

## 此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的棠記(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或建議。



## TONG KEE (HOLDING) LIMITED

### 棠記(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8305)

#### (1) 主要交易 有關收購

目標公司之全部股本權益  
涉及根據特定授權  
發行代價股份；

#### (2) 根據特定授權配售新股份； 及

#### (3) 股東特別大會通告

本公司的財務顧問

**MERDEKA** 領智

配售代理



本封面頁下半部分所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相關涵義。

本公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)下午四時正假座香港新界火炭坳背灣街14-24號金豪工業大廈第二座11樓一室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。本通函隨附供股東於股東特別大會使用的代表委任表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請閣下於切實可行情況盡快將隨附的代表委任表格按其上列印的指示填妥及簽署，並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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即二零二一年十二月十四日(星期二)下午四時正或之前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，其時代表委任表格將視為已撤銷論。

本通函將於刊登日期起於GEM網站www.hkgem.com「最新上市公司公告」一頁一連登載至少七日及於本公司網站www.tongkee.com.hk刊登。

#### 股東特別大會的預防措施

由於COVID-19疫情持續，為保障股東健康及安全，本公司將在股東特別大會上實行以下預防措施：

- 強制體溫檢測
- 強制各與會人士佩戴外科口罩
- 提交個人資料表格，如有需要，該表格可用於聯絡追蹤
- 不會分發公司禮品，亦不會提供茶點

任何人士如不遵守預防措施，或正在接受香港政府所規定之任何隔離檢疫，均可能被拒絕進入股東特別大會會場。所有與會者須於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年十一月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
GEM之特色.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標公司之會計師報告.....	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 – 目標公司之估值報告.....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## GEM之特色

---

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之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買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列表達具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議的條款及條件買賣銷售股份
「收購事項條件」	指	買賣協議所載的先決條件
「收購事項完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成銷售股份的買賣
「收購事項完成日期」	指	於所有收購事項條件達成(或獲豁免)後的第五個營業日，或賣方與本公司可能書面協定的其他日期
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十月十九日之公告，內容有關(其中包括)收購事項及配售事項
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「該銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾或法定假期以及8號或以上熱帶氣旋警告信號於中午十二時正或之前仍未除下或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正期間在懸掛或仍然生效而於中午十二時正或之前仍未除下之日子除外)
「本公司」	指	棠記(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市(股份代號：8305)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的相同涵義

---

## 釋 義

---

「代價」	指	收購事項的總代價，即24.0百萬港元
「代價股份」	指	本公司根據買賣協議的條款及條件將於收購事項完成後以股份特定授權按發行價向賣方配發及發行的合計185,000,000股新股份(入賬列作繳足)以支付部份代價
「企業擔保」	指	本公司以該銀行為受益人而簽立的企業擔保(其形式及內容為該銀行所信納)，作為該銀行向博建提供的銀行融資下博建的付款責任的擔保
「董事」	指	本公司不時的董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)下午四時正假座香港新界火炭坳背灣街14-24號金豪工業大廈第二座11樓一室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於根據股份特定授權配發及發行代價股份)；及(ii)配售協議及據此擬進行的交易(包括但不限於根據配售事項特定授權配發及發行配售股份)
「僱傭合約」	指	Grant先生與博建於收購事項完成後將就委任Grant先生為博建之董事總經理兼董事而訂立之僱傭合約
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後經目標集團擴大之本集團
「Fast Creative」	指	Fast Creative Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為Scenario Design 30%股權的實益擁有人
「GEM上市委員會」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「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
「港元」	指	香港的法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據GEM上市規則，並非本公司之關連人士及獨立於本公司及其關連人士之任何第三方的任何人士或公司及其最終實益擁有人
「發行價」	指	每股代價股份0.10港元
「合營企業」	指	Scenario-Projexasia Joint Venture，一間由博建與Scenario Cockram分別擁有50%權益之非法團實體
「合營協議」	指	Scenario Cockram與博建所訂立日期為二零一七年十二月十九日之合營協議
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月二十四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「Grant先生」	指	Stephen John Grant先生
「個人擔保」	指	Grant先生向該銀行作出的擔保，以擔保博建在該銀行向博建授出的銀行信貸融資下的債務、責任及／或義務
「承配人」	指	由配售代理或其代表根據配售事項促成之任何個人、法人、機構投資者或其他投資者
「配售事項」	指	由配售代理或其代表按配售協議所載之條款並在其條件之規限下以私人配售之方式向承配人提呈發售配售股份
「配售代理」	指	華晉證券資產管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項特定授權下之配售事項訂立日期為二零二一年十月十九日的有條件配售協議

---

## 釋 義

---

「配售事項條件」	指	配售協議所載的先決條件
「配售事項完成」	指	根據配售協議的條款及條件完成配售事項
「配售事項完成日期」	指	達成配售事項條件後的第三個營業日(或本公司與配售代理可能書面協定的有關其他日期及地點)
「配售價」	指	每股配售股份0.10港元
「配售股份」	指	根據配售協議之條款及條件將予配售的合共最多65,000,000股新股份
「配售事項特定授權」	指	將尋求股東批授以於配售事項完成後配發及發行配售股份的特定授權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「博建」	指	博建(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「其餘代價」	指	具有本通函內「買賣協議」一節中「代價」一段賦予該詞的涵義
「RMAA」	指	具有本通函內「有關目標集團的資料」一節賦予該詞的涵義
「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零二一年十月十九日的有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的一(1)股普通股，即於最後實際可行日期由賣方依法實益擁有的目標公司全部已發行股本
「Scenario Cockram」	指	Scenario Cockram Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並於合營企業擁有50%權益
「Scenario Design」	指	Scenario Design Build Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為Scenario Cockram 13.3%股權的實益擁有人

