

## 重要通函 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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潛濶發展控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

### 潛濶發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

## 有關(1)收購目標公司25%已發行股本 及 (2)向目標公司的一間附屬公司提供融資擔保的 非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至18頁。

本公司謹訂於二零二三年一月十九日(星期四)上午十一時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並盡快將表格交回本公司於香港之股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 股東特別大會的預防措施及特別安排

經考慮新冠病毒疫情的爆發，若干措施將於股東特別大會實施，旨在減低出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於登記時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡/茶。

本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等毋須親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交其代表委任表格。出席人士可於本公司網站([www.chdev.com.hk](http://www.chdev.com.hk))或聯交所網站下載代表委任表格。

本公司將繼續審視新冠病毒疫情的發展情況，並有可能實施於臨近股東特別大會日期公佈的額外措施。

二零二二年十二月二十三日

## GEM 的特色

**GEM**的定位乃為相比起聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於此類公司的潛在風險，並應經審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會承受較於主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 有關目標公司的過往財務資料的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Diamond Fort Investments 根據買賣協議(經合營協議補充)的條款及條件向賣方收購銷售股份
「銀行」或「貸款人」	指	南洋商業銀行有限公司，一家根據香港法例第155章銀行業條例獲認可的香港持牌銀行
「董事會」	指	董事會
「借款人」或「K18」	指	K18 Property Limited (公司編號：2858599)，一家根據香港法例註冊成立的公司並為目標公司的全資附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「股本削減」	指	目標公司透過將繳足股本24,900,000港元計入來自目標公司的先前唯一股東譚偉棠先生的股東貸款進行股本削減
「通函」	指	本通函載有(i)有關收購事項及融資擔保以及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)有關目標公司的財務資料；(iii)該物業的估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v) GEM上市規則項下規定的其他資料
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	濶濶發展控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項

## 釋 義

「完成日期」	指	完成日期，將於Diamond Fort Investments送達所有先決條件已獲達成(或獲豁免)通知之日後的營業日或買賣協議訂約各方可能不時以書面協定應予完成的有關其他日期落實
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	Diamond Fort Investments就收購事項應付賣方總代價金額為1港元
「Diamond Fort Investments」或「買方」	指	Diamond Fort Investments Limited(公司編號：2070558)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情通過必要的決議案，以批准(其中包括)訂立買賣協議(經合營協議補充)及融資擔保及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	收購目標公司後的本集團
「融資協議」	指	貸款人與借款人就定期貸款融資所訂立日期為二零二二年十二月二日的融資協議
「融資擔保」	指	本公司根據出資承諾以銀行為受益人提供的融資擔保
「出資承諾」	指	貸款人、借款人及擔保人就以貸款人為受益人提供共同及個別擔保以擔保借款人妥為履行融資協議項下的責任所訂立日期為二零二二年十二月二日的契據
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「擔保人」	指	譚偉棠先生及本公司，為出資承諾項下的共同及個別擔保人
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司及其附屬公司最高行政人員或主要股東、或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見GEM上市規則)的個人或公司
「合營協議」	指	賣方、Diamond Fort Investments及目標公司所訂立日期為二零二二年十二月二日的合營協議，以補充買賣協議並載列目標公司股東的管治、責任及資本承擔，合營協議將待完成落實後生效
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月十九日，即本通函付印前為確定當中所述若干資料的最後實際可行日期
「先前收購事項」	指	收購目標公司25%股權，其詳情載於本公司日期為二零二二年八月八日的公告
「該項目」	指	重建該物業及將於該物業上建造新建築物
「該物業」	指	於土地註冊處登記為九龍內地段第8878號分段地塊(「地段」)及在其上建造的現稱為金巴利街18號的宅邸及建築物(如有)，以使該物業包括該地段的整個土地及建築物(如有)
「處長」	指	香港公司註冊處處長
「RMAA」	指	維修、保養、改建及加建工程
「銷售股份」	指	目標公司股本中2,000股普通股，佔目標公司已發行股本的25%

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	賣方、Diamond Fort Investments及目標公司所訂立日期為二零二二年十二月二日內容有關收購事項的買賣協議
「目標公司」	指	Acasa Property Limited(公司編號：2858581)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及K18
「賣方」或「合營夥伴」	指	譚偉棠先生，於最後實際可行日期，為目標公司75%已發行股本(包括銷售股份)的實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

**CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED**

**潛濤發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

執行董事：  
梁家浩先生(主席)  
何智崐先生

獨立非執行董事：  
梁雄光先生  
梅以和先生  
邱思揚先生

註冊辦事處：  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
新界葵涌  
貨櫃碼頭路77-81號  
Magnet Place Tower 1  
9樓901、902及908室

敬啟者：

**有關(1)收購目標公司25%已發行股本  
及  
(2)向目標公司的一間附屬公司提供融資擔保的  
非常重大收購事項**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二日的公告，內容有關(i)收購事項；及(ii)提供融資擔保。本通函旨在向閣下提供(i)收購事項及融資擔保的進一步詳情；(ii)有關目標公司的財務資料；(iii)該物業的估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，本公司全資附屬公司Diamond Fort Investments與賣方訂立買賣協議(經合營協議補充)，據此，賣方有條件地同意出售及Diamond Fort Investments有條件地同意購買銷售股份(佔目標公司已發行



## 董事會函件

股本25%)，總代價為1港元。根據合營協議，Diamond Fort Investments與合營夥伴有條件地同意向目標公司作出股東貸款分別40百萬港元及100百萬港元。連同先前收購事項所收購的股權，於完成後，目標公司將成為由本公司擁有50%權益的合營企業。

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，銀行(作為貸款人)、K18(作為借款人)與本公司及合營夥伴(作為共同及個別擔保人)訂立出資承諾，據此，本公司及合營夥伴已承諾就銀行向K18提供用以發展該物業的36個月定期貸款融資(本金總額最高為154百萬港元)提供擔保。

收購事項與融資擔保並非互為條件。

### 買賣協議及合營協議

買賣協議及合營協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零二二年十二月二日

#### 訂約方

1. Diamond Fort Investments (作為買方)
2. 譚偉棠先生(作為賣方)
3. 目標公司

#### 將予收購的資產

根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件地同意出售而Diamond Fort Investments有條件地同意購買銷售股份，佔目標公司已發行股本25%。

目標公司的主要資產是其對K18全部股本的投資。K18的主要資產是該物業。

於最後實際可行日期，(i)賣方為銷售股份之登記、合法及實益擁有人；(ii)目標公司為K18的唯一登記、合法及實益擁有人；及(iii) K18為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人。

#### 代價

應付之代價1港元於完成時以現金結算。

## 代價的基準

代價乃由Diamond Fort Investments及賣方根據正常商業條款並經參考(其中包括)以下各項後經公平磋商後達致：(i)先前收購事項就目標公司25%股權的代價1港元；(ii)目標公司的綜合資產淨值約18,000港元(假設股本削減於二零二一年財年生效)；及(iii)進行收購事項的理由及裨益，其載於下文「進行收購事項及提供融資擔保的理由及裨益」一節。

鑑於先前收購目標公司25%股權於近期二零二二年八月八日完成，且該項目處於目標公司尚未產生任何收入的早期開發階段，董事認為，先前收購事項的1港元代價可作為釐定代價的公平合理參考。此外，於完成股本削減後，合營夥伴對目標公司的股本貢獻減少至107,000港元，該股本貢獻並不重大。經考慮目標公司於二零二一年十二月三十一日的綜合資產淨值約18,000港元(假設股本削減於二零二一年財年生效)並不重大，且該項目的建築工程尚未開展，董事認為名義代價1港元屬公平合理，並按正常商業條款釐定。

## 資本承擔

根據合營協議，本公司有條件地承諾提供股東貸款40百萬港元，目標公司將於該項目的開發過程中動用該款項。

合營夥伴有條件地承諾向目標公司提供股東貸款100百萬港元。於最後實際可行日期，目標公司來自合營夥伴的未償還股東貸款約為179.7百萬港元。合營協議中協定，於向銀行取得定期貸款融資及向本公司取得股東貸款後，目標公司將向合營夥伴償還股東貸款80百萬港元。

為免產生疑問，於目標公司成功向銀行取得定期貸款融資及向本公司取得股東貸款以落實向合營夥伴償還股東貸款80百萬港元之前，合營夥伴將繼續為目標公司的營運提供資金，以便於上述還款前，合營夥伴的未償還股東貸款將不少於180百萬港元。合營夥伴於償還上述80百萬港元的股東貸款後，將維持於目標公司所承諾的100百萬港元股東貸款。

## 董事會函件

來自本公司及合營夥伴的股東貸款將按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.85%計息(乃經參考銀行就定期貸款融資收取的利率)。

董事認為，本公司將予提供的股東貸款金額乃經參考(i)該物業的市值173萬港元，目前由合資夥伴提供全額資金；及(ii)估計建築成本約117百萬港元，由以下各項提供資金：

	百萬港元
銀行的定期貸款融資	154
合營夥伴將承諾的股東貸款	100
Diamond Fort Investments將承諾的股東貸款	<u>40</u>
總計	<u><u>294</u></u>

### 特別條款

目標公司將受股東按其於目標公司股權比例所委任的董事會管治，即於收購事項完成後本公司將委任兩名董事及合營夥伴將委任兩名董事。考慮到合營夥伴作出的資本承擔更大，合營協議規定合營夥伴對該項目擁有最終決定及管理權。本公司及合營夥伴已協定目標公司按以下優先次序償還未償還貸款：

1. 應付銀行的任何未償還款項
2. 來自合營夥伴的首筆股東貸款80百萬港元
3. 來自本公司的首筆股東貸款20百萬港元

本公司及合營夥伴各自承擔的餘下20百萬港元股東貸款將於所有方面享有同等地位。

董事認為，股東貸款的償還優先次序乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，原因為(i)合營夥伴作出的資本承擔大於本公司作出者；及(ii)合營夥伴將以目標公司的最佳利益行事，並積極參與該項目的管理。

## 董事會函件

### 董事會組成

於收購事項完成後，目標公司的董事會由四名董事組成，其中包括合營夥伴(擔任目標公司的主席兼執行董事)、合營夥伴將委任的一名董事以及本公司將委任的兩名董事。目標公司董事會會議的法定人士為三名董事。於最後實際可行日期，合營夥伴為目標公司的唯一董事。

目標公司董事會將負責不時就目標公司業務作出決策。由目標公司董事會釐定的一切事宜宜須以過半數決定。

### 溢利分派

根據合營協議，目標公司各股東有權根據合營協議，於與目標公司其他股東享有同等地位的情況下，按其持股比例收取目標公司董事會可能不時宣派的任何分派。

於符合相關適用法律規定的前提下，且除非目標公司股東與目標公司就任何特定財政年度另有協定者外，倘任何股東貸款尚未償還，目標公司應將所有可供分派溢利用以償還任何股東貸款的未償還本金額。

### 先決條件

完成須待以下先決條件獲達成或滿足後，方可作實：

- (1) 買方信納對目標公司及K18進行的法律及財務盡職調查結果；
- (2) K18於完成日期前及當日仍為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人；
- (3) 已取得聯交所對收購事項的所有必要授權、同意及批准並由本公司股東於股東特別大會上通過批准收購事項的決議案；及
- (4) 於完成日期前或當日未發生重大不利變動。

Diamond Fort Investments可按其絕對酌情權於任何時間書面豁免上述(1)、(2)及(4)任何條件。倘上述任何先決條件未能於完成日期前達成，亦未獲Diamond Fort Investments豁免，買賣協議將自動終止並即時生效。

## 完成

待買賣協議所載先決條件獲達成後，完成將於完成日期(須於二零二三年一月十九日或之前)落實。本公司將於完成後作出適當公告。於最後實際可行日期，第(1)項條件已獲達成。

## 出資承諾

出資承諾及融資協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二二年十二月二日

### 出資承諾的訂約方

1. 銀行(作為貸款人)
2. K18(作為借款人)
3. 合營夥伴(作為擔保人)
4. 本公司(作為擔保人)

### 融資協議的訂約方

1. 銀行(作為貸款人)
2. K18(作為借款人)

### 定期貸款融資

向借款人提供的本金總額最高為154百萬港元的定期貸款融資將分兩批提取：

1. 根據貸款人所要求的估值報告(日期不得早於融資協議日期前三個月)，第一批貸款為60.4百萬港元或該物業估值40%(以較低者為準)；及
2. 第二批貸款為93.6百萬港元或基於銀行批准的成本估算的該項目建築成本80%(以較低者為準)，並應顯示建築成本及相關開支不超過117百萬港元。

## 董事會函件

除第一批及第二批貸款均須於本節下文規定的期限內動用以及本節規定的項目竣工保證外，並無對提取日期有所限制。預期目標公司將於二零二三年一月三十一日或之前動用第一批定期貸款，並於二零二三年四月前後建築工程開展兩個月後開始提取第二批定期貸款。

### 使用條件

#### 第一批貸款的先決條件

貸款人已接獲(其中包括)以下文件：

1. 該物業的全部業權契據；
2. 由兩名獨立專業估值師編製的兩份估值報告，分別證明該項目在空置地盤基準及竣工基準下的市值；
3. 借款人有關香港法例的法律意見；
4. 本公司有關開曼群島法律的法律意見；及
5. 本公司已於批准提供公司擔保的股東特別大會上取得股東批准的憑證。

#### 第二批貸款的先決條件

貸款人已接獲(其中包括)以下文件：

1. 經工料測量師及借款人董事核證的初步建築成本估計；
2. 經建築師及借款人董事核證的初步竣工時間表；及
3. 由建築師擬備並簽署、經建築事務監督批准及經借款人董事核證的樓宇規劃

