,000元
該物業第一期之市值(H=A+B+C+D+E+F+G)	(H)	人民幣114,320,000元
約整(見下文附註)：	(H)	人民幣114,300,000元

該物業第二期

地盤面積(平方米)		58,025.84
單位價格(每平方米)		人民幣851元
該物業第二期之市值	(I)	人民幣49,380,000元
約整：	(I)	<u>人民幣49,400,000元</u>

該物業之市值

該物業之市值(H+I)：人民幣163,700,000元

附註：該物業第一期於估值日期受一份租賃合同(見上文附註(x))約束。該年期價值僅是從上述租賃合同預期獲得的租金之現值。復歸值為租賃合同到期後該物業第一期之價值。由於復歸值是未來價值(租賃合同屆滿時)，因此已折現至現值。

1. 責任聲明

本通函包含遵照上市規則而提供的本公司有關資料，董事為此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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊內或須根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／ 權益性質	股份數目	未歸屬的 股份數目 (附註4)	尚未行使之 購股權數目 (附註5)	於股份及 股份類別的 權益總額 (附註6)	佔本公司 已發行股本 的概約 百分比
						(%)
陸方女士 ^(附註1)	實益擁有人	128,120,000	–	–	128,120,000(L)	58.31%
陳鐘譜先生 ^(附註2)	實益擁有人	–	800,000	800,000	1,600,000 (L) (附註7)	0.73%
姚君瑜女士 ^(附註3)	實益擁有人	–	200,000	400,000	600,000 (L) (附註7)	0.27%
雍建輝女士	實益擁有人	–	400,000	400,000	800,000 (L) (附註7)	0.36%

附註：

1. 陸方女士全資擁有銳士科技有限公司，而銳士科技有限公司擁有本公司已發行股本約58.31%，為本公司的控股股東。
2. 陳鐘譜先生為姚君瑜女士的配偶，根據證券及期貨條例，陳鐘譜先生被視為姚君瑜女士所持有本公司股份中擁有權益。陳鐘譜先生及姚君瑜女士持有的股份總數約佔本公司已發行股本的1%。
3. 姚君瑜女士為陳鐘譜先生的配偶，根據證券及期貨條例，姚君瑜女士被視為陳鐘譜先生所持有本公司股份中擁有權益。陳鐘譜先生及姚君瑜女士持有的股份總數約佔本公司已發行股本的1%。
4. 股份獎勵計劃根據於二零二二年十二月十九日通過的股東決議而被採納，據此，本公司授予陳鐘譜先生、姚君瑜女士及雍建輝女士合共1,400,000股股份。
5. 本公司於二零一四年十月二十七日採納購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」），據此，董事可授予購股權予合資格人士以認購本公司股份。根據二零一四年購股權計劃，陳鐘譜先生、姚君瑜女士及雍建輝女士獲授予合共1,600,000份購股權。根據購股權計劃的相關規則，於全部購股權獲行使後，彼等將有權認購1,600,000股股份。二零一四年購股權計劃已終止，並於二零二二年十二月十九日舉行的臨時股東大會上批准及採納購股權計劃的新規則（「購股權計劃」）。
6. 英文字母「L」代表董事於本公司或有關相聯法團股份中的好倉。
7. 3名董事（即陳鐘譜先生、姚君瑜女士及雍建輝女士）持有權益的全部股份包括根據股份獎勵計劃授予彼等的股份，及根據二零一四年購股權計劃授予的購股權獲全面行使後彼等有權認購的股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司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）的股份、相關股份或債券中，擁有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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，以下人士及法團（董事及本公司行政總裁以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內），或直接或間接擁有本公司股份5%或以上的權益如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之 概約百分比
銳士科技有限公司 (附註1)	實益擁有人	128,120,000	58.31%
陸方女士 (附註2)	於受控法團的權益	128,120,000	58.31%

附註：

1. 銳士科技有限公司直接持有128,120,000股股份，相當於本公司已發行股本約58.31%。
2. 陸方女士為銳士科技有限公司全部已發行股份的合法和實益擁有人，故此，根據證券及期貨條例，陸方女士被視為於銳士科技有限公司所持全部本公司股份中擁有權益。

3. 董事於合約及資產之權益

概無董事於最後實際可行日期仍然有效及就本集團業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約(並非本集團在日常業務過程中訂立之合約)：

- 買賣協議。

5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人被視為於與本集團業務(不論直接或間接)競爭或可能競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

7. 專家資格及同意書

就本通函所載資料提供意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
大有融資有限公司	一間獲准從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
譚盧潔妍會計師事務所	執業會計師
滌鋒評估有限公司	獨立專業估值師

專家各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意以所示的形式及內容轉載其意見、函件或建議(視乎情況而定)，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，專家各自已確認其並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無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(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 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不可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

9. 其他事項

- (a) 本公司公司秘書為張偉雄先生，彼為香港會計師公會的註冊會計師、英國特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會特許稅務師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘敬業街63號利維大廈6樓。
- (d) 開曼群島股份過戶登記總處為 Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 倘本通函之中文版內容與英文版有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

以下文件的文本將自本通函日期起計14天期間內於本公司網站(<https://www.waichiholdings.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (a) 買賣協議；

- (b) 本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；
- (c) 有關收購事項完成時本集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 該土地之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本通函。



Wai Chi Holdings Company Limited
偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

茲通告偉志控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Techwide Management Company Limited(「買方」)與陸方女士(「賣方」)就買方向賣方收購Joyful Family Consultant Limited(「目標公司」)之全部已發行股本(「銷售股份」)(「收購事項」)而訂立的日期為二零二五年九月十五日之有條件買賣協議(「該協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之有關收購事項之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)行使本公司一切權力，在彼等認為就實行及落實該協議、收購事項及據此擬進行之交易及／或使其條款生效(連同與董事可能批准就有關協議之條款作出目的並無相左之任何修訂)而言屬必要、合宜或權宜之情況下，作出一切行動、契據及事宜，簽立一切文件及採取一切步驟及／或訂立任何交易、安排、合約、補充協議，以及所有其他連帶或有關事宜，並同意及作出對整個收購事項整體而言並不重大之修改、修訂或豁免。為免生疑問，將作出之一切行動、契據及事

臨時股東大會通告

宜以及將簽立之一切文件，限於從屬於該協議、收購事項及據此擬進行之交易或使其生效，且可能經董事批准而目的並無相左之行動、契據、事宜、文件、交易、安排、合約及補充協議。」

承董事會命
偉志控股有限公司
主席
陳鐘譜

香港，二零二五年十一月二十五日

附註：

- (a) 於二零二五年十二月十五日(星期一)名列本公司股東名冊之股東，均有權出席臨時股東大會並於會上發言及投票。本公司將於二零二五年十二月九日(星期二)至二零二五年十二月十五日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票必須於二零二五年十二月八日(星期一)下午四時三十分或以前送達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。
- (b) 凡有權出席臨時股東大會並可於會上投票之任何股東，均有權委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東。按指定格式擬備之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於臨時股東大會或任何續會指定舉行時間四十八小時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，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臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為已撤銷論。
- (c) 本通函之中文譯本僅供參考，倘中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。
- (d) 於本通函日期，董事會包括四名執行董事陳鐘譜先生(主席及行政總裁)、陸方女士、姚君瑜女士及雍建輝女士；以及三名獨立非執行董事歐陽天華先生、何志威先生及余振宇先生。