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「股份特定授權」	指	將尋求股東批授以配發及發行代價股份的特定授權
「SR Design Consulting」	指	SR Design Consulting Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為Scenario Design 30%股權的實益擁有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Treasure Mark Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司(即博建)及合營企業
「Trendcity」	指	Trendcity International Limited，一間於薩摩亞註冊成立的有限公司，並為Scenario Design 40%股權的實益擁有人
「賣方」	指	Precise Capital Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由Grant先生全資擁有
「%」	指	百分比



**TONG KEE (HOLDING) LIMITED**

**棠記(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8305)

**執行董事：**

向從心先生(主席)

陳維漢先生

**非執行董事：**

向祖兒女士

向祖彤女士

**獨立非執行董事：**

葉偉雄博士

高偉舜先生

陳志恒先生

**註冊辦事處：**

P.O. Box 1350

Windward 3

Regatta Office Park

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港

北角

電氣道148號

25樓2502室

敬啟者：

**(1) 主要交易**

**有關收購**

**目標公司之全部股本權益**

**涉及根據特定授權**

**發行代價股份；**

**(2) 根據特定授權配售新股份；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述有關(其中包括)收購事項及配售事項之該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及據此擬進行的交易之進一步資料；(ii)有關配售協議及據此擬進行的交易之進一步資料；(iii)本集團及目標集團之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。



### 收購事項的先決條件

收購事項完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司信納根據買賣協議對目標集團進行的盡職審查的結果；
- (b) 就買賣協議及據此擬進行的交易而須由賣方、目標公司、博建及合營企業(如適用)獲得之所有必要同意及批准均已獲得並保持十足效力及作用；
- (c) 就(i)買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)配售協議及據此擬進行之交易而須由本公司獲得之所有必要同意及批准均已獲得並保持十足效力及作用；
- (d) 股東於根據GEM上市規則之規定召開及舉行的股東特別大會上通過相關決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易，包括但不限於授予股份特定授權以及配發及發行代價股份；
- (e) 聯交所GEM上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (f) 聯交所GEM上市委員會批准配售股份上市及買賣；
- (g) 配售事項已經完成而所得款項淨額不少於5.5百萬港元；
- (h) 已取得該銀行發出書面指示，據此原則上批准全面解除及免除Grant先生在個人擔保下的責任及義務，前提為須在收購事項完成後簽立企業擔保，並表明該原則上批准是由有權對解除個人擔保作出最終批准的該銀行之有關部門或分支批准的，或以本公司與賣方相互接納的其他形式批准，並連同須由本公司簽署的企業擔保的格式／範本；及
- (i) 賣方根據買賣協議向本公司作出的保證於各重大方面仍為真實及準確且並無誤導。

---

## 董事會函件

---

本公司可於任何時間全權決定以書面形式豁免收購事項條件(a)及(i)，而有關豁免可按本公司釐定之條款及條件作出。賣方可在任何時間全權決定以書面形式豁免收購事項條件(h)，而有關豁免可按賣方釐定之條款及條件作出。前述豁免若干收購事項條件之權利讓本公司及賣方在完成收購事項方面享有更大彈性。本公司將經適當及審慎考慮後行使此酌情權，並僅可豁免收購事項條件(a)及／或(i)，惟董事會須信納該等豁免不會對經擴大集團整體構成任何重大不利影響，且符合本公司及股東之整體利益。於任何情況，本公司不會在收購事項的實質受到影響的情況豁免該等收購事項條件。如賣方所確認，倘若賣方信納豁免收購事項條件(h)的影響並不重大，賣方可以豁免該項收購事項條件。根據買賣協議的條款及條件，待收購事項完成後，本公司須簽立以該銀行為受益人的企業擔保，作為該銀行向博建提供的銀行融資下博建的付款責任的擔保。因此，董事認為，豁免收購事項條件(h)不會影響收購事項的實質。

所有其他收購事項條件均不能被任何一方豁免。倘若上述收購事項條件於二零二二年三月三十一日(或賣方與本公司可能書面協定之較後日期)下午四時正或之前並無達成(或視情況而定，獲本公司及／或賣方豁免)，則買賣協議將告停止及終止，此後雙方均不向對方承擔任何義務及責任，除非有任何先前違反相關條款之情況。

於最後實際可行日期，概無收購事項條件為已經達成或已獲豁免。

### 代價股份

待上文「收購事項的先決條件」一段所載之收購事項條件達成或獲豁免(視情況而定)後，本公司將於收購事項完成後按發行價向賣方配發及發行185,000,000股代價股份以支付部分代價。

代價股份相當於：(a)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約23.13%；及(b)經配發及發行代價股份及配售股份擴大後的本公司已發行股本約17.62%(假設自最後實際可行日期起至收購事項完成及配售事項完成之日期，本公司的已發行股本將不會發生變動以及全部配售股份已由配售代理成功配售)。

代價股份將由本公司根據將在股東特別大會上尋求股東批授的股份特定授權而發行。代價股份於配發及發行時將在彼此之間於各方面享有同等地位以及與配發及發行代價股份日期的所有其他股份在各方面享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

## 發行價

發行價為每股代價股份0.10港元，較：

- (i) 於買賣協議日期在聯交所所報每股股份0.125港元的收市價折讓約20.00%；
- (ii) 緊接買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報每股股份約0.129港元的平均收市價折讓約22.48%；
- (iii) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份0.137港元的收市價折讓約27.01%；及
- (iv) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所載並根據買賣協議日期的已發行股份數目計算之每股股份未經審核資產淨值約0.099港元溢價約1.01%。