於最後實際可行日期，概無達成任何條件。

### 期限

自首次提取日期起計36個月或就將於該物業上建造的新建築物發出佔用許可證後6個月(以較早者為準)。

### 資金不足金額

並非由定期貸款融資提供資金的建築成本(即該項目建築成本的20%或23.4百萬港元)或其他成本超支(如有)將以借款人的內部資源及/或擔保人提供的資金撥付。

### 項目竣工保證

借款人及擔保人將確保並促使該項目於二零二五年一月三十一日之前完成(即獲得佔用許可證)。

### 擔保

本公司及合營夥伴以貸款人為受益人作出共同及個別擔保，以擔保借款人妥為履行融資協議項下的責任。出資承諾的條款與融資協議的條款相符，倘借款人未能履行其於融資協議項下的任何責任，則擔保人有責任在貸款人發出通知後，共同及個別地就違約事項作補救，並履行及遵守借款人於融資協議項下的所有責任。擔保人將不會收取任何擔保費。

### 抵押品

該物業及將於該物業上建造的新建築物。借款人全部已發行及繳足資本。

### 利率

一個月香港銀行同業拆息加年利率2.22%。

### 手續費

借款人於首次使用日期或之前將就定期貸款融資向貸款人支付不可退還手續費，金額為貸款本金額的1.95%固定費。

出資承諾的條款乃由貸款人、借款人及擔保人公平磋商後達致。

### 進行收購事項及提供融資擔保的理由及裨益

本集團為於香港提供RMAA及裝修工程、地盤平整及土力工程以及新建基本工程的大型總承建商。本集團亦於香港從事物業投資並賺取租金收入。本集團的樓宇維修及建築業務一直是並將繼續是本集團的核心業務。董事一直積極尋找及發掘新機遇以承接更大規模的建造項目及擴大本集團的客戶基礎。

## 董事會函件

本集團決定參與重建該物業(即目標公司全資附屬公司K18的主要資產)。於先前收購事項中收購目標公司25%股權後，本集團擬進一步增加其於目標公司的股權至50%，以增加於該項目所分佔的權益。

經考慮(i)收購事項令本集團參與該項目，為本集團發展其建築業務的機會；及(ii)增加於目標公司的股權，令本集團在與合營夥伴管理該項目時擁有更多權力，故董事認為，買賣協議(經合營協議補充)的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

為向該項目提供資金，借款人須向銀行取得定期貸款融資。銀行要求作出融資擔保乃由銀行、借款人及本公司經公平磋商後達致。由於擔保人為借款人的最終實益擁有人，且將向銀行取得的資金將用於發展該項目，故董事認為，融資擔保乃按正常商業條款訂立，且不收取擔保費乃屬公平合理。

鑒於誠如本通函附錄五所載估值報告所示，該物業(即借款人的主要資產)於二零二二年九月三十日的市值為173百萬港元，故董事認為借款人有足夠資產涵蓋貸款本金額，且本公司(作為擔保人)的財務風險敞口合理及有限。

本集團已對合營夥伴的財務狀況進行背景調查，包括對合營夥伴擁有的物業進行土地查冊及破產查詢，且並無發現不良記錄。於進行盡職調查後，董事並不知悉可能會損害合營夥伴聲譽的任何事宜。經考慮(i)本公司及合營夥伴(作為擔保人)的財務風險合理有限，原因為貸款本金額少於該物業的市值；(ii)於最後實際可行日期，合營夥伴已以股東貸款的形式向目標公司注資約179.7百萬港元；(iii)合營夥伴為信譽良好的企業家，並曾擔任香港一間上市公司的董事總經理(詳情載於「有關合營夥伴的資料」一節)；及(iv)本集團在進行的背景調查時並無發現不利結果，故董事認為合營夥伴具有信譽及財務能力履行其作為擔保人的共同及個別責任，且董事認為，出資承諾乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關目標公司及K18的資料

目標公司為於二零一九年七月三十一日根據香港法例註冊成立的有限公司，為一家投資控股公司，其已發行股本分別由賣方及本公司擁有75%及25%。於最後實際可行日期，目標公司直接持有K18全部股本。



## 董事會函件

K18為於二零一九年七月三十一日根據香港法例註冊成立的有限公司，為物業控股公司且其為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人。於最後實際可行日期，K18為目標公司的全資附屬公司。

自目標公司於二零一九年七月三十一日註冊成立起至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司的財務資料(摘錄自附錄二)如下：

	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	由二零一九年 七月三十一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收入	—	—	—
除稅前虧損	(8,283)	(55)	(34)
除稅後虧損	(8,283)	(55)	(34)
銀行借款	—	(26,167)	(26,167)
應付董事及關聯公司的 款項	(156,469)	(163,250)	(155,572)
總資產	173,148	217,723	210,075
資產淨值	16,635	24,918	24,973

由於合營夥伴及本公司已分別向目標公司股本注資25百萬港元及1港元(先前收購事項的代價)，為再平衡本公司及合營夥伴的初始出資額，目標公司議決進行股本削減，方式為將繳足股本返還24,900,000港元計入來自目標公司的先前唯一股東譚偉棠先生的股東貸款。於向處長登記公司條例項下規定的股本減少申報表(藉著以償付能力陳述支持的特別決議)後，股本削減已於二零二二年十月十一日生效。倘股本削減於二零二一年財年完成，(i)應付董事及關聯公司的款項將自約163.3百萬港元增加至188.2百萬港元；及(ii)目標公司的綜合資產淨值將由約24,918,000港元減少至18,000港元。於最後實際可行日期，合營夥伴的股東貸款未償還餘額約為179.7百萬港元，其中包括上述股本返還24.9百萬港元。

### 有關該物業及該項目的資料

該物業為位於金巴利街18號的一幅土地。於二零二二年九月三十日，誠如本通函附錄五所載估值報告所示，該物業的市值為173百萬港元。該項目為重建該物業及於該物業上建造新建築物。該新建築物將作商業用途，且該項目現

## 董事會函件

時處於打樁及上層建築工程的細節設計階段。預期地盤建築工程將於二零二三年一月或二月開展，並將於二零二五年一月三十一日或之前竣工。該項目的總建築成本預估約為117百萬港元(可予變動)。

儘管本集團於近年來主要參與RMAA及地盤平整工程，董事認為，透過作為主要承建商承接住宅、商業、工業及億元等不同類型建築的建築工程，本集團在項目管理方面已累積豐富經驗。因此，本集團具備項目管理及建築能力承接大型建築項目，且預期該項目的建設部分將主要由本集團管理，而其後樓宇的銷售或租賃將主要由合營夥伴管理。

本集團董事於建築及物業開發業擁有豐富經驗及專業知識。尤其是本集團主席兼執行董事梁家浩先生於建造及物業開發業累積逾33年經驗，對規劃及管理不同性質的建築及物業開發項目擁有廣博知識。彼為澳洲建造師學會會員、英國特許建造師學會會員、香港營造師學會會員及承建商授權簽署人協會有限公司會員。本集團執行董事何智崐先生於建造業累積逾27年經驗。彼為香港項目管理學會的資深會員及香港地產行政師學會會員。因此，董事認為彼等擁有承接及管理該項目的技能及專業知識。

### 有關賣方、貸款人及借款人的資料

賣方／合營夥伴為香港永久性居民，其背景於下文「有關合營夥伴的資料」一節討論。

貸款人為香港法例第155章銀行業條例項下獲許可的香港持牌銀行。

借款人為目標公司的全資附屬公司，其詳情於上文「有關目標公司及K18的資料」一節討論。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、貸款人及借款人均為獨立第三方，並非本公司關連人士，且獨立於本公司及董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連。

## 有關合營夥伴的資料

合營夥伴為權智(國際)有限公司(「權智」)於一九九二年至二零一五年的控股股東兼董事總經理，該公司現稱為稀鎂科技集團控股有限公司，為一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：0601)。彼於二零一五年出售權智的全部股權並於同年辭任董事。彼為一名企業家，在電子組件及消費者電子產品業務方面擁有豐富經驗。儘管合營夥伴在建築及物業發展方面並無經驗，董事認為，其業務網絡以及銷售與營銷的專業知識將在發展該項目方面與本集團的建築能力創造協同效益。

## GEM上市規則之涵義

收購事項與目標公司25%股權的先前收購事項有關聯，故被視為一連串交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。本公司將根據出資承諾以銀行為受益人提供融資擔保構成GEM上市規則項下的提供財務資助。由於有關收購事項及融資擔保的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過100%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項及融資擔保構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

## 收購事項之財務影響及融資擔保

### 1. 資產及負債

本通函附錄三載有經擴大集團的未經審核備考資產及負債表，供說明收購事項及融資擔保的財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，於二零二二年九月三十日，本集團的銀行結餘及現金將按收購事項已付代價(即1港元)減少，而經擴大集團將按成本(即1港元)確認對合營企業的投資，使總資產維持不變，約為318,000,000港元。經擴大集團的總負債將維持不變，約為173,800,000港元。目標公司於完成後將成為本公司擁有50%權益的合營企業，並將不會於本集團財務報表中合併入賬。本集團承諾的股東貸款為40百萬港元，倘目標公司動用有關款項，將導致本集團銀行結餘及現金減少及確認應收合營企業款項。

董事認為，融資擔保不會對本集團的資產及負債產生任何重大財務影響，惟融資擔保金額將成為本集團的或然負債。

## 2. 盈利

根據本通函附錄二所載目標公司的會計師報告，目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約55,000港元。倘收購事項於二零二一年四月一日完成，收購事項將導致本集團年內溢利減少(i)1港元(即分佔目標公司虧損)；及(ii)減少556,000港元(即收購事項直接應佔專業費用)。董事認為，融資擔保不會對本集團的盈利產生任何重大財務影響。

## 物業估值

該物業之估值報告全文載於本通函附錄五。

## 股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准訂立買賣協議(經合營協議補充)、出資承諾及其項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的任何緊密聯繫人於收購事項及融資擔保中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司謹訂於二零二三年一月十九日(星期四)上午十一時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並盡快將表格交回本公司於香港之股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，惟於該情況下，該代表委任表格將被視作撤回論。

本公司將由二零二三年一月十六日(星期一)至二零二三年一月十九日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會之權利。於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年一月十三日(星期五)下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記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，辦理登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。

## 董事會函件

### 推薦建議

經考慮上文所載之理由後，董事認為收購事項及融資擔保乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而買賣協議(經合營協議補充)、出資承諾之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及融資擔保及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
潛濤發展控股有限公司  
董事會主席兼執行董事  
梁家浩

二零二二年十二月二十三日

## 1. 本集團截至二零二二年三月三十一日止三個財政年度及截至二零二二年九月三十日止六個月之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度之財務資料披露於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報第45至102頁及本公司截至二零二二年三月三十一日止年度年報第50至112頁。本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之財務資料披露於本公司中期報告第4至18頁。本公司年報、季報及中期報告均於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chdev.com.hk刊載。本公司年報、季報及中期報告之快速連結載列如下：

本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0629/2020062901553\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0629/2020062901553_c.pdf)

本公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0625/2021062500500\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0625/2021062500500_c.pdf)

本公司截至二零二二年三月三十一日止年度年報：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063001056\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063001056_c.pdf)

本公司截至二零二二年六月三十日止三個月第一季度報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0812/2022081202253\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0812/2022081202253_c.pdf)

本公司截至二零二二年九月三十日止六個月中期報告：

[www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/1111/2022111101407\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/1111/2022111101407_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 銀行借款

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團的未償還銀行借款合共約為73.5百萬港元，包括(i)無抵押及有擔保銀行借款約16.7百萬港元；(ii)有抵押及有擔保銀行借款約46.9百萬港元；及(iii)有抵押及有擔保保理貸款約9.9百萬港元。上述擔保乃由本公司授出及／或執行董事提供的個人擔保。

於二零二二年十月三十一日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.875%至5.125%。

於二零二二年十月三十一日，除銀行借款約16,690,000港元由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行借款由本公司附屬公司持有投資物業的法定押記、若干貿易應收款項及合約資產以及就人壽保險保單支付的按金作擔保。

## 履約擔保

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。於二零二二年十月三十一日，本集團有未償還履約擔保約52,410,000港元。

## 財務擔保合約

於二零二二年十月三十一日，有就授予經擴大集團關聯公司權智有限公司的銀行融資向若干銀行提供財務擔保。倘被要求悉數履行擔保，於二零二二年十月三十一日，則可能須支付的金額為127,998,000港元，其中相關銀行融資已被關聯公司悉數使用。經擴大集團認為，該合約於初始確認時的公平值及於二零二二年十月三十一日的虧損撥備並不重大。

## 租賃責任

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團有關辦公室物業的未償還租賃付款約為4.1百萬港元，該款項為無擔保。

除上述者或本通函其他部分所披露者，以及日常業務過程中集團內公司間之負債及一般貿易及其他應付款項外，經擴大集團並無任何其他已發行及發行在外，或獲授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款、任何其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用狀或租購承擔(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何按揭及抵押或任何或然負債或擔保。

## 3. 營運資金

經周詳審慎查詢及考慮收購事項之影響、經擴大集團之內部資源及所產生資金、現時可得銀行融資後，董事認為經擴大集團有充足之營運資金應付自本通函日期起計至少未來12個月之現時需要。

董事並不知悉任何其他因素會對經擴大集團之流動資金造成重大影響。

## 4. 重大不利影響

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，本集團之財務或業務狀況曾出現任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團為於香港提供RMAA及裝修工程、地盤平整及土力工程以及新建基本工程的大型總承建商。本集團負責我們項目的整體管理、實施及監督。本集團專注於管理項目、開發工程項目、採購工料、營運地盤工程、與客戶或彼等的顧問協調，以及由我們僱員及分包商所執行的工程的質量監控。此外，本集團亦在香港從事物業投資。本集團的樓宇維修及建築業務一直是並將繼續是本集團的核心業務。