發行價是由本公司及賣方經計及包括股份近期市價及當前市況等因素後，按公平原則商定。

參考於截至二零二一年十月十八日止（即買賣協議日期前之日）九個月內公佈之54項特定授權發行（「可比較發行」），可比較發行介乎(i)於各別可比較發行協議日期於聯交所所報之各別市價之98.42%折讓至120.00%溢價，平均折讓8.68%；及(ii)於各別可比較發行協議前最後五個交易日於聯交所所報之各別市價之97.41%折讓至90.00%溢價，平均折讓7.68%。考慮到於買賣協議日期及於買賣協議日期前最後五個連續交易日之發行價所代表之折讓均(i)於可比較發行之範圍內；及(ii)雖然低於可比較發行之平均值，但鑑於股份於二零二一年一月一日至二零二一年十月十八日止期間之245個交易日中僅有51個交易日成交價高於0.10港元，董事認為發行價與市場上其他特定授權發行相比屬公平合理。基於上述因素，董事認為發行價屬公平合理。

## 企業擔保

於最後實際可行日期，Grant先生向銀行提供個人擔保，以擔保博建在該銀行向博建授出的銀行信貸融資下的債務、責任及／或義務。根據買賣協議的條款及條件，待收購事項完成後，本公司須簽立以該銀行為受益人的企業擔保，作為該銀行向博建提供的銀行融資下博建的付款責任的擔保。待收購事項完成後，倘若該銀行並無即時及全面解除及免除Grant先生在個人擔保下的責任及義務，本公司承諾將應要求而就Grant先生因個人擔保產生的任何義務或責任而在收購事項完成日期起至Grant先生在個人擔保下的責任及義務獲完全免除及解除日期止期間而可能由Grant先生產生或蒙受的任何及一切合理費用、開支、申索、損失及負債，按元對元基準向Grant先生作出補償。直至最後實際可行日期，上述銀行融資項下博建的付款責任為約19.9百萬港元。

## 賣方的承諾

根據買賣協議，賣方不可撤回及無條件地同意並向本公司承諾：

- (i) 合營企業於合營企業結束日期及收購事項完成日期的一週年(以較早者為準)的經審核資產淨值應超過零；
- (ii) 倘若於合營企業結束日期及收購事項完成日期的一週年(以較早者為準)的經審核資產淨值為零或負數(「資產淨值不足額」)，賣方須應要求按元對元基準向博建全數支付資產淨額不足額；
- (iii) 合營企業參與者將就結清應向合營企業之不超過49,000,000港元款項訂立協議(「結清協議」)；
- (iv) 在扣除合營企業就建築相關材料及服務應付若干分包商及供應商的款項後，博建須於合營企業結束日期或之前收到因結清協議而令博建有權享有的應佔溢利(「應佔合營企業溢利金額」)不少於4,275,430.33港元；及
- (v) 倘若博建於合營企業結束日期或之前並無收到應佔合營企業溢利金額，賣方須按元對元基準向博建全數支付應佔合營企業溢利金額(或其任何不足額)。

### 收購事項完成

收購事項完成將於所有收購事項條件達成(或獲豁免)後的第五個營業日當日(或本公司與賣方可能書面協定的有關其他日期)作實。

收購事項完成後，本公司將擁有目標公司之全部已發行股本之權益。因此，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務資料將併入本集團之綜合財務報表。

### 僱傭合約

於收購事項完成後，博建與Grant先生將訂立僱傭合約，據此，Grant先生將擔任博建之董事總經理兼董事，固定任期為收購事項完成日期起計一(1)年，而有關僱用將持續生效，直至向另一方發出不少於六個月之書面通知而終止有關僱用為止，前提為個人擔保由該銀行以書面方式全面及實際解除之前，博建不得向Grant先生發出終止僱傭合約的通知及／或解除Grant先生在博建董事會的職務。

董事會相信，Grant先生繼續參與博建之管理將確保目標集團於收購事項完成後之順利運作。有關Grant先生之簡歷詳情，請參閱本通函附錄六第10段。

### 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方主要從事投資控股並由Grant先生全資擁有。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關目標集團的資料

目標公司為一間於二零二一年八月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

博建是一間於香港註冊成立的有限責任公司，為目標公司的直接全資附屬公司。博建主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程及新建築工程的業務。

## 董事會函件

博建自二零零一年起一直擔任註冊一般建築承建商，於香港及亞洲地區提供總承包、項目及建築管理服務。博建已通過ISO9001:2015品質管理系統、ISO14001:2015環境管理系統、ISO45001:2018職業安全衛生管理系統以及綜合管理系統之認證。於二零二一年八月三十一日，博建手頭上有五個項目，合約總值約為38.5百萬港元。

合營企業是一間非法人合營企業，由博建與Scenario Cockram分別擁有50%之權益。據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，Scenario Cockram由(i) Kajima Cockram International Pty Ltd擁有約86.7%，而Kajima Cockram International Pty Ltd則為一間於日本註冊成立並於東京證券交易所上市的上市公司的全資附屬公司；及(ii) Scenario Design擁有約13.3%，而Scenario Design則由Fast Creative、SR Design Consulting及Trendcity分別擁有30%、30%及40%。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，Scenario Cockram及其最終實益擁有人為獨立第三方以及賣方、Grant先生及彼等聯繫人之獨立第三方。

合營企業主要從事準備及提交標書並根據一間香港政府擁有權益並以香港為基地的主題公園營運商授予合營企業之任何與專案相關之合約而按有關標書之提交及合營協議執行及完成工程。除上文披露外，合營企業並無任何其他業務。於最後實際可行日期，根據專案進行之工程已竣工。根據合營企業協議之條款及條件，於完全履行所授予之合約以及Scenario Cockram與博建之間以及合營企業與第三方之間之所有賬目最終結算後，合營企業及合營企業協議將告終止，並將採取行動將其結束。於最後實際可行日期，約49,000,000港元尚未根據授予合營企業的合約結清。考慮到與合營企業有關的未付款項，預計合營企業的相應淨現金流入約為8,551,000港元。

於收購事項完成後以及隨後將目標集團之財務業績、資產及負債併入本集團之綜合財務報表後，合營企業將按於一間合營企業之投資之方式處理。

### 有關目標集團的財務資料

目標公司於二零二一年八月二十三日註冊成立。除了持有博建的全部股權外，目標公司並無經營任何業務。以下是基於博建截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表的財務資料，當中已包括合營企業的財務影響：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元
收益	116,627	150,473
除稅前溢利／(虧損)	(3,341)	519
除稅後溢利／(虧損)	(3,341)	525

根據博建之未經審核綜合財務報表，博建於二零二一年七月三十一日之未經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值分別為約38.9百萬港元、約36.2百萬港元及約2.7百萬港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的虧損主要是由於勞動成本過高，原因為博建於薪酬表上有數項直接勞工項目（其成本效益明顯低於分包勞工）以滿足投標項目的勞工規定。直接勞工導致有關持續退休金供款、保費及工傷成本之顯著的僱員開支。為解決上述問題，博建於截至二零一九年十二月三十一日止年度已削減其直接勞工（此可見於行政費用大幅下降），此有助博建於截至二零一九年十二月三十一日止年度自虧損狀況中恢復。

截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得的虧損主要是由於香港政府為應對COVID-19疫情爆發而實施的嚴格檢疫及封鎖程序。有關政策及措施導致現正進行的項目暫時中止，並延遲新項目的磋商。COVID-19的爆發亦對本地及國際物流基建造成嚴重破壞，導致運輸延誤及建築材料的價格波動。

誠如本通函附錄二所載目標公司的會計師報告所披露，於二零二一年五月三十一日，博建的流動負債淨額約為11.3百萬港元。博建的流動負債淨額主要是由於截至二零二一年五月三十一日約10.2百萬港元的若干銀行結餘和人壽保險單投資（「**金融資產**」）已予抵押，作為博建獲得短期銀行借貸及其他一般銀行融資的擔保，進一步詳情在本通函附錄二所載目標公司之會計師報告附註30中披露。儘管金融資產分類為非流動資產，但銀行融資分類為流動負債。於二零二一年五月三十一日，由於香港財務報告準則第16號「租賃」有關辦公室租賃的會計政策，博建有約1.38百萬港元的租賃負債分類為流動負債，而博建的使用權資產則全部分類為非流動資產。該租賃負債並不代表博建的付款責任。考慮到上述因素，博建的流動負債淨額狀況主要是由於會計相關政策所致。

### 收購事項的理由及得益

本公司為一間投資控股公司而本集團為涵蓋多個領域的承建商，主要於香港從事進行RMAA工程、新建築工程及防蝕保護工程。

近年來，本集團的收益及溢利受到特殊情況影響而較不穩定，主要是二零一九年香港的政治動盪及二零二零年香港的新型冠狀病毒疫情所造成的影響。香港的建築業亦競爭激烈，其他上市公司主要從事與本集團相若的業務領域。於建築業中，客戶關係是獲得合約的關鍵，因此，本集團難以從過往並無合作關係的新客戶處獲得合約。由於上述因素，董事致力推動本集團的業務實現多元化，以增強本集團於業內的市場地位，並盡量提高股東回報。

博建與本集團從事相同的業務領域而客戶群與本集團的不同。博建的客戶群主要是大型商業非政府實體，如辦公室、銀行、零售品牌、酒店及購物中心，而本集團的客戶群主要是政府聯屬實體及非牟利機構，如一間主要業務為在香港經營鐵路的上市公司、一間賽馬及賽馬場娛樂營運商以及一間以香港為基地的主題公園營運商。收購事項將擴大本集團的客戶群及專業領域，讓本集團能夠提供更多元化及更全面的產品及服務，從而讓本集團能夠更有效地與新客戶磋商合約。

此外，博建擁有獲得及完成大型項目的經驗，並已完成多個單項合約金額超過一億港元的項目，而本集團最大的單項合約金額約為45百萬港元。收購事項將為本集團帶來從事更大型項目的經驗及往績。收購事項亦將讓博建可憑藉公司作為一間聯交所上市公司其中一員而在客戶群之中獲得更佳定位及謀劃進一步擴張。

雖然博建近年來一直錄得虧損，但博建投入營運至今已逾20年，深得市場認可。如前所述，收購事項完成後亦會產生顯著的協同效應及潛在的成本削減機會，例如在行政成本、辦公場所、分包商及採購等各方面達到共同分擔和共享之效。隨著COVID-19疫苗於全球迅速推行，以及於買賣協議日期前六個月內香港每日的COVID-19個案極少（根據香港政府公佈之資料平均每日不到20宗），董事對香港政府放寬檢疫及出入境政策表示樂觀，而此將有助香港經濟復甦。董事認為，擴大本集團客戶群及專業知識將讓本集團得以把握香港經濟走出COVID-19疫情而邁向復甦之機遇。因此，收購事項之主要目的乃擴闊本集團之網路及專業知識，倘本集團試圖以自然增長進行擴張，或會產生巨大成本而無法保證成功。博建擁有之強大客戶群與本集團之客戶群可謂截然不同，且博建擁有董事認為本集團可更好利用之專業知識。董事亦認為，就與博建在客戶群及專業知識方面具有相似特質，兼可產生利潤且資產負債水平強勁之公司，對本集團而言收購成本可能過高。