於二零二二年三月三十一日止年度，本集團已承接48個項目並獲授27個新項目。誠如本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報所載，樓宇維修及建築分部產生的收益佔本集團總收益90%以上，由截至二零二一年三月三十一日止年度的約281.7百萬港元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度的約257.0百萬港元，減幅約為8.7%。有關減少乃主要由於自二零二二年一月起香港爆發第五波疫情，本集團部分員工及分包商染疫，導致人手暫時出現短缺及本集團正在進行的項目遭延誤，導致二零二二年三月三十一日止年度最後一個季度的收益大幅下跌。

展望將來，董事認為，本集團未來面對的機遇及挑戰將繼續受到香港自新型冠狀病毒病疫情復甦的步伐、香港物業市場的發展以及影響勞工成本及材料成本等因素所影響。董事認為，在香港興建及維修的物業數量仍是香港RMAA以及裝修行業增長的主要動力。憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及在市場上的聲譽，董事認為，本集團已準備就緒，能在所有競爭對手共同面對的未來挑戰中與競爭對手進行競爭，本集團將繼續加強在行業內的市場地位，擴大市場份額。

董事認為，收購事項令本集團得以大規模參與該項目，為本集團提供承接更多大型建築項目及擴大其客戶基礎的機會。展望未來，本集團將繼續探索業務及投資機會，以進一步加強本集團收入來源，並推動本集團獲得更多大型項目。

## 6. 本集團過往經營業績的管理層討論及分析

下文轉載本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止六個月經營的管理層討論及分析。下文轉載的資料乃摘錄自年報及中期報告的相關章節。本節所用詞彙與相關年



報或中期報告所界定者具有相同涵義。下文該等所摘錄材料乃於本通函日期前編製，陳述其於原刊發日期之狀況，為當時董事於有關年報或中期報告刊發時所作的意見及看法。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，共有44項本集團承接之項目產生收益。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團獲得22個新項目，原合約總額約為294.7百萬港元。

香港的社會動盪對本集團的建築工地管理造成負面影響，導致截至二零二零年三月三十一日止年度的整體營運成本增加。與此同時，疫情給香港帶來經濟的不確定性，導致二零二零年本集團獲授的新項目減少。

本集團僅有一個經營分部，即提供樓宇維修及建築服務(包括維修及保養工程、改建及加建工程以及裝修工程)。我們的收入由截至二零一九年三月三十一日止年度約277.6百萬港元增加至截至二零二零年三月三十一日止年度約404.0百萬港元，增幅約45.5%。有關增幅主要由於國際奢侈品牌的三個項目(原合約總金額約為88.3百萬港元)於截至二零二零年三月三十一日止年度完成。

本集團的毛利由截至二零一九年三月三十一日止年度約39.5百萬港元增加約6.3百萬港元至截至二零二零年三月三十一日止年度約45.8百萬港元。由於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度承接項目之毛利率普遍較低，故整體毛利率由截至二零一九年三月三十一日止年度約14.2%減至截至二零二零年三月三十一日止年度約11.3%。香港的社會動盪亦對管理建築工地造成負面影響，導致截至二零二零年三月三十一日止年度分包費用及建材成本增幅高於收入增幅。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額由截至二零一九年三月三十一日止年度之約18.2百萬港元增加約1.3百萬港元或7.1%至截至二零二零年三月三十一日止年度之約19.5百萬港元。相關增加乃主要由於(i)毛利增加；(ii)年內本集團轉板上市產生的專業費用；及(iii)行政開支增加之淨影響。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值100.3百萬港元及銀行借款53.2百萬港元。於二零二零年三月三十一日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年4.0%至5.5%。於二零二零年及二零一九年三月三十一日，有關銀行融資由本公司之附屬公司富林工程營造有限公司持有物業之法定押記及已抵押銀行存款作為擔保。

流動比率於二零二零年三月三十一日維持在約1.7倍。於二零二零年三月三十一日，本集團有約53.2百萬港元銀行借款(。按總借款除年末權益總額乘100%計算的資本負債比率於二零二零年三月三十一日保持穩定在約49.2%。本集團的財務狀況穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

於二零一七年三月十三日，本公司股份在聯交所GEM成功上市。自此，本集團的資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。於二零二零年三月三十一日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

### 外幣管理

本集團帶來收入的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團之外匯風險甚低。本集團並無外幣對沖政策。

### 或然負債

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。除保險公司就擔保履行合約工程而發出的履約擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團抵押予銀行以擔保該等銀行為擔保保險公司向本集團授出的履約擔保向本集團及保險公司授出的銀行貸款、租賃負債及一般銀行融資的資產包括(i)租賃土地及樓宇；(ii)汽車；(iii)使用權資產；(iv)已抵押銀行存款；(v)貿易應收款項；(vi)合約資產；及(vii)履約擔保按金。

### 資本承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團合共聘用52名僱員。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為23.1百萬港元。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅，以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

### 重大投資、收購及出售

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資。

### 有關重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二零年三月三十一日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

### 展望

截至二零二零年三月三十一日止財政年度的上半年，儘管香港經歷了社會動盪，我們並沒有受到太大的財務影響。然而，步入二零二零年，新型冠狀病毒病(COVID-19)的爆發及應對疫情的檢疫政策的實施正在影響整個供應鏈的運作，其對建築材料供應的影響是不可避免的。疫情可能會對本集團的業務帶來壓力。憑藉我們專業團隊的領導及僱員的共同努力，我們對整體業務前景保持審慎樂觀。

為了充分利用我們的競爭優勢，我們將繼續提供(i)維修及保養工程以及(ii)改建及加建工程及裝修工程的綜合服務。我們相信，憑藉我們可靠的往績記錄以及從各種類型項目中獲得的經驗，我們將能夠為客戶及潛在客戶提供各種不同的優質且專業的服務，同時能夠更高效地應對客戶不斷變化的需求。

截至二零二一年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度，共有60項本集團承接之項目產生收益(二零二零年：44項)。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團獲得30個(二零二零年：22個)新項目，原合約總額約為340.6百萬港元(二零二零年：約294.7百萬港元)。

儘管疫情為香港帶來經濟不確定性，惟於截至二零二一年三月三十一日止年度內，本集團獲得更多新項目，並對整體未來業務前景抱持信心。

本集團僅有一個經營分部，即提供樓宇維修及建築服務(包括維修及保養工程、改建及加建工程以及裝修工程)。我們的收入由截至二零二零年三月三十一日止年度約404.0百萬港元減少至截至二零二一年三月三十一日止年度約281.7百萬港元，跌幅約30.3%。有關減少主要由於為國際知名尊貴品牌進行的三個項目(原合約總金額約為88.3百萬港元，貢獻收益約87.1百萬港元)已於截至二零二零年三月三十一日止年度完成。

本集團的毛利由截至二零二零年三月三十一日止年度約45.8百萬港元減少約6.4百萬港元至截至二零二一年三月三十一日止年度約39.4百萬港元。由於本集團截至二零二一年三月三十一日止年度承接項目之毛利率普遍較高，故整體毛利率由截至二零二零年三月三十一日止年度約11.3%增加至截至二零二一年三月三十一日止年度約14.0%，導致截至二零二一年三月三十一日止年度分包費用及建材成本跌幅超過收入跌幅。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收入總額由截至二零二零年三月三十一日止年度約19.5百萬港元增加約1.9百萬港元或9.7%至截至二零二一年三月三十一日止年度約21.4百萬港元。相關增加乃主要由於(i)收入及毛利減少；(ii)年內本集團轉板上市之專業費用增加；(iii)有關補助收入的其他收入增加；及(iv)行政開支減少之淨影響。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值120.4百萬港元及銀行借款40.7百萬港元。於二零二一年三月三十一日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.1%至5.5%(二零二零年：4.0%至5.5%)。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，除涉及銀行貸款5,000,000

港元(二零二零年：不適用)的銀行融資由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行融資由本公司的附屬公司富林工程營造有限公司持有物業的法定押記及已抵押銀行存款作擔保。

流動比率由二零二零年三月三十一日約1.7倍改善至二零二一年三月三十一日約1.9倍。於二零二一年三月三十一日，本集團有約40.7百萬港元銀行借款(二零二零年：53.2百萬港元)。按總借款除年末權益總額乘100%計算的資本負債比率由二零二零年三月三十一日約49.2%下跌至二零二一年三月三十一日約31.9%。本集團的財務狀況穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

於二零一七年三月十三日，本公司股份在聯交所GEM成功上市。自此，本集團的資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。於二零二一年三月三十一日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

#### 外幣管理

本集團帶來收入的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團之外匯風險甚低。本集團並無外幣對沖政策。

#### 或然負債

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。除保險公司就擔保履行合約工程而發出的履約擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團抵押予銀行以擔保該等銀行為擔保保險公司向本集團授出的履約擔保向本集團及保險公司授出的銀行貸款、租賃負債及一般銀行融資的資產包括(i)租賃土地及樓宇；(ii)使用權資產；(iii)已抵押銀行存款；(iv)貿易應收款項；(v)合約資產；及(vi)履約擔保按金。

#### 資本承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團合共聘用54名僱員(二零二零年：52名僱員)。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為18.7百萬港元(二零二零年：約23.1百萬港元)。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅，以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

### 重大投資、收購及出售

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資。

### 有關重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二一年三月三十一日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

### 展望

截至二零二一年三月三十一日止年度，香港經歷新型冠狀病毒病(COVID-19)爆發，而為應對疫情實施檢疫政策影響整個供應鏈的運作，其對建築材料供應的影響是不可避免的。疫情可能會對本集團的業務帶來壓力。憑藉我們專業團隊的領導及僱員的共同努力，我們對整體業務前景保持審慎樂觀。

為了充分利用我們的競爭優勢，我們將繼續為客戶提供(i)維修及保養工程；(ii)改建及加建工程及裝修工程；及(iii)地盤平整工程的綜合服務。我們相信，憑藉我們可靠的往績以及從各種類型項目中獲得的經驗，我們將能夠為客戶及潛在客戶提供各種不同的優質且專業的服務，同時能夠更高效地應對客戶不斷變化的需求。

### 截至二零二二年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度，共有48項本集團承接之項目產生收益(二零二一年：60項)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團獲得27個新項目(二零二一年：30個)，原合約總額約為395.6百萬港元(二零

二一年：約340.6百萬港元)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團經營新分部，即物業。在此分部下，本集團在香港從事物業投資及賺取租金收入。本集團的樓宇維修及建築業務一直是並將繼續是本集團的核心業務。

自二零二零年一月報導香港首宗新型冠狀病毒病確診病例以來，董事一直密切關注疫情的發展，並與本集團的客戶、供應商及分包商積極維持定期溝通，以確定疫情會否導致(i)對進行中項目的狀況或進度有任何重大影響；及(ii)建築材料及人力資源的任何供應短缺。自二零二二年一月起，香港爆發第五波疫情，對本集團的營運造成不利影響。雖然於截至二零二二年三月三十一日止年度本集團的項目並未因疫情而停擺，但本集團及本集團分包商部分僱員自第五波疫情爆發以來相繼染疫，造成臨時人手短缺及本集團在建項目有所延誤。董事將繼續密切關注疫情的最新發展，並評估其對本集團的經營業績、現金流量及財務狀況所造成影響並作出回應。

本集團有兩個經營分部，即(i)提供樓宇維修及建築服務(包括維修及保養工程、改建及加建工程以及裝修工程)；及(ii)物業投資。

#### 樓宇維修及建築

我們的收益由截至二零二一年三月三十一日止年度約281.7百萬港元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度約257.2百萬港元，跌幅約8.7%。有關減少主要由於自二零二二年一月起香港爆發第五波疫情，我們的部分僱員及分包商染疫，以致臨時人手短缺及本集團在建項目有所延誤，導致本財政年度最後一個季度的收益大幅下跌。

#### 物業投資

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團確認物業租賃收益約0.2百萬港元(二零二一年：無)。

本集團的毛利由截至二零二一年三月三十一日止年度約39.4百萬港元減少約5.1百萬港元至截至二零二二年三月三十一日止年度約34.3百萬港元。整體毛利率由截至二零二一年三月三十一日止年度約14.0%輕微減少至截至二零二二年三月三十一日止年度約13.3%。

本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零二一年三月三十一日止年度約21.4百萬港元減少約13.4百萬港元或62.6%至截至二零二二年三月三十一日止年度約8.0百萬港元。相關減少乃主要由於(i)收益及毛利減少；(ii)有關補助收入的其他收入減少；(iii)行政開支增加；及(iv)預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)增加，部分由轉板上市所產生的專業費用減少所抵銷。

除(a)轉板上市產生的專業費用；(b)補助收入；及(c)預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)等非經常性質的項目外，年內經調整溢利由截至二零二一年三月三十一日止年度約19.4百萬港元減至截至二零二二年三月三十一日止年度約14.5百萬港元，減幅約25.3%。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值119.8百萬港元及銀行借款88.8百萬港元。於二零二二年三月三十一日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.2%至5.5%(二零二一年：2.1%至5.5%)。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，除涉及銀行貸款6,000,000港元(二零二一年：5,000,000港元)的銀行融資由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行融資由本公司的附屬公司富林工程營造有限公司持有物業的法定押記及已抵押銀行存款作擔保。

於二零二一年及二零二二年三月三十一日，流動比率分別維持相對穩定於約1.9及1.8倍。於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為51.3百萬港元(二零二一年：33.3百萬港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行借款約88.8百萬港元(二零二一年：40.7百萬港元)。按總借款除年末權益總額乘100%計算的資本負債比率由二零二一年三月三十一日約31.9%上升至二零二二年三月三十一日約65.4%，主要由於所籌集銀行借款淨額增加。本集團的財務狀況穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

於二零一七年三月十三日，本公司股份在聯交所GEM成功上市。自此，本集團的資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。於二零二二年三月三十一日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

### 外幣管理

本集團帶來收入的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團之外匯風險甚低。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團透過密切監控外



幣匯率變動以管理風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

### 或然負債

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。除保險公司就擔保履行合約工程而發出的履約擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團抵押予銀行以擔保該等銀行為擔保保險公司向本集團授出的履約擔保向本集團及保險公司授出的銀行貸款、租賃負債及一般銀行融資的資產包括(i)租賃土地及樓宇；(ii)使用權資產；(iii)投資物業；(iv)已抵押銀行存款；(v)貿易應收款項；及(vi)履約擔保按金。

### 資本承擔

於二零二二年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團合共聘用49名僱員(二零二一年：54名僱員)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為21.3百萬港元(二零二一年：約18.7百萬港元)。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅，以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

### 重大投資、收購及出售

自二零二一年十一月十九日起，本集團搬遷至新辦事處，並將舊總辦事處重新分類為投資物業。於二零二二年三月三十一日，投資物業的公平值約為8.1百萬港元(二零二一年：無)。除該重新分類投資物業後，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資。

### 有關重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二二年三月三十一日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

### 展望

截至二零二二年三月三十一日止年度，新型冠狀病毒病疫情（「疫情」）爆發對本集團造成不利影響。特別是，由於自二零二二年一月起香港爆發第五波疫情，確診數字高企。香港政府就第五波疫情實施更嚴格的防疫措施，嚴重影響包括建造業在內的眾多商業活動。自疫情爆發以來，我們已加強措施保障僱員及現場工作人員健康，同時希望盡可能保持營運進度。我們正在進行的若干項目不幸地亦無可避免地仍然有所延誤。

我們經歷前所未有且挑戰重重的一年。儘管復甦道路上仍充斥未知之數，本集團希望疫情早日結束或至少穩定下來，經濟開始逐步復甦，本集團將可從中受惠。憑藉我們的專業團隊的領導及僱員的共同努力，我們對整體業務前景保持審慎樂觀。

為了充分利用我們的競爭優勢，我們將繼續為客戶提供(i)維修及保養工程；(ii)改建及加建工程及裝修工程；及(iii)地盤平整及土力工程的綜合服務。年內，我們亦在新分部(即物業)下於香港從事物業投資。我們相信，憑藉我們可靠的往績以及從各種類型項目中獲得的經驗，我們將能夠為客戶及潛在客戶提供各種不同的優質且專業的服務，同時能夠更高效地應對客戶不斷變化的需求。

### 截至二零二二年九月三十日止六個月

#### 業務回顧

截至二零二二年九月三十日止六個月，共有40項本集團承接之項目產生收益(截至二零二一年九月三十日止六個月：30項)。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團獲授17個新項目(截至二零二一年九月三十日止六個月：9個)，原合約總額約為182.4百萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：78.9百萬港元)。

截至二零二二年九月三十日止六個月，概無項目因疫情而出現重大延誤或停工。儘管疫情令香港整體經濟放緩，但本集團的營運及財務表現並未受到疫情的重大影響。

本集團有兩個經營分部，即(i)提供樓宇維修及建築服務(包括維修及保養工程、改建及加建工程以及裝修工程)；及(ii)物業投資。

### 樓宇維修及建築

我們的收益由截至二零二一年九月三十日止六個月約128.7百萬港元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月約168.7百萬港元，增幅約23.7%。有關增加主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月開展更多合約金額較大的項目。

### 物業投資

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團確認物業租賃收益約0.2百萬港元(二零二一年：無)。

本集團的毛利由截至二零二一年九月三十日止六個月約18.5百萬港元增加約3.5百萬港元或18.9%至截至二零二二年九月三十日止六個月約22.0百萬港元。整體毛利率由截至二零二一年九月三十日止六個月約14.4%輕微減少至截至二零二二年九月三十日止六個月約13.0%，乃由於截至二零二二年九月三十日止六個月分包費用及建材成本增幅大於收益增幅所致。

本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零二一年九月三十日止六個月約8.3百萬港元輕微增加約0.1百萬港元或1.2%至截至二零二二年九月三十日止六個月約8.4百萬港元。有關增加主要由於以下各項的淨影響：(i)截至二零二二年九月三十日止六個月的收益及毛利增加；(ii)轉板上市所產生的專業費用減少；由(iii)行政開支增加；及(iv)截至二零二二年九月三十日止六個月的融資成本增加所抵銷。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年九月三十日，本集團錄得流動資產淨值116.1百萬港元及銀行借款72.7百萬港元。於二零二二年九月三十日，銀行借款的實際利率範圍(亦相等於已訂約利率)介乎每年2.875%至5.125%(二零二一年：2.2%至5.5%)。於二零二二年九月三十日，除涉及銀行貸款6,000,000港元(二零二一年：6,000,000港元)的銀行融資由本公司執行董事的個人擔保作擔保外，餘下銀行融資由本公司附屬公司富林工程營造有限公司持有物業的法定押記、若干貿易應收款項及合約資產以及就人壽保險保單支付的按金作擔保。

於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，流動比率分別維持相對穩定於約1.8倍及1.7倍。於二零二二年九月三十日，本集團的銀行結餘及現金約為23.5百萬港元(二零二一年：88.8百萬港元)。於二零二二年九月三十日，本集團的銀行借款約72.7百萬港元(二零二一年：40.7百萬港元)。按總借款除年末權益總額乘100%計算的資產負債比率由二零二二年三月三十一日約65.4%減少至二零二二年九月三十日約50.4%，主要由於銀行借款減少。本集團的財務狀況維持穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以應付資金需求。

於二零一七年三月十三日，本公司股份在聯交所GEM成功上市。自此，本集團的資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。於二零二二年九月三十日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，而已發行普通股數目為800,000,000股，每股面值0.01港元。

#### 外幣管理

本集團帶來收入的業務主要以港元進行交易。董事認為本集團之外匯風險甚低。本集團目前並無外幣對沖政策。

#### 或然負債

本集團所承接的建築合約的若干客戶要求本集團以履約擔保方式就合約工程的施工發出擔保，並以按金作抵押。履約擔保將於建築合約實際完成時解除。除保險公司就擔保履行合約工程而發出的履約擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團抵押予銀行以擔保該等銀行為擔保保險公司向本集團授出的履約擔保向本集團及保險公司授出的銀行貸款、租賃負債及一般銀行融資的資產包括(i)使用權資產；(ii)投資物業；(iii)貿易應收款項；及(iv)履約擔保按金。

#### 資本承擔

於二零二二年九月三十日，本集團並無資本承擔。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團合共聘用52名僱員。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為11.4百萬港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約9.5百萬港元)。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，本集團亦向傑出表現員工發放年末酌情花紅，以吸引及留聘對本集團有所貢獻的合資格僱員。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

### 重大投資、收購及出售

誠如本公司日期為二零二二年八月八日之公告所披露，本集團已完成先前收購事項，即收購目標公司已發行股本之25%。

除上文所披露者外，截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團並無其他重大收購或出售附屬公司及聯屬公司以及重大投資。

### 有關重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二二年九月三十日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

### 展望

我們認為，本集團日後面對的機遇及挑戰繼續受到香港從疫情恢復的進度影響，從而影響香港建造業發展以及勞工成本及物料成本。我們認為，香港即將興建及保養的物業數量將依然是香港RMAA及裝修行業蓬勃發展的關鍵驅動力。

憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及業內聲譽，當本集團日後面對普遍見於同業的挑戰時，能立於有利位置與其他對手競爭，而本集團將持續鞏固業內市場地位及擴大市場份額。

以下第II-1至II-31頁所載為本公司申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



**McMillanWoods**  
Professionalism at the forefront

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心24樓

## 致潛濞發展控股有限公司董事有關ACASA PROPERTY LIMITED及其附屬公司過往財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-5至II-31頁所載Acasa Property Limited(「貴公司」)及其附屬公司(「目標集團」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的綜合財務狀況報表、目標集團由二零一九年七月三十一日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月(「相關期間」)的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主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-5至II-31頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入潛濞發展控股有限公司日期為二零二二年十二月二十三日有關潛濞發展控股有限公司建議收購 貴公司25%已發行股本的通函(「通函」)而編製。

### 董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實而公允的過往財務資料，並落實 貴公司唯一董事認為必要的內部監控，以確保編製過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

潛濞發展控股有限公司董事須負責本通函所載有關目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與潛濞發展控股有限公司在重大方面基本一致的會計政策所編製。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實而公允的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估貴公司唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映目標集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的綜合財務狀況，以及目標集團於相關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱匯報期末段的比較財務資料

吾等已審閱目標集團匯報期末段的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二一年九月三十日止九個月的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，以及其他說明資料(「匯報期末段的比較財務資料」)。貴公司唯一董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製匯報期末段的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(修訂本)「審閱過往財務報表的委聘」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計

事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項的報告

調整

於編製過往財務資料時，並無就第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二二年十二月二十三日



## 目標集團的過往財務資料

### 編製過往財務資料

下文載列過往財務資料，其構成本會計師報告的一部分。

目標集團於相關期間的綜合財務報表為過往財務資料的擬備基礎，乃由唯一董事根據符合過往財務資料附註2所載香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策而編製，並已由吾等按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有指明者外，過往財務資料以港元（「港元」）呈列且所有數值均約整至最接近的千位數（千港元）。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	由二零一九年	截至	截至以下日期止九個月	
		七月三十一日 (註冊成立日期)	二零二一年 十二月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二二年 九月三十日
		至二零二零年 十二月三十一日	止年度	千港元	千港元
		千港元	千港元	(未經審核)	
收益	5	—	—	—	—
其他經營開支		(34)	(55)	(30)	(107)
在建物業的減值虧損		—	—	—	(8,176)
除稅前虧損		(34)	(55)	(30)	(8,283)
所得稅開支	6	—	—	—	—
期／年內虧損	7	<u>(34)</u>	<u>(55)</u>	<u>(30)</u>	<u>(8,283)</u>

## 綜合財務狀況表

		二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
	附註			
<b>流動資產</b>				
在建物業	11	171,400	178,861	173,000
按金及其他應收款項	12	38,625	38,642	17
銀行結餘	13	50	220	131
		<u>210,075</u>	<u>217,723</u>	<u>173,148</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用		3,363	3,388	44
應付董事款項	14	62,720	64,355	—
應付關聯公司款項	14	92,852	98,895	156,469
借款	15	—	26,167	—
應付稅項		—	—	—
		<u>158,935</u>	<u>192,805</u>	<u>156,513</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>51,140</u>	<u>24,918</u>	<u>16,635</u>
<b>非流動負債</b>				
借款	15	26,167	—	—
<b>淨資產</b>		<u>24,973</u>	<u>24,918</u>	<u>16,635</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	16	25,007	25,007	25,007
累計虧損		(34)	(89)	(8,372)
<b>總權益</b>		<u>24,973</u>	<u>24,918</u>	<u>16,635</u>

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一九年七月三十一日 (註冊成立日期)	—	—	—
發行股份	25,007	—	25,007
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(34)</u>	<u>(34)</u>
於二零二零年十二月三十一日	25,007	(34)	24,973
年內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(55)</u>	<u>(55)</u>
於二零二一年十二月三十一日	25,007	(89)	24,918
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(8,283)</u>	<u>(8,283)</u>
於二零二二年九月三十日	<u>25,007</u>	<u>(8,372)</u>	<u>16,635</u>
於二零二一年一月一日(經審核)	25,007	(34)	24,973
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>—</u>	<u>(30)</u>	<u>(30)</u>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	<u>25,007</u>	<u>(64)</u>	<u>24,943</u>

## 綜合現金流量表

	由二零一九年 七月三十一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止九個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	
			二零二一年	二零二二年
			千港元	千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前虧損	(34)	(55)	(30)	(8,283)
就以下各項作出調整：				
在建物業的減值虧損	—	—	—	8,176
營運資金變動前之經營現金流量	(34)	(55)	(30)	(107)
按金及其他應收款項(增加)減少	(38,625)	(17)	(17)	38,625
在建物業增加	(171,400)	(7,461)	(5,615)	(2,315)
應計費用增加(減少)	3,363	25	—	(3,344)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(206,696)	(7,508)	(5,662)	32,859
<b>融資活動</b>				
關聯公司墊款	92,852	6,043	5,008	2,214
董事墊款(償還董事款項)	62,720	1,635	635	(8,995)
新籌借的貸款	26,167	—	—	—
發行股份的所得款項	25,007	—	—	—
償還借款	—	—	—	(26,167)
融資活動所得(所用)現金淨額	206,746	7,678	5,643	(32,948)

	由二零一九年 七月三十一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止九個月 二零二一年 千港元 (未經審核)	
			二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
現金及現金等價物 增加(減少)淨額	50	170	(19)	(89)
現金及現金等價物 於期/年初	—	50	50	220
現金及現金等價物 於期/年末	<u>50</u>	<u>220</u>	<u>31</u>	<u>131</u>
現金及現金等價物的分析： 銀行結餘	<u>50</u>	<u>220</u>	<u>31</u>	<u>131</u>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

Acasa Property Limited (「貴公司」)於二零一九年七月三十一日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣啓祥道9號信和工商中心2樓13-24室。

貴公司為投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註24。目標集團的主要業務為投資物業控股。綜合財務報表乃按港元(「港元」)呈列，港元亦為貴公司的功能貨幣。

最終控股方為譚偉棠先生，其為貴公司的唯一董事。

### 2. 採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)

就編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料而言，目標集團已於整個相關期間貫徹應用與香港財務報告準則相符的會計準則，其於二零二二年一月一日開始的會計期間生效。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