考慮上述情況，儘管博建於截至二零一八年及二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額以及於二零二一年五月三十一日處於流動負債淨額狀況，董事相信買賣協議的條款（包括代價及發行價）屬公平合理，而訂立買賣協議乃按一般商務條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

### 根據特定授權配售新股份

於二零二一年十月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意作為本公司的代理，按竭盡所能基準促成不少於六名承配人（彼等及彼等的最終實益擁有人須為獨立第三方且不包括賣方或Grant先生以及彼等之緊密聯繫人）按配售價每股配售股份0.10港元認購最多65,000,000股配售股份。

## 配售協議

配售協議的主要條款載列如下：

日期：                    二零二一年十月十九日

訂約方：                  (i) 本公司，作為發行人；及  
  
                              (ii) 華晉證券資產管理有限公司，作為配售代理

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 配售事項

根據配售協議的條款及條件，配售代理有條件同意作為本公司的代理，按竭盡所能基準促成不少於六名承配人(彼等及彼等的最終實益擁有人須為獨立第三方且不包括賣方及Grant先生)按配售價每股配售股份0.10港元認購最多65,000,000股配售股份。

## 配售佣金

作為配售代理就配售事項提供服務之代價，以及在配售事項完成根據配售協議之條款及條件作實之前題，本公司須就配售代理成功配售之該等數目之配售股份向配售代理支付總配售價之5.0%的佣金(「**配售佣金**」)，加上配售代理就配售事項之任何其他實報實銷費用及開支。

配售事項的配售佣金經本公司與配售代理公平磋商，並參考(其中包括)其他配售代理收取的現行佣金費率、配售事項的規模及股份的價格表現釐定。

為評估配售佣金是否公平合理，已參考緊接買賣協議日期前三個月期間於聯交所網站(<https://www.hkex.com.hk>)公佈之聯交所主板或GEM上市之公司合共28項配售交易(「**可比較配售事項**」)。於可比較配售事項內，配售佣金介乎0.5%至5%，平均約為2.4%。配售佣金處於可比較配售事項之佣金範圍內而董事認為配售佣金與市場費率一致。

經考慮以上事項，董事認為，根據現行市況，配售事項的配售佣金屬公平合理。

### 配售股份數目

配售事項下之配售股份之最高數目相當於：(a)於最後實際可行日期之本公司現有已發行股本約8.13%；及(b)經配發及發行代價股份及配售股份擴大後的本公司已發行股本約6.19%（假設自最後實際可行日期起至收購事項完成及配售事項完成之日期，本公司之已發行股本將不會發生變動）。配售事項下之配售股份之最高數目的總面值將為650,000港元。

配售股份將根據在股東特別大會上尋求股東批授的配售事項特定授權而發行及配發。

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

### 配售股份的地位

配售事項下之配售股份於發行及繳足時將與於配發及發行配售股份當日的已發行股份在各方面享有同等待位。

### 承配人

配售股份預期將按竭盡所能基準向不少於六名獨立承配人配售，而彼等及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

配售事項完成後，預期概無承配人將成為本公司主要股東（定義見GEM上市規則）。倘任何承配人將於配售事項完成後成為本公司主要股東（定義見GEM上市規則），則本公司將另行刊發公告。

### 配售價

每股配售股份0.10港元的配售價與發行價相同及呈理論攤薄效應（定義見GEM上市規則第10.44A條），即理論攤薄價格約每股0.127港元較基準價格每股0.129港元（定義見GEM上市規則第10.44A條，經計及於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股0.125港元以及緊接於買賣協議日期前五個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約0.129港元之較高者）折讓約1.55%。

淨配售價（經扣除配售事項的成本及開支）約為每股配售股份0.085港元。根據每股股份面值0.01港元，配售股份的總面值為650,000港元。

配售價經本公司與配售代理公平磋商達致，並參考包括近期股份市價及當前市況在內的各種因素。

董事（包括獨立非執行董事）認為配售價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 配售事項的先決條件

配售事項完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於根據GEM上市規則之規定召開及舉行的股東特別大會上通過相關決議案，以批准配售協議及據此擬進行的交易，包括但不限於授予配售事項特定授權以及配發及發行配售股份；
- (ii) 聯交所GEM上市委員會批准配售股份上市及買賣；
- (iii) 買賣協議於各方面均已成為無條件（配售事項完成除外）；及
- (iv) 由配售代理促成承配人認購總計不少於65,000,000股配售股份（或配售代理與本公司書面協定之其他數量）。

配售事項與收購事項互為條件。上列所有配售事項條件均不得由任何一方豁免。倘若配售事項條件於二零二二年三月三十一日（或配售代理與本公司可能書面協定之較後日期）或之前並無達成，配售代理及本公司於配售協議的所有義務將告停止及終結，且訂約方概不得就配售協議向另一訂約方提出任何申索，惟任何先前違反配售協議項下任何義務及責任者除外。