目標集團於二零二二年一月一日開始的財政年度並無應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與目標集團有關的內容：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
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的 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及對香港詮釋 第5號的相關修訂(二零二零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生資產及負債之相關 遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則及其修訂本外，貴公司董事預期於可見將來應用新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港會計準則第8號(修訂本)會計估計定義

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定按貨幣金額計量不可直接觀察之有關項目，而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，以達到會計政策載列之目標。編製會計估計涉及運用根據最近期可得之可靠資料作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號會計估計變更之概念予以保留，並作出進一步澄清。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

#### 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料被合理地預期會影響主要使用者的決策，即有關資料被認為屬重大。此外，綜合財務報表包括聯交所GEM證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

貴公司唯一董事批准綜合財務報表時，合理地預期目標集團有充足資源在可預見將來繼續營運業務。因此，貴公司繼續採用持續經營會計基準編製綜合財務報表。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據為交換貨品及服務而提供之代價公平值計算。

公平值為於計量日期市場參與者之間按有序交易出售一項資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，目標集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內之以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公平值有部分相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量分為第一、第二或第三級別，此等級別之劃分乃根據輸入數據之可觀察程度及該等數據對公平值計量之整體重要性，概述如下：

- 第一級輸入數據指實體於計量日期就相同資產或負債於活躍市場上獲得之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據指可直接或間接從觀察資產或負債之資料而得出之輸入數據（不包括第一級之報價）；及
- 第三級輸入數據指不可從觀察資產或負債得出之輸入數據。

主要會計政策載列如下。



## 主要會計政策

### 合併基準

綜合財務報表包括貴公司及貴公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。倘貴公司：

- 有權力控制投資對象；
- 自參與投資對象業務而取得或有權取得浮動回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

則控制權存在。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，則目標集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的綜合入賬於目標集團取得有關附屬公司的控制權起開始，並於目標集團失去有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自目標集團取得控制權的日期起計入綜合損益表及其他全面收益，直至目標集團不再控制有關附屬公司的日期為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團的會計政策相符。

有關目標集團成員之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、股權、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

### 客戶合約收益

目標集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供之利益；
- 目標集團之履約產生或提升資產，而該項資產於目標集團履約時由客戶控制；或
- 目標集團之履約並無產生讓目標集團有替代用途之資產，且目標集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)(如適用)評估減值。相反，應收款項指目標集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨基準列賬。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會加入該等資產的成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售時為止。就隨時間確認收入的在建物業而言，一旦該物業可供目標集團擬定出售時，目標集團即停止資本化借貸成本。

一切其他借貸成本在所產生之期間內於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計量。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中呈報的「除稅前溢利」不同，原因在於其他年度的應課稅收入或可扣稅支出項目及從未課稅或不可扣稅的項目。目標集團的即期稅項負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表中資產及負債賬面值與其用於計量應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時就動用所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額來自商譽的初步確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟倘目標集團可控制其撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。因與有關投資相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額溢利並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產賬面值於報告期末審閱，並調低至將不再可能獲得足夠應課稅溢利以可用於收回全部或部分該項資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期應用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照目標集團預期的方式於各報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務結果。

就計量目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，目標集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，目標集團考慮相關稅務機關是否將可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用之不確定稅務處理。倘有此可能，則即期及遞延稅項按所得稅申報之稅務處理方式一致釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

### 在建物業

擬於完成發展後出售的在建物業及待售物業分類為流動資產。除了租賃土地部分按成本模式根據使用權資產的會計政策計量外，在建物業／待售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本根據特定識別基準釐定，包括分配已產生的相關發展開支及(如適用)已變現借款成本。可變現淨值指物業的估計售價減完成估計成本及進行銷售所需成本。

在建待售物業於完成後轉撥至待售物業。

### 財務工具

財務資產及財務負債於目標集團成為工具契約條款的一方時確認。所有按常規買賣之財務資產乃按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣須於按市場規則或慣例設定的時限內交付的財務資產。

財務資產及財務負債起初以公平值計量，除自客戶合約產生的貿易應收款項外，該款項根據香港財務報告準則第15號「客戶合約資產」(「香港財務報告準則第15號」)初步計量。於初步確認時，財務資產及財務負債的收購或發行應佔的直接交易成本添置於財務資產或財務負債的成本或從財務資產或財務負債的公平值中扣除(倘適用)。

實際利率法乃計算財務資產或財務負債的攤銷成本及於報告期內分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按財務資產或財務負債的預期年期或適當的較短期間，準確貼現估計未來現金收款及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時的賬面淨值的利率。

#### 財務資產

##### 財務資產之分類及後續計量

符合以下條件的財務資產於其後按攤銷成本計量：

- 該財務資產以收取合約現金流量為目的之商業模式下持有；及
- 合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他財務資產其後按公平值計量。

##### 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量的財務資產以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於財務資產賬面總值計算，惟其後已變為信貸減值的財務資產則除外(見下文)。就其後已變為信貸減值的財務資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計的財務資產攤銷成本確認。倘信貸減值財務工具的信貸風險升高，以使財務資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始時起計的財務資產賬面總值確認。

##### 財務資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

目標集團根據預期信貸虧損模式對根據香港財務報告準則第9號須評估減值的財務資產(包括按金及其他應收款項及銀行結餘)及財務擔保合約進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標集團過往信貸虧損經驗進行，並就應收賬款特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

目標集團始終確認並無重大融資部分的貿易應收款項的全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損個別(就具有重大結餘的債務人而言)或使用適當分組按合計基準計算。

對於所有其他工具，目標集團計量等於12個月預期信貸虧損的信貸虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅增加，則目標集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否大幅增加時，目標集團將財務工具於報告日期發生的違約風險與該財務工具於初步確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時，目標集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 財務工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如應收賬款的信貸息差、信貸違約掉期價大幅增加；
- 預計將導致應收賬款償還其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 導致應收賬款償還其債務責任的能力大幅下降的應收賬款監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，目標集團認為，倘合約付款逾期超過30天，則自初步確認以來信貸風險已大幅增加，除非目標集團有合理且有理據的資料可予證明。

就財務擔保合約而言，目標集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就評估減值的初始確認日期。於評估信貸風險自初始確認財務擔保合約以來是否顯著增加時，目標集團考慮特定債務人違約的風險變動。

目標集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並修訂有關標準(如適用)以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

## (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示應收賬款不大可能悉數向債權人(包括目標集團)還款時發生(不計及目標集團持有的任何抵押品)。

無論上述情形如何，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，除非 貴集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

## (iii) 信貸減值財務資產

倘發生一項或多項對財務資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件，財務資產出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關的經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

## (iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難時，且並無實際收回可能(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序)(以較早發生者為準)，目標集團會撤銷財務資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷的財務資產仍可根據目標集團的收回程序實施強制執行。撤銷構成停止確認事件。其後收回的任何資產會於損益內確認。

## (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃按根據合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干貿易應收款項的全期預期信貸虧損經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

目標集團訂立組別時考慮以下特徵，就集體評估而言：

- 逾期情況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可獲得)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

就財務擔保合約而言，目標集團僅須於債務人發生違約事件時根據已擔保工具的條款作出付款。因此，預期信貸虧損為償付持有人所產生信貸虧損作出的預期付款的現值減目標集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法釐定的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，目標集團將應用反映貨幣時間價值及現金流量特定風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整經貼現現金差額的方式考慮風險的情況下，方應用有關貼現率。

利息收入按財務資產的賬面總值計算，除非該財務資產信貸減值，於該情況下，利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，目標集團透過調整賬面值於損益確認所有財務工具的減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項除外，其相關調整乃透過信貸虧損撥備賬予以確認。

#### 終止確認財務資產

僅當資產現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體出讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報時，目標集團方會終止確認財務資產。倘目標集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則目標集團確認其在資產中之保留權益，並就可能須支付的金額確認相關負債。倘目標集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標集團會繼續確認財務資產，亦會就已收取的所得款項確認有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量的財務資產時，該資產賬面值與已收和應收代價的差額於損益確認。

#### 財務負債及股本工具

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及財務負債與股本工具之釋義分類為財務負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。貴公司所發行之股本工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括應付董事／關聯公司款項及借款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是指當特定債務人到期不能按照債務工具條款償付債務時，要求發行人向蒙受損失的持有人賠付特定金額的合約。

財務擔保合約按其公平值初始確認，其後按以下兩者間的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計攤銷。

#### 終止確認財務負債

當且僅當目標集團之責任已解除、註銷或屆滿時，目標集團方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

#### 抵銷財務資產及財務負債

當且僅當目標集團目前具有法定可強制執行之權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產兼清償負債時，財務資產與財務負債方會互相抵銷，而有關淨額於綜合財務狀況表內呈列。

#### 4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述的目標集團會計政策時，貴公司唯一董事須對未能從其他資料來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能會有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則在該期間確認，倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則在作出修訂期間及未來期間確認。

以下為關於未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源均具有對下個財政年度內資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險。



### 在建物業的估計可變現淨值

於釐定是否應就目標集團的在建物業計提撥備時，貴公司唯一董事參考獨立專業物業估值師作出的估值。估值乃視乎涉及目標集團唯一董事及估值師作出的判斷及估計的若干關鍵輸入數據，其中包括類似或同一地點可資比較物業的交易價格及根據物業性質作出的調整。倘估計市值低於賬面值，則會計提撥備。倘市況變動及／或預算開發成本出現重大變動導致在建物業的實際可變現淨值低於預期，則會就減值虧損作出重大撥備。於二零二二年九月三十日，在建物業的賬面值為173,000,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月分別已計提減值虧損零、零及8,176,000港元。

### 5. 收益及分部資料

於相關期間並無產生收益。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，目標集團的全部非流動資產均位於香港，且並無披露 貴集團按地理位置劃分的資產分析。

### 6. 所得稅開支

由於目標集團於相關期間並無應課稅溢利，故毋須就香港利得稅計提撥備。

### 7. 期／年內虧損

於扣除／(計入)以下各項後，目標集團的期／年內虧損載列如下：

	二零一九年	截至	截至以下日期止九個月	
	七月三十一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 九月三十日 千港元
董事酬金	—	—	—	—
其他員工成本				
薪金及其他津貼	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—
員工成本總額	—	—	—	—
在建物業的減值虧損	—	—	—	8,176
核數師酬金	25	25	—	19
資本化為在建物業的借貸成本 (附註)	11,117	3,957	3,957	1,952

附註：二零一九年七月三十一日至二零二零年十二月三十一日期間、二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年九月三十日止期間的資本化借貸成本乃產生自特定借款組合，並透過對合資格資產開支應用資本化率分別每年100%、100%及100%計算得出。

## 8. 董事酬金

於相關期間，概無向唯一董事支付董事酬金。

概無有關目標集團業務且 貴公司為訂約方而 貴公司董事及該名董事於其中直接或間接擁有重大權益並於報告期間末或相關期間內任何時間存續的重大交易、安排及合約。

## 9. 股息

於相關期間，概無向 貴公司普通股股東派付或建議派付股息，且自報告期末起並無建議派付任何股息。

## 10. 每股盈利

由於有關每股盈利的資料就會計師報告而言不具意義，故並無於過往財務資料中呈列有關資料。

## 11. 在建物業

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
在建物業	171,400	178,861	173,000

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，分別為150,000,000港元、150,000,000港元以及150,000,000港元的預付土地租賃的賬面值已計入在建物業。

在建物業獲分類為流動資源，原因為相關物業發展項目的建築期預期將於一般經營週期內完成。

在建物業大致上指位於香港金巴利街18號的土地成本。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，在建物業並無計劃於自報告期末起計十二月個月完成。

## 12. 按金及其他應收款項

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
按金	—	17	17
其他應收款項	38,625	38,625	—
	<u>38,625</u>	<u>38,642</u>	<u>17</u>

## 13. 銀行結餘

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，銀行結餘按現行市場利率分別每年0.01%、0.01%及0.01%計息。

## 14. 應付董事／關聯人士款項

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，應付董事款項並無固定還款期、須按要求償還及並不計息。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，應付關聯公司款項為無抵押、按要求償還及分別按年利率2.8%至10%、年利率2.8%至10%及一個月香港銀行同業拆息加年利率2.85%計息。

## 15. 借款

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
有抵押貸款			
— 定息借款	26,167	26,167	—
	<u>26,167</u>	<u>26,167</u>	<u>—</u>
上述借款的賬面值須 於以下期間償還：			
— 一年內	—	26,167	—
— 超過一年但不超過兩年	26,167	—	—
減：於流動負債項下列示的 一年內到期款項	—	26,167	—
非流動負債項下列示的款項	26,167	—	—

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，借款分別按年利率12%及12%計息。

## 16. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定		
於二零一九年九月十七日(註冊成立日期) 發行股份	—	—
	<u>8,000</u>	<u>25,007</u>
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年 十二月三十一日及二零二二年九月三十日	<u>8,000</u>	<u>25,007</u>
已發行及繳足		
於二零一九年九月十七日(註冊成立日期) 發行股份	—	—
	<u>8,000</u>	<u>25,007</u>
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年 十二月三十一日及二零二二年九月三十日	<u>8,000</u>	<u>25,007</u>

## 17. 財務擔保合約

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，貴公司的全資擁有實體K18 Property Limited就授予關聯公司權智有限公司的銀行融資向若干銀行提供財務擔保。倘被要求悉數履行擔保，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，則可能須支付的金額分別為152,810,000港元、131,186,000港元及131,186,000港元，其中相關銀行融資已被關聯公司悉數使用。目標集團認為，該合約於初始確認時的公平值及於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日的虧損撥備並不重大。財務擔保合約的信貸風險評估詳情載於附註19。