### 配售事項完成

配售事項完成將於所有配售事項條件達成後的第三個營業日（或本公司與配售代理可能協定的有關其他日期及地點）作實。

### 不可抗力事件

倘發生下列事件，經諮詢本公司後，配售代理可按其合理意見，於直至配售事項完成日期上午九時正隨時向本公司發出書面通知而終止配售協議：

- (i) 於香港出現國家、國際、金融、外匯管制、政治、經濟狀況的任何轉變，而配售代理合理認為將對配售事項的完成造成重大不利影響；或
- (ii) 任何違反本公司於配售協議中作出的保證、陳述及承諾，而配售代理有合理理據認為有關違反對配售事項而言屬重大；或

- (iii) 市況出現任何重大變化(不論是否屬於連串變化的一部分)，而配售代理合理認為有關變化將對配售事項造成重大及偏頗影響，或使其不適宜或不合宜進行配售；或
- (iv) 該公告所載的任何聲明被發現為失實、錯誤或產生誤導，而配售代理認為其將對配售事項的完成造成重大不利影響；或
- (v) 股份在聯交所暫停交易超過五個連續營業日(惟因或有關配售事項者則除外)；或
- (vi) 發生任何不可抗力事件(即本公司及配售代理無法控制且不可預見或不可避免的事件)，包括但不限於配售協議之一般性，任何天災、戰爭、騷亂、公共秩序混亂、內亂、火災、水災、爆炸、流行病、恐怖襲擊、罷工或停工等事項，且該等事項妨礙本公司及配售代理履行合約責任。

終止配售協議後，本公司及配售代理於配售協議項下的所有責任將予終止及終結，且配售協議之訂約方不得就因配售協議產生或與此有關的任何事項或事宜向其他訂約方提出任何申索，惟與(i)任何先前違反配售協議項下任何義務及責任；及(ii)與本公司作出之陳述、配售代理之承諾、彌償保證及償付有關之責任相關者除外。

於最後實際可行日期，就董事所知並無發生任何此類事件。

### 配售事項的理由及得益以及所得款項用途

待配售事項完成及假設全部配售股份獲成功配售，預計配售事項之最高所得款項總額約為6.5百萬港元而配售事項所得款項淨額(扣除收購事項及配售事項之相關成本及開支後)估計約為5.5百萬港元。按此基準，每股配售股份籌得之最高淨發行價將約為0.085港元。本公司擬將配售事項的所得款項淨額約5.5百萬港元悉數用於支付部分代價。

本公司已考慮過其他融資方式，如供股或公開發售，惟因所需的所得款項淨額之數額相對較小，有關方式將耗費大量時間和交易成本，包括但不限於編製必要的合規和法律文件所涉及的較高專業費用。有關企業活動一般亦較配售事項要用上更多時間，或會導致本公司受限於股份市場價格不斷增加的不確定性，以及能否籌集到必要的資金，而此或會影響收購事項。本公司亦曾考慮債務融資，惟任何債務融資均可能導致本集團的利息負擔增加。此外，董事認為，配售事項是本公司擴大股東及資本基礎的良機，同時可籌集進行收購事項之資金。

## 董事會函件

考慮到本通函內「收購事項的理由及得益」一節所述收購事項的理由及得益，本公司擬將配售事項之全部所得款項淨額用於以現金支付代價中的5.5百萬港元部份。

董事認為，配售協議的條款及條件(包括配售價格)為公平合理及屬一般商務條款，而配售事項符合本公司及股東的整體利益。

### 對本公司股權架構的影響

假設本公司股本自最後實際可行日期起至發行代價股份及配售股份以及配售股份獲悉數認購之日期止並無其他變化，以下是本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊接配售事項完成後；及(iii)緊接配售事項完成、收購事項完成以及配發及發行代價股份後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊接配售事項完成後		緊接配售事項完成、 收購事項完成以及配發及 發行代價股份後	
	所持股份		所持股份		所持股份	
	數目	概約%	數目	概約%	數目	概約%
Advanced Pacific Enterprises Limited (「Advanced Pacific」) (附註1)	600,000,000	75.00	600,000,000	69.36	600,000,000	57.14
賣方	-	-	-	-	185,000,000	17.62
公眾股東						
—承配人	-	-	65,000,000	7.52	65,000,000	6.19
—其他公眾股東	200,000,000	25.00	200,000,000	23.12	200,000,000	19.05
總計	<u>800,000,000</u>	<u>100</u>	<u>865,000,000</u>	<u>100</u>	<u>1,050,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

- Advanced Pacific是一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由向從心先生全資實益擁有，彼為本公司之執行董事、主席、行政總裁及控股股東。因此，向從心先生被視為於Advanced Pacific持有之所有股份中擁有權益。
- 上表中之若干百分比數字經四捨五入約整。因此，顯示為總數之數字未必是其上列數字之算術匯總。

---

## 董事會函件

---

由於收購事項須待配售事項完成而所得款項淨額不少於5.5百萬港元後方可作實，假設於最後實際可行日期至收購事項完成及配售事項完成日期之期間內本公司的已發行股本除發行配售股份及代價股份外並無任何變動，發行代價股份將不會導致本公司違反GEM上市規則的公眾持股量規定，亦不會導致控制權有變。

### 本公司於過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前的過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

### 收購事項的財務影響

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將併入本集團的綜合財務報表。預計收購事項將對本集團產生以下財務影響：

未經審核備考財務資料載於本通函附錄四，以作說明。未經審核備考財務資料乃根據經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表編製，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。

### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料所示，假設收購事項完成已於二零二一年六月三十日作實，經擴大集團於二零二一年六月三十日的總資產按備考基準將由約174.6百萬港元增加至約223.0百萬港元，而經擴大集團於二零二一年六月三十日的總負債按備考基準將由約95.6百萬港元增加至約120.0百萬港元。經擴大集團於二零二一年六月三十日的資產淨值按備考基準將由約港幣79.0百萬元增加至約港幣103.0百萬元。