## 18. 資本風險管理

目標集團管理資本以確保其將能繼續按持續經營基準營運，同時透過改善債務及股本結餘為持份者帶來最大回報。目標集團之整體策略自註冊成立以來維持不變。貴公司之資本架構包括淨債務(包括分別於附註14及15披露之應付董事／關聯人士款項以及借款)扣除現金及現金等價物及貴公司擁有人應佔權益(包括股本)。貴公司唯一董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，唯一董事省覽資本成本及各類資本之相關風險。根據唯一董事之推薦建議，目標集團將透過支付股息、發行新股及發行新債及贖回現有債務平衡其整體資本架構。

## 19. 財務工具

### (a) 財務工具分類

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
財務資產 攤銷成本	38,675	38,862	148
財務負債 攤銷成本	181,739	189,417	156,469

### (b) 財務風險管理目標及政策

目標集團之財務工具包括按金及其他應收款項、銀行結餘、財務擔保合約、應付董事款項、應付關聯公司款項及借款。財務工具之詳情於相關附註披露。該等財務工具之相關風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。緩減該等風險之政策載於下文。目標集團管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實行適當措施。

#### 市場風險

#### 利率風險

目標集團之公平值及現金流利率風險主要分別與固定利率借款及應付關聯公司之浮動利率款項有關。由於利率固定，目標集團之借款面臨公平值利率風險。目標集團之銀行結餘及應付關聯公司之浮動利率款項亦因現行市場利率波動而面臨現金流

利率風險。目標集團根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生之潛在影響，以管理其利率風險。管理層將審核定息及浮息之借款比例，並確保其在合理範圍內。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，由於融資成本悉數獲資本化為在建物業成本的一部分，目標集團管理層認為目標集團面臨的利率風險有限，故此並未編製敏感性分析。

#### 信貸風險及減值評估

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標集團所承受之最高信貸風險將導致目標集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自列於綜合財務狀況報表之已確認財務資產賬面值。

目標集團面臨來自按金、其他應收款項及財務擔保合約之集中信貸風險。目標集團之主要債務人為香港政府。就此而言，目標集團管理層認為信貸風險有限。

除上文所披露者外，目標集團並無任何其他重大集中信貸風險。

#### 按金及其他應收款項

目標集團根據貴公司唯一董事認為自初始確認後信貸風險並無顯著增加之該等應收賬款之內部信貸評級對已付按金及其他應收款項進行減值評估，惟已評估為出現呆賬之該等其他應收款項除外。估計虧損率基於違約概率及違約虧損率，參考過往數據，並根據毋須花費過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料進行調整。由於評估預期信貸虧損並不重大，故並無確認任何虧損撥備。

#### 銀行結餘

銀行結餘之信貸風險有限，因為交易對手為信譽良好之銀行，獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級。貴公司參考外部信貸評級機構公佈之各信貸評級等級的違約概率及違約虧損率之相關資料，評估12個月預期信貸虧損之銀行結餘。基於平均虧損率，銀行餘額中的12個月預期信貸虧損被認為是並不重大。

## 財務擔保合約

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，賬面總值指目標集團根據相關合約所擔保的最高金額，分別約為82,123,000港元、111,141,000港元及91,207,000港元。於報告期末，貴公司董事已根據財務擔保項下所須合約付款與無擔保下所須付款之間的現金流量差額的現值進行減值評估，並得出信貸風險自初始確認財務擔保合約後未有顯著增加的結論。因此，目標集團提供的財務擔保合約的虧損撥備按等於12個月信貸虧損的金額計量。目標集團管理層認為違約的可能性低，因此，虧損撥備被視為微不足道。

目標集團兩個年度採用之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級 描述		貿易應收款項	其他財務資產
低風險	交易對手之違約風險較低，且並無未償還債務逾期超過30天	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期 信貸虧損
觀察名單	交易對手之未償還債務逾期超過30天並不被視為呆賬及相關合約並未正式完成	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期 信貸虧損
呆賬	透過內部或外部資源得到之資料，自初步確認以來，信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人處於嚴重財政困境，目標集團實際上不可收回款項	撤銷款項	撤銷款項

下表詳列須進行預期信貸虧損評估之目標集團財務資產之信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總值		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
					十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十一日
					千港元	千港元	千港元
按金及其他 應收款項	12	不適用	低風險 (附註2)	12個月預期 信貸虧損	38,625	38,642	17
銀行結餘	13	A+至AA- (附註1)	不適用	12個月預期 信貸虧損	50	220	131
財務擔保 合約	17	不適用	不適用	12個月預期 信貸虧損	82,123	111,141	91,207

附註：

1. 外部信貸評級引自穆迪。
2. 就按金及其他應收款項而言，目標集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損。目標集團採用內部信貸風險管理以評估信貸風險自初步確認後是否顯著增加，在此情況下，貴集團確認全期預期信貸虧損。經計及交易對手之信貸質素，按金及其他應收款項之信貸風險有限，違約概率極微。因此並無就該等結餘計提減值撥備。

### 流動資金風險

管理流動資金風險方面，目標集團監察及維持現金及現金等價物於目標集團管理層視為充足之水平，以提供目標集團經營業務所需資金，並減少現金流波動之影響。目標集團管理層相信目標集團將擁有充足之營運資金可應付其日後之營運需求。

目標集團依賴借款作為流動資金之重要來源。

下表詳述目標集團就其非衍生財務負債之其餘合約到期情況。該表格乃根據財務負債之未貼現現金流量，按照目標集團可能須付款之最早日期劃分。

## 流動資金及利息風險表

	加權 平均利率 %	按要求或 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>二零二零年十二月三十一日</b>							
應付董事款項	—	62,720	—	—	—	62,720	62,720
應付關聯公司款項	7.1	99,464	—	—	—	99,464	92,852
借款	12.0	—	—	—	33,428	33,428	26,167
		<u>162,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,428</u>	<u>195,612</u>	<u>181,739</u>
財務擔保合約	—	<u>82,123</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,123</u>	<u>—</u>
<b>二零二一年十二月三十一日</b>							
應付董事款項	—	64,355	—	—	—	64,355	64,355
應付關聯公司款項	10.7	109,465	—	—	—	109,465	98,895
借款	12.0	—	—	33,428	—	33,428	26,167
		<u>173,820</u>	<u>—</u>	<u>33,428</u>	<u>—</u>	<u>207,248</u>	<u>189,417</u>
財務擔保合約	—	<u>111,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>111,141</u>	<u>—</u>
<b>二零二二年九月三十日</b>							
應付關聯公司款項	5.5	165,044	—	—	—	165,044	156,469
		<u>165,044</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>165,044</u>	<u>156,469</u>
財務擔保合約	—	<u>91,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91,207</u>	<u>—</u>

上述就財務擔保合約計入的金額為於對手方申索擔保金額時 貴集團根據安排須償付全數擔保額的最高金額。根據報告期末的預期，目標集團認為不大可能須支付安排下的任何金額。然而，此估計可能因應持有已擔保財務應收款項的交易對手方蒙受信貸損失而按擔保提出索賠的可能性而改變。

## (c) 並非以經常性基準按公平值計量的財務工具的公平值

財務資產及財務負債的公平值乃根據公認定價模式按照已貼現現金流量分析(最重要的輸入數據是反映對手方信貸風險的貼現率)釐定。

貴公司唯一董事認為在綜合財務報表中按攤銷成本列賬的財務資產及負債的賬面值與其各自的公平值相若。



**20. 融資活動產生之負債對賬**

下表詳述目標集團因融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指其現金流量或未來現金流量將於目標集團合併現金流量表分類為融資活動產生的現金流量。

	應付董事 款項 千港元	應付關聯 公司款項 千港元	借款 千港元	總計 千港元
於二零一九年七月三十一日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
融資現金流量	62,720	92,852	26,167	181,739
於二零二零年十二月三十一日	62,720	92,852	26,167	181,739
融資現金流量	1,635	6,043	—	7,678
於二零二一年十二月三十一日	64,355	98,895	26,167	189,417
融資現金流量	(8,995)	2,214	(26,167)	(32,948)
非現金變動	(55,360)	55,360	—	—
於二零二二年九月三十日	—	156,469	—	156,469

**21. 資產抵押**

於報告期末，目標集團為擔保目標集團取得的借款而向財務機構抵押的資產賬面值如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
在建物業	171,400	178,861	—

於二零二零年十二月三十一日，目標集團向銀行質押在建物業以擔保關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資，其於附註17披露。

**22. 主要非現金交易**

於截至二零二二年九月三十日止九個月期間，應付董事款項約55,360,000港元被轉讓至關聯公司。

## 23. 關聯人士披露

除該等綜合財務報表另有披露者外，目標集團與關聯人士的結餘及交易如下：

關聯人士姓名／名稱	關係	餘額／交易性質	二零二零年	二零二一年	二零二二年
			十二月三十一日 千港元	十二月三十一日 千港元	九月三十日 千港元
譚偉棠先生	董事	董事貸款	62,720	64,355	—
濶滿發展控股有限公司	關聯公司 (附註1)	應付關聯公司款項	—	—	3,148
		資本化為在建物業的 借貸成本	—	—	18
權智有限公司	關聯公司 (附註2)	應付關聯公司款項	92,852	98,895	153,331
		資本化為在建物業的 借貸成本	6,612	3,957	1,934
		財務擔保合約的 最高負債	82,123	111,141	91,207

附註：

1. 該公司為 貴公司股東之母公司，並對 貴公司有重大影響。
2. 該公司由 貴公司同一董事譚偉棠先生控制。

## 24. 附屬公司詳情

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，貴公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立及營業地點及日期	已發行及繳足普通股股本	於以下日期目標集團應佔實際權益			主要業務
			二零二零年十二月三十一日	二零二一年十二月三十一日	二零二二年九月三十日	
			直接持有 %	直接持有 %	直接持有 %	
K18 Property Limited	香港 二零一九年 七月三十一日	1港元	100	100	100	銷售物業

## 25. 貴公司財務資料概要

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	—	—	—
<b>流動資產</b>			
應收董事款項	7	7	7
應收附屬公司款項	25,000	24,998	24,951
	25,007	25,005	24,958
<b>流動負債</b>			
應計費用	10	20	18
<b>總資產</b>	<u>24,997</u>	<u>24,985</u>	<u>24,940</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	25,007	25,007	25,007
累計虧損	(10)	(22)	(67)
<b>總權益</b>	<u>24,997</u>	<u>24,985</u>	<u>24,940</u>

儲備的變動如下：

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年七月三十一日 (註冊成立日期)	—	—	—
發行股份	25,007	—	25,007
期內虧損及全面開支總額	—	(10)	(10)
於二零二零年十二月三十一日	25,007	(10)	24,997
年內虧損及全面開支總額	—	(12)	(12)
於二零二一年十二月三十一日	25,007	(22)	24,985
期內虧損及全面開支總額	—	(45)	(45)
於二零二二年九月三十日	<u>25,007</u>	<u>(67)</u>	<u>24,940</u>

## 26. 報告期後事項

貴公司股本削減已於二零二二年九月五日藉以特別決議案通過。股本削減於二零二二年十月十一日起生效，方式為向貴公司唯一股東返還繳足股本約24,900,000港元。於削減後的股本總數將約為107,000港元，而已發行普通股數目維持不變。

## 27. 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就二零二二年九月三十日之後的任何期間編制經審核財務報表。

## A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

### 緒言

就潛在收購目標公司的25%已發行股本(「收購事項」)而言，經擴大集團的未經審核備考財務資料已由董事根據GEM上市規則第7章第31段編製，並僅供說明收購事項對本集團於二零二二年九月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二二年九月三十日進行，並說明其對本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如收購事項已於二零二一年四月一日進行，並基於收購事項完成後本集團持有目標公司的50%已發行股本。

經擴大集團於二零二二年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二一年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考現金流量表(以下統稱為「未經審核備考財務資料」)乃基於本集團於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(載於二零二二年十一月十一日刊發本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告)、本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零二二年六月二十四日刊發本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報)編製。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃於落實隨附附註所述的備考調整後基於上述過往數據而編製。收購事項的備考調整的敘述性說明乃概述於隨附附註。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃由董事按若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，經擴大集團的未經審核備考財務資料未必旨在預測倘收購事項已於二零二二年九月三十日或二零二一年四月一日或任何未來期間或任何未來日期完成後經擴大集團的業績及現金流量或財務狀況。經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團的過往財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	貴集團 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	5,928	—	5,928
使用權資產	4,018	—	4,018
投資物業	8,100	—	8,100
於合營企業的投資	—	—*	—*
應付關聯公司款項	3,130	—	3,130
按金	9,465	—	9,465
遞延稅項資產	510	—	510
	<u>31,151</u>	<u>—*</u>	<u>31,151</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	108,391	—	108,391
合約資產	155,027	—	155,027
銀行結餘及現金	23,476	—*	23,476
	<u>286,894</u>	<u>—*</u>	<u>286,894</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	92,558	—	92,558
應付稅項	4,195	—	4,195
銀行借款	72,721	—	72,721
租賃負債—即期部分	1,276	—	1,276
	<u>170,750</u>	<u>—</u>	<u>170,750</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>116,144</u>	<u>—</u>	<u>116,144</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>147,295</u>	<u>—</u>	<u>147,295</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債—非即期部分	2,873	—	2,873
遞延稅項負債	175	—	175
	<u>3,048</u>	<u>—</u>	<u>3,048</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	8,000	—	8,000
儲備	136,247	—	136,247
	<u>144,247</u>	<u>—</u>	<u>144,247</u>
<b>權益總額</b>	<u>147,295</u>	<u>—</u>	<u>147,295</u>