### 盈利

根據本通函附錄二所載目標公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料，目標集團的綜合收益分別約為157.1百萬港元、150.5百萬港元及116.6百萬港元。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，目標集團的綜合毛利分別約為14.4百萬港元、12.6百萬港元及8.0百萬港元。

誠如「收購事項的理由及得益」一節所披露，本集團預期本集團與目標集團之間將產生協同效應，而鑑於目標集團之悠久往績、其在與本集團相同行業之豐富經驗及其已建立之客戶基礎，收購事項可望利好經擴大集團之財務表現及未來營運前景。

### GEM上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守GEM上市規則第十九章的通知、公告及股東批准規定。

本公司於緊接該公告前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動，而配售事項本身並無導致出現理論攤薄效應達25%或以上。因此，配售事項之理論攤薄效應符合GEM上市規則第10.44A條。

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准授出股份特定授權及配售事項特定授權以分別配發及發行代價股份及配售股份。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)下午四時正假座香港新界火炭坳背灣街14-24號金豪工業大廈第二座11樓一室舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情通過普通決議案，以批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行的交易(包括但不限於根據股份特定授權配發及發行代價股份)；及(ii)配售協議及據此擬進行的交易(包括但不限於根據配售事項特定授權配發及發行配售股份)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項或配售事項中擁有重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及配售協議以及據此分別擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格，而有關表格亦會於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按所印指示填妥，並盡快惟並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(即二零二一年十二月十四日(星期二)下午四時正或之前)交回本公司之股份過戶登記分處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。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，其時代表委任表格將視為已撤銷論。

---

## 董事會函件

---

本公司將於二零二一年十二月十三日(星期一)至二零二一年十二月十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記,期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為出席將於二零二一年十二月十六日(星期四)舉行之股東特別大會,所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於二零二一年十二月十日(星期五)下午四時三十分之前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦建議

董事認為,收購事項、配售事項及據此擬進行的交易屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。因此,董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項、配售事項及據此擬進行的交易(包括但不限於根據股份特定授權配發及發行代價股份以及根據配售事項特定授權配發及發行配售股份)的決議案。

### 其他資料

亦請垂注本通函各附錄所載的其他資料。

收購事項完成及配售事項完成以買賣協議及配售協議中所載的先決條件分別達成為條件。因此,收購事項及配售事項未必會進行。因此,本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時,務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
棠記(控股)有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
向從心  
謹啟

二零二一年十一月二十六日

## 1. 本公司之財務資料

(i)本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料以及(ii)至(iv)本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料之詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tongkee.com.hk)。

- (i) 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料於二零二一年八月十二日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告第15至32頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0812/2021081200977\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0812/2021081200977_c.pdf)

- (ii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零二一年三月二十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第43至95頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0329/2021032901351\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0329/2021032901351_c.pdf)

- (iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零二零年三月二十四日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第42至95頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0324/2020032400432\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0324/2020032400432_c.pdf)

- (iv) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務資料於二零一九年三月二十六日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第42至103頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0326/gln20190326056\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0326/gln20190326056_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前及為確定本債務聲明所載資料而言的最後實際可行日期)營業結束時，經擴大集團有以下未償還債務：

### 銀行借貸

於二零二一年九月三十日營業結束時，經擴大集團的銀行借貸約為57.7百萬港元。其中約37.1百萬港元的借貸由本公司提供的企業擔保及本公司一名控股股東提供的個人擔保作擔保，並以本集團的土地及樓宇以及本集團的人壽保險單的法定押記作為抵押。約20.6百萬港元由目標公司的一名控股股東提供的個人擔保以及目標集團的人壽保險單的法定押記作為擔保。

### 租賃負債

於二零二一年九月三十日營業結束時，經擴大集團(作為承租人)就租賃資產及使用權資產的剩餘租賃期而有仍然有效而未付的合約租賃負債約為4.9百萬港元。約1.5百萬港元的租賃負債由本公司一間附屬公司提供的企業擔保和相關資產作有效抵押，原因為倘若本集團拖欠還款，租賃資產的權利將復歸出租人。與使用權資產的剩餘租賃期有關的剩餘租賃負債為無抵押及無擔保。

除上述或本文另行披露，以及除集團內負債和正常貿易應付款項外，於二零二一年九月三十日營業結束時，經擴大集團並無任何已發行和未償還，以及已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，銀行透支、貸款或承兌負債(正常貿易票據除外)或其他類似債務、債權證或其他貸款資本、按揭、押記、租賃負債或承兌信貸或融資租賃或租購承諾，又或或然負債或擔保。

## 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來並無任何重大不利變動。

#### 4. 營運資金的充足水平

董事經妥為審慎考慮後認為，計及經擴大集團現時可動用的財務資源(包括內部產生的資金)、現時可動用的銀行及信貸融資以及收購事項的影響後，若無發生不可預見的情況，經擴大集團有足夠營運資金應付其由本通函日期起計至少十二個月之目前需要。

#### 5. 經擴大集團的財務及營業前景

本集團為涵蓋多個領域的承建商，主要於香港從事進行RMAA工程、新建築工程及防蝕保護工程。

新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發及其後全球疫情加劇，在商業營運及經濟方面造成前所未有的干擾。隨著形勢不斷變化，很難估計此類事件的長遠影響，但本集團一直積極密切留意市況並採取適當措施應對挑戰。董事相信，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；而本集團將繼續爭取更多RMAA及防蝕保護工程合約，從而鞏固業內市場地位及擴大市場份額。本集團將繼續監察COVID-19疫情的發展及其對本集團業務及業績的影響(如有)。本集團將繼續加強成本控制及資源管理，並積極參與項目招標，以維持其市場競爭力。