\* 金額少於1,000港元。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	貴集團 (附註1) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	經擴大 集團 千港元
收益	257,209	—	—	257,209
銷售成本	(222,916)	—	—	(222,916)
毛利	34,293	—	—	34,293
其他收入	151	—	—	151
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 模式下減值虧損(扣除撥回)	(5,813)	—	—	(5,813)
其他開支	(655)	—	—	(655)
分佔合營企業虧損	—	—*	—	—*
行政開支	(15,969)	—	(556)	(16,525)
融資成本	(2,372)	—	—	(2,372)
除稅前溢利	9,635	—*	(556)	9,079
所得稅開支	(1,613)	—	—	(1,613)
年內溢利	<u>8,022</u>	<u>—*</u>	<u>(556)</u>	<u>7,466</u>
其他全面收益				
將不會重新分類至損益的項目：				
轉撥至投資物業後物業重估收益	<u>2,355</u>	—	—	<u>2,355</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>10,377</u>	<u>—*</u>	<u>(556)</u>	<u>9,821</u>

\* 金額少於1,000港元。

## 未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	貴集團 (附註1) 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	經擴大 集團 千港元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	9,635	—	—*	(556)	9,079
就以下各項作出調整：					
銀行利息收入	(151)	—	—	—	(151)
物業、廠房及設備折舊	794	—	—	—	794
使用權資產折舊	897	—	—	—	897
融資成本	2,372	—	—	—	2,372
分佔合營企業虧損	—	—	—*	—	—*
合約資產的減值虧損淨額	5,918	—	—	—	5,918
貿易應收款項減值虧損撥回 淨額	(134)	—	—	—	(134)
其他應收款項減值虧損淨額	29	—	—	—	29
營運資金變動前之經營現金流量	19,360	—	—	(556)	18,804
貿易及其他應收款項增加	(803)	—	—	—	(803)
合約資產增加	(10,107)	—	—	—	(10,107)
貿易及其他應付款項減少	(25,934)	—	—	—	(25,934)
經營所用之現金	(17,484)	—	—	(556)	(18,040)
已付香港利得稅	(1,011)	—	—	—	(1,011)
經營活動所用之現金淨額	(18,495)	—	—	(556)	(19,051)
<b>投資活動</b>					
收購合營企業	—	—*	—	—	—*
購買物業、廠房及設備	(6,766)	—	—	—	(6,766)
已收利息	151	—	—	—	151
投資活動所用之現金淨額	(6,615)	—*	—	—	(6,615)



	貴集團 (附註1) 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	經擴大 集團 千港元
<b>融資活動</b>					
新籌借的銀行借款	290,849	—	—	—	290,849
償還銀行借款	(242,669)	—	—	—	(242,669)
已付利息	(2,372)	—	—	—	(2,372)
已付股息	(2,000)	—	—	—	(2,000)
償還租賃承擔	(737)	—	—	—	(737)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<u>43,071</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,071</u>
<b>現金及現金等價物增加(減少) 淨額</b>	17,961	—*	—	(556)	17,405
<b>於年初之現金及現金等價物</b>	<u>33,318</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,318</u>
<b>於年末之現金及現金等價物 指：銀行結餘及現金</b>	<u>51,279</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,723</u>

\* 金額少於1,000港元。

## 有關本公司未經審核備考財務資料的附註

- 有關金額乃摘錄自本集團於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司於二零二二年十一月十一日刊發的截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告)、本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司於二零二二年六月二十四日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度的年報)。
- 有關調整指於目標公司的權益的成本，假設以1港元代價收購目標公司的25%已發行股本已於二零二二年九月三十日同時進行。

於收購事項後，本集團將擁有目標公司的50%已發行股本，並將有關成本確認為合營企業的賬面值。於目標公司的權益的賬面值對賬按以下各項計算：

	於二零二二年 九月三十日 目標公司 港元
於合營企業的非上市投資成本	1
分佔收購後虧損及其他全面開支	—
	<hr/>
	1
	<hr/> <hr/>

- 有關調整指分佔目標公司的虧損，以本集團於目標公司的權益為限，其摘錄自本通函附錄二第II-5、II-8及II-9頁所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。本集團應佔虧損的對賬按以下各項計算：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 目標公司 港元
年內虧損	54,876
本集團於目標公司的擁有權比例	50%
分佔目標公司虧損(附註)	(1)

附註：倘本集團分佔虧損等於或超過其於目標公司的權益，則本集團將不會確認進一步虧損。因此，本集團於合營企業的賬面值已由1港元減少至零港元。

4. 有關調整指收購事項直接產生的專業費用。
5. 有關調整指於目標公司的權益的現金流出成本，假設以1港元代價收購目標公司的25%已發行股本於截至二零二二年三月三十一日止年度同時進行。
6. 除上述附註外，概無就編製經擴大集團截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表或未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整以反映 貴集團於二零二二年三月三十一日後的任何業績或所訂立的其他交易。
7. 上述調整預期將不會對經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

## B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

下文載於第III-1至III-10頁為本公司獨立申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心24樓

### 致濶濶發展控股有限公司董事

吾等已就濶濶發展控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，其僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年九月三十日的未經審核備考財務狀況表、截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核備考損益及其他全面收益表、截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核備考現金流量表，以及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零二二年十二月二十三日的通函(「通函」)第III-1至III-7頁，內容有關建議收購Acasa Property Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)25%已發行股本，合共構成非常重大收購事項交易(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函第III-1至III-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二二年九月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的財務表現及現金流量(猶如收購事項已分別於二零二二年九月三十日及二零二一年四月一日進行)產生的影響。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及 貴集團的財務表現及現金流量乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發經審核報告)。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第七章第31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的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和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據GEM上市規則第七章第31(7)段的規定對未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過去就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料所發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內的備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事有否根據GEM上市規則第七章第31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新用於編製未經審核備考財務資料的任何過往財務資料或就此重新出具任何報告或意見，在是次委聘過程中，吾等亦未對用於編製未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，目的僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為供說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不對有關事件或交易於二零二二年九月三十日或二零二一年四月一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理鑒證業務，涉及執行情序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關鑒證工作情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的證據能充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第七章第31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二二年十二月二十三日

Acasa Property Limited 為於香港註冊成立的投資控股公司。目標集團的主要業務為投資物業控股。

下文載列目標集團於二零一九年七月三十一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日(「二零二零年財年」)止期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財年」)及截至二零二二年九月三十日止九個月(「二零二二年九個月」)(統稱為「報告期間」)業績的管理層討論及分析。下列財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

## 財務概覽

### 二零二零年財年及二零二一年財年

#### 收入及分部資料

目標集團只有一個經營分部，即物業發展。於二零二零年財年及二零二一年財年並無產生收入。

#### 所得稅開支

於二零二零年財年及二零二一年財年，由於目標集團並無應課稅溢利，故其並無所得稅開支。

#### 年內虧損

目標集團於二零二零年財年及二零二一年財年錄得虧損分別約34,000港元及55,000港元。虧損指各年度產生的營運開支。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團錄得流動資產淨值分別約51.1百萬港元及24.9百萬港元。流動資產淨額減少主要由於銀行借款於二零二一年十二月三十一日由非流動負債重新分類為流動負債所致。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，應付董事款項分別約為62.7百萬港元及64.4百萬港元，且並無固定還款期、須按要求償還及不計息。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，應付關聯公司款項分別約為92.9百萬港元及98.9百萬港元。應付關聯公司款項為無抵押、須按要求償還並分別按年利率2.8%至10%及2.8%至10%計息。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團已就關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資向若干銀行提供財務擔保，金額分別約為82.1百萬港元及111.1百萬港元。目標集團認為，根據該安排，很可能不會有任何應付款項。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團的資本負債比率(按計息銀行借款除以權益計算)分別約為104.8%及105.0%。

### 匯兌風險

目標集團的一般業務及投資主要位於香港，且收入及開支乃以港元計值。於二零二零年財年及二零二一年財年，目標集團並無面臨任何重大匯兌風險，原因為其全部業務交易、資產及負債乃以港元計值。於二零二零年財年及二零二一年財年，目標集團並無外匯對沖活動，亦無任何金融工具以作對沖用途。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，目標公司作出無限額的公司擔保並向銀行質押在建物業，以擔保關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司作出無限額的公司擔保以擔保關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資。

由於針對目標公司的負債可能性極低，故目標公司唯一董事認為或然負債的影響並不重大。

### 資產質押

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團質押賬面值分別約為171.4百萬港元及178.9百萬港元的在建物業(即該物業)，以擔保目標集團獲授的一般銀行融資及銀行借款。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年財年及二零二一年財年，目標集團並無僱員。

### 重大投資、收購及出售

於二零二零年財年及二零二一年財年，目標集團並無重大收購、出售及重大投資。

### 資本承擔

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團並無資本承擔。



### 重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團並無有關重大投資及資本資產的計劃。

### 二零二二年九個月

#### 收入及分部資料

目標集團只有一個經營分部，即物業發展。於二零二二年九個月並無產生收入。

#### 所得稅開支

於二零二二年九個月，由於目標集團並無應課稅溢利，故其並無所得稅開支。

#### 期內虧損

目標集團於二零二二年九個月錄得虧損約8.3百萬港元。二零二二年九個月錄得重大虧損乃主要由於在建物業減值虧損所致。於二零二零年財年及二零二一年財年未計提在建物業的減值虧損。受新型冠狀病毒疫情持續及利率上升影響，於二零二二年九個月計提減值虧損8,176,000港元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年九月三十日，目標集團錄得流動資產淨值約16.6百萬港元。流動資產淨值由二零二一年十二月三十一日的約24.9百萬港元減少約8.3百萬港元至二零二二年九月三十日的約16.6百萬港元，主要由於(i)按金及其他應收款項減少約38.6百萬港元，即預付土地租賃的可收回印花稅，該款項於二零二二年九個月全部收回；(ii)償還應付董事／關聯公司款項約6.8百萬港元；及(iii)償還銀行借款約26.2百萬港元。

於二零二二年九月三十日，應付關聯公司款項約156.5百萬港元，該款項為無抵押、須按要求償還並按一個月香港銀行同業拆息加2.85%計息。

於二零二二年九月三十日，目標集團已就關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資向若干銀行提供財務擔保，金額約為91.2百萬港元。目標集團認為，根據該安排，很可能不會有任何應付款項。於二零二二年九月三十日，目標集團並無銀行借款，因此其資本負債比率(按計息銀行借款除以權益計算)為零。

### 匯兌風險

目標集團的一般業務及投資主要位於香港，且收入及開支乃以港元計值。於二零二二年九個月，目標集團並無面臨任何重大匯兌風險，原因為其全部業務交易、資產及負債乃以港元計值。於二零二二年九個月，目標集團並無外匯對沖活動，亦無任何金融工具以作對沖用途。

### 或然負債

於二零二二年九月三十日，目標公司作出無限額的公司擔保以擔保關聯公司權智有限公司獲授的銀行融資。

由於針對目標公司的負債可能性極低，故目標公司唯一董事認為或然負債的影響並不重大。

### 資產質押

於二零二二年九月三十日，目標集團並無質押資產。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年九個月，目標集團並無僱員。

### 重大投資、收購及出售

除該物業外，於二零二二年九個月，目標集團並無任何其他重大收購、出售及重大投資。

### 資本承擔

於二零二二年九月三十日，目標集團並無資本承擔。

### 重大投資及收購資本資產的未來計劃

除該項目外，於二零二二年九月三十日，目標集團並無有關重大投資及資本資產的計劃。

### 業務回顧及前景

目標集團擁有一幅位於香港九龍金巴利街18號的地塊，佔地面積約為1,400平方呎。目標集團擬參與開發該物業並於該物業上建造新建築物作商業用途。

以下為獨立物業估值師華坊諮詢評估有限公司就其對於本公司將收購的物業權益於二零二二年九月三十日的估值發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港干諾道中90號大新行16樓1601室  
1601, 16/F., Sun House, 90 Connaught Road Central, Hong Kong  
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

報告日期：二零二二年十二月二十三日



敬啟者：

關於：位於九龍尖沙咀金巴利街18號的發展地塊的估值

按照吾等所獲得潛濞發展控股有限公司（「貴公司」）之指示對上述物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零二二年九月三十日（「估值日期」）之資本價值之意見，僅供貴公司載入與一項收購事項有關之公眾通函內。

吾等作為外聘估值師並向貴公司提供客觀及無偏頗的估值。吾等確認，吾等與標的資產或估值工作其他方概無重大關連或關係。除非另有說明，吾等對特定市場具備足夠的現行當地知識及勝任進行估值的技巧與理解。

## 估值基準

本估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業評估準則（二零二零年）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會評估—全球標準》及國際評估準則委員會於二零二一年七月三十一日頒佈之《國際評估準則》，以及《香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則》第八章所載之規定。

吾等按市值基準進行估值，所謂市值指香港測量師學會所定義之「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

### 估值假設

吾等之估值假設業主在公開市場上出售物業，且並無憑藉或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會導致物業權益之價值受到影響之類似安排的利益或負擔。

吾等之估值並無考慮物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮於進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就估值而言，吾等採納總建築面積，且並無另外進行任何核實工作。儘管地方普遍的慣例乃以建築面積或可銷售面值為基礎，惟吾等並無根據皇家特許測量師學會提倡之《國際物業測量標準》重新測量建築面積。

### 估值方法

根據香港測量師學會於二零一六年九月發佈的《香港測量師學會發展土地估值指引》，如有相關可資比較地塊銷售，直接比較法被認為是發展土地的最佳估值方法。於估值日期前一年內，於尖沙咀有三宗商業用地交易。因此，吾等採納直接比較法作為吾等的主要估值方法。該方法基於可資比較物業之交易進行比較。吾等已分析特徵、位置等方面相若之可資比較物業，並審慎權衡該等物業各自之所有利弊，以達致價值之公平比較。

我們亦應用餘值法進行交互參考。有關方法涉及通過直接比較法根據擬議或假設的發展計劃對將於該物業上建造的發展項目進行總發展價值評估。擬議發展的開發成本(包括建築成本及專業費用以及利息支付及開發商利潤的撥備)將從總發展價值中扣除。結果數字乃該物業的現有狀態。餘值法的指示性結果與直接比較法的結果接近。

## 資料來源

吾等已對該物業進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或查明是否存在吾等獲提供之文件副本中可能並未列示之任何修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上倚賴由 貴公司提供之資料，尤其是(但不限於)規劃審批、法定通告、地役權、擬議發展計劃等。在檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎之措施。

吾等對該物業之實地視察乃由梁沛泓先生(MHKIS, MRICS)於二零二二年十月二十日進行。吾等已視察該物業之外部。吾等未有視察該物業中被覆蓋、密封及不能通往之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量工作，以核實該物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之業權文件所示面積為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適合進行任何未來開發。吾等並無就物業或任何鄰近土地過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

## 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦曾要求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師具資格提供客觀及無偏頗之估值並有能力承擔估值工作。本報告中吾等有關該物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，以經計及吾等就此承擔之責任後合理應付的金額為限，基準為所有其他顧問及專家(倘獲委任)將被視為已向 貴公司提供服務的合約承諾，以及將被視作已向 貴公司支付在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後適當的分擔費用。

即使有以上條文，惟吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，在所有情況下均限於不超過五十萬港元。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)，吾等亦不會就上述情況承擔責任。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定之金額(以較低者為準)。

貴公司須對吾等基於就委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

除非另有說明，否則本報告所載所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元列值；而建築及地盤面積則以平方呎列示。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港新界  
葵涌貨櫃碼頭路77-81號  
Magnet Place Tower 1, 1樓、2樓、8樓及9樓  
潛濤發展控股有限公司

董事會 台照

代表  
華坊諮詢評估有限公司

資深董事  
梁沛泓MRICS MHKIS  
謹啟

見附件

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。梁先生擁有超過二十年之香港物業估值經驗。

## 持作未來發展的物業

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市價
香港九龍尖沙咀金巴利街18號  該物業登記為九龍內地段第8878號	<p data-bbox="475 449 943 608">該物業為位於尖沙咀商業區內金巴利街北側的空置用地。所在範圍包括酒店、商業樓宇及建築物。金巴利街亦被稱為「小韓國」，有多間韓國餐廳及商舖。</p> <p data-bbox="475 644 943 704">根據相關政府租約，用地作非工業用途。土地面積約1,400平方呎。</p> <p data-bbox="475 740 943 1023">根據相關分區計劃大綱圖，用地屬於被劃分為「商業(6)」的區域，經常准許用途包括辦公室、商店及服務行業、食肆及酒店等。根據分區計劃大綱圖附註，該土地的最高地積比率及最高建築物高度分別為主水平基準上12.0倍及110米。此外，須從緊接道路用地的地段界線，提供至少闊1.5米的非建築用地。</p> <p data-bbox="475 1059 943 1183">鑑於政府租約、分區計劃大綱圖及建築物(規劃)規例的限制，於相關土地上可興建最大總建築面積為16,800平方呎的商業發展項目。</p> <p data-bbox="475 1219 943 1406">根據 貴公司提供的建築核准圖則，已獲准於該土地上興建19層商業大樓，總建築面積為16,792平方呎。根據屋宇署以及地政處發出的函件，就批准上述建築圖則方面並無加任何特別條件。</p> <p data-bbox="475 1442 943 1570">該物業按重批條件第8127號持有，年期為自一八八八年六月二十四日起150年。就整個地段而言，應付年度地租為32港元。</p>	<p data-bbox="976 449 1193 512">據悉，該物業於估值日期為空置。</p>	<p data-bbox="1209 449 1407 544"><b>173,000,000 港元</b> (壹億柒仟叁佰萬港元整)</p> <p data-bbox="1209 580 1407 672">將予收購的 25% 權益 – 43,250,000 港元</p>

## 附註：

- (a) 該物業的登記擁有人為K18 Property Limited，見日期均為二零一九年九月十日註冊摘要編號第19100800200038、19100800200062、19100800200014及19100800200024號的轉讓契。

- (b) 誠如 貴公司所告知，K18 Property Limited為Acasa Property Limited的全資附屬公司。於是次建議收購事項前，Acasa Property Limited由 貴公司擁有25%的權益。
- (c) 該物業受限於下列產權負擔：
- (i) 按日期均為二零一九年九月十日的註冊摘要編號第19100800200045及19100800200072號，以K18 Property Limited(作為按揭人)、權智有限公司(作為借款人)及恒生銀行有限公司(作為貸款人)之間就所有款項的按揭。借款人通過按揭向貸款人申請通過抵押物業作為到期付款的擔保以授予借款人一般銀行融資。倘發生任何違約事件，貸款人有權接管該物業、租賃貸款人認為合適的該物業，並在合法條件下出售該物業。
  - (ii) 按日期均為二零一九年九月十日的註冊摘要編號第19100800200055及19100800200086號，以恒生銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契。根據租賃轉讓契，按揭人將承租人應付按揭人的任何款項中按揭人的所有權利、所有權、權益及利益轉讓予貸款人。按揭人向貸款人承諾，按揭人將促使承租人適當履約，通知貸款人任何承租人的違約行為，以及應貸款人的書面要求，促使承租人向貸款人支付所有租金。
- (d) 標的物業屬於二零一三年十二月十三日在憲報公佈尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/28下「商業(6)」劃分的區域。



## 1. 責任聲明

本通函(就此董事共同及個別承擔全部責任)載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面乃準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事宜而導致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 披露權益

### 董事權益

於最後實際可行日期，董事、本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於最後實際可行日期的股份好倉：

董事姓名	身份	證券 數目及類別	持股 概約百分比
梁家浩先生 (附註1及2)	受控制法團權益； 與另一人士共同 持有的權益	546,980,000股 普通股	68.37%
何智崐先生 (附註1及3)	受控制法團權益；實益 擁有人；與另一人士 共同持有的權益	546,980,000股 普通股	68.37%

附註：

1. 梁家浩先生及何智崐先生訂立一致行動人士確認契據，承認並確認(其中包括)彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士。

- 梁家浩先生擁有權益的546,980,000股股份包括(i)梁家浩先生全資擁有的公司Sharp Talent Holdings Limited(彼根據證券及期貨條例被視為擁有權益)所持有的333,410,000股股份；及(ii)梁家浩先生由於作為何智崐先生的一致行動人士而被視為擁有權益的213,570,000股股份。
- 何智崐先生擁有權益的546,980,000股股份包括(i)何智崐先生全資擁有的公司Diamondfield Holdings Limited(彼根據證券及期貨條例被視為擁有權益)所持有的199,590,000股股份；(ii)作為實益擁有人持有的13,980,000股股份；及(iii)何智崐先生由於作為梁家浩先生的一致行動人士而被視為擁有權益的333,410,000股股份。

#### 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	證券數目 及類別	持股概約 百分比
梁家浩先生	Sharp Talent Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	1股普通股	100%
何智崐先生	Diamondfield Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	1股普通股	100%

#### 附註：

- 於最後實際可行日期，Sharp Talent Holdings Limited持有本公司333,410,000股股份。
- 於最後實際可行日期，Diamondfield Holdings Limited持有本公司199,590,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.47條有關董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於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分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

於最後實際可行日期的股份好倉：

名稱	身份	證券數目及類別	持股概約百分比
Sharp Talent Holdings Limited	實益擁有人； 與另一人士共同持有的權益	533,000,000股 普通股	66.6%
Diamondfield Holdings Limited	實益擁有人； 與另一人士共同持有的權益	533,000,000股 普通股	66.6%

附註：

梁家浩先生及何智崐先生已訂立一致行動人士確認契據，承認並確認(其中包括)彼等於一致行動人士確認契據日期及之後繼續為本集團各成員公司的一致行動人士。因此，根據一致行動人士確認契據，各控股股東、Sharp Talent Holdings Limited(由梁家浩先生全資擁有)、Diamondfield Holdings Limited(由何智崐先生全資擁有)及梁家浩先生及何智崐先生被視作於本公司已發行股本的約66.8%中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或任何有關人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突而須根據GEM上市規則第11.04條予以披露。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

### 5. 董事於合約及資產之權益

本公司概無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期仍屬有效之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 7. 重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)由經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大合約：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 合營協議；
- (iii) 出資承諾；
- (iv) 融資協議；及

- (v) 買方、賣方及目標公司就先前收購事項訂立日期為二零二二年八月八日的買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買目標公司股本中2,000股普通股，佔目標公司25%股權，總代價為1港元。

## 8. 專家及同意

以下專家已發表本通函所載之意見或建議，其資歷載列如下：

名稱	資歷
長青(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意按本通函之形式及涵義轉載其函件全文及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有任何權利(不論是否可依法執行)可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述各專家並無自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司所出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

## 9. 其他資料

- (a) 本公司之秘書為鍾喬濱先生，彼為香港會計師公會會員，並為香港會計師公會執業會計師。
- (b) 本公司合規主任為梁家浩先生，彼為本公司董事會主席兼執行董事。彼為澳洲建造師學會會員、英國特許建造學會會員、香港營造師學會會員以及承建商授權簽署人協會有限公司會員。

- (c) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司總辦事處及主要營業地點為香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室。
- (e) 本公司香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 審核委員會

本公司設立審核委員會(「審核委員會」)，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28及5.29條以及GEM上市規則附錄十五所載企業管治守規則的第二部分載列的守則條文D.3.3。審核委員會至少要有三名成員，成員須全部是非執行董事，且至少一名成員具備適當專業資格或會計及相關財務管理專長。審核委員會主席為邱思揚先生，而餘下成員包括梅以和先生及梁雄光先生，其各自為獨立非執行董事。審核委員會的主要目標為協助董事會履行其對本公司及其各附屬公司的授信責任，以股東的整體利益行事。

審核委員會各成員的履歷資料載列如下：

邱思揚先生，45歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

邱先生於金融行業不同分部擁有逾20年經驗，包括審核及企業財務。彼自二零一五年七月至二零一九年十月擔任GEM上市公司駿高控股有限公司(股份代號：8035)的財務總監，而彼自二零一六年四月至二零一九年十月亦為駿高控股有限公司的執行董事及公司秘書。自二零二二年七月起，邱先生擔任主板上市公司中國上城集團有限公司(股份代號：2330)的獨立非執行董事。

邱先生在香港城市大學獲頒工商管理(會計)學士學位。彼目前成為香港會計師公會會員。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

梅以和先生，43歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會各自的成員。

梅先生在審核、公司融資及資產管理等金融業多個界別擁有逾20年經驗。自二零一二年八月至二零一九年一月，彼為中國白銀集團有限公司(主板上市公司，股份代號：0815)財務總監。自二零一九年二月起，彼為Apollo智慧出行集團有限公司(於主板上市的公司，股份代號：0860)的財務總監。自二零一七年六月起，梅先生亦為新達控股有限公司(股份代號：8471)的獨立非執行董事。自二零二二年十月起，梅先生擔任GEM上市公司駿高控股有限公司(股份代號：8035)的獨立非執行董事。

梅先生在香港科技大學獲頒工商管理(會計)學士學位，並獲頒工商管理碩士學位。彼目前為香港會計師公會會員。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

梁雄光先生，53歲，於二零一七年二月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會及安全合規委員會主席及審核委員會及提名委員會各自之成員。

梁先生於工程及建造業擁有逾31年經驗。於二零零八年八月，彼加盟義合控股有限公司(於主板上市之公司，股份代號：1662)之附屬公司義合工程有限公司。彼自二零一五年二月起為義合控股有限公司之執行董事。

梁先生於國立台灣大學獲頒工程理學士學位，並於香港科技大學獲頒土木工程及結構工程哲學碩士學位。彼目前為結構工程師學會會員，以及香港工程師學會會員(土木、岩土及結構範疇)。彼亦為工程師註冊管理局的註冊專業工程師(岩土、結構)。

除上文披露者外，於過去三年間，彼概無於任何其他上市公司擔任董事職務。

## 11. 展示文件

自本通函日期起計14日(包括該日)內，以下文件之副本將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chdev.com.hk上展示：

- (a) 買賣協議；
- (b) 合營協議；
- (c) 出資承諾；
- (d) 融資協議；
- (e) 本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；
- (f) 本通函附錄三所載有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件；
- (g) 有關該物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。



## 股東特別大會通告

# CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

## 潛濤發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

### 股東特別大會通告

茲通告潛濤發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年一月十九日(星期四)上午十一時正假座香港新界葵涌貨櫃碼頭路77-81號Magnet Place Tower 1 9樓901、902及908室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈之決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

#### 普通決議案

本通告中未有明確界定之詞彙應與本公司日期為二零二二年十二月二十三日之通函中所界定者具有相同涵義。

#### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議(經合營協議補充)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認出資承諾(註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事作出彼認為就實行收購事項及融資擔保及其項下擬進行交易及/或使之生效或與之相關之事宜而言可能屬必要、適當、適宜或合宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件以及採取一切有關措施。」

承董事會命  
潛濤發展控股有限公司  
董事會主席兼執行董事  
梁家浩  
謹啓

香港，二零二二年十二月二十三日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman, KY1-1108  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
新界葵涌  
貨櫃碼頭路77-81號  
Magnet Place Tower 1  
9樓901、902及908室

附註：

- (1) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身代表股東出席大會。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表出席大會。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (3) 倘屬本公司股本中任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之人士可有權就此投票。
- (4) 股東填交代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘若股東於交回代表委任表格後出席股東特別大會，則其代表委任表格將視作被撤銷論。
- (5) 為釐定有權出席股東特別大會之股東之身份，本公司將於二零二三年一月十六日(星期一)至二零二三年一月十九日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，當日將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零二三年一月十三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。