博建是一間於香港註冊成立的有限責任公司，為目標公司的直接全資附屬公司。博建主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程的業務。

董事認為，在收購事項之後，本集團將能夠通過結合本集團與博建的專業訣竅和網絡而擴大其服務組合及客戶群。吸納博建的專業訣竅後，本集團將擁有更大型和多元化的服務客戶和已完成項目之組合，以及更多元化和全面的專家團隊。隨著團隊和項目的擴大，本集團當可獲得新的客戶和項目。

以下為載於第II-1頁至II-54頁本公司申報會計師香港執業會計師德博會計師事務所有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。本報告是根據香港會計師公會頒布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規定編製致本公司董事。



## 就博建(香港)有限公司之過往財務資料之會計師報告

致棠記(控股)有限公司董事

### 緒言

吾等就第II-4至第II-54頁所載博建(香港)有限公司(「目標公司」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日之財務狀況表及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量報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-4至第II-54頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為載入棠記(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年十一月二十六日之通函(「通函」)而編製，內容有關建議收購目標公司之100%股權。

### 董事就過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的呈列及編製基準編製真實中肯的過往財務資料，並落實目標公司董事認為必要的相關內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事對通函的內容負責，其中包括目標公司的過往財務資料，而有關資料是根據與 貴公司之會計政策有重大關係的會計政策編製。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。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計劃及開展工作，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。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。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（不論是否由欺詐或錯誤所致）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中肯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。吾等之工作亦包括評估目標公司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。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，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，過往財務資料已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公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日之財務狀況以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間的比較過往財務資料，該等財務資料包括截至二零二零年五月三十一日止五個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製追加期間比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間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2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等並無發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等注意到並無事宜致使吾等相信就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例須予呈報之事項

### 調整

於編製過往財務資料及追加期間比較過往財務資料時，並無就第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等提述過往財務資料附註10，當中載有目標公司宣派股息的資料。

德博會計師事務所有限公司

執業會計師

香偉強

執業證書編號：P06700

香港

二零二一年十一月二十六日

謹啟

## I. 目標公司之過往財務資料

## 編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標公司於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製,並經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列,除另有指明者外,所有數值均約整至最接近千位數(千港元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
收益	6	157,077	150,473	116,627	35,324	14,007
銷售成本		(142,663)	(137,891)	(108,573)	(32,201)	(12,140)
毛利		14,414	12,582	8,054	3,123	1,867
其他收入	7	199	60	2,767	141	102
其他虧損	7	-	-	(1,972)	(75)	-
按公平值透過損益列賬的 金融資產公平值變動 產生的(收益)/虧損		38	204	(657)	380	220
行政開支		(14,490)	(11,895)	(11,311)	(7,315)	(4,554)
應佔合營企業業績		225	943	636	315	24
融資成本	8	(1,445)	(1,375)	(858)	(373)	(266)
除稅前(虧損)/溢利		(1,059)	519	(3,341)	(3,804)	(2,607)
所得稅(開支)/抵免	9	(24)	6	-	-	-
年/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額	12	(1,083)	525	(3,341)	(3,804)	(2,607)

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	341	271	56	44
使用權資產	14	781	2,417	967	3,045
於合營企業的權益 按公平值透過損益列賬 的金融資產	15 16	1,725 5,403	2,668 5,607	1,500 10,026	1,524 10,246
按金	19	453	359	363	310
定期存款		7,000	—	—	—
		<u>15,703</u>	<u>11,322</u>	<u>12,912</u>	<u>15,169</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	17	19,194	8,063	1,463	1,046
合約資產	18	21,020	9,536	11,074	9,228
按金及預付款項	19	576	1,006	626	594
應收關聯公司款項	30	87	103	114	144
應收合營企業款項	15	—	—	378	378
可收回稅項		644	644	62	62
定期存款		—	7,000	—	—
現金及現金等價物	20	22,702	7,572	11,945	166
		<u>64,223</u>	<u>33,924</u>	<u>25,662</u>	<u>11,618</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	21	11,764	13,732	4,118	3,379
合約負債	22	32,820	5,474	4,324	2,690
應付合營企業款項	15	75	68	—	—
應付股東款項	30	—	—	—	304
應計費用及其他應付款項	23	251	189	192	247
租賃負債	24	795	1,504	911	1,380
銀行借款	25	19,800	14,497	24,029	14,874
		<u>65,505</u>	<u>35,464</u>	<u>33,574</u>	<u>22,874</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,282)</u>	<u>(1,540)</u>	<u>(7,912)</u>	<u>(11,256)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,421</u>	<u>9,782</u>	<u>5,000</u>	<u>3,913</u>

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	26	28	22	22	22
租賃負債	24	—	911	—	1,520
		<u>28</u>	<u>933</u>	<u>22</u>	<u>1,542</u>
<b>資產淨值</b>		<u>14,393</u>	<u>8,849</u>	<u>4,978</u>	<u>2,371</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	27	4,200	4,200	4,200	4,200
保留溢利／(累計虧損)		<u>10,193</u>	<u>4,649</u>	<u>778</u>	<u>(1,829)</u>
<b>總權益</b>		<u>14,393</u>	<u>8,849</u>	<u>4,978</u>	<u>2,371</u>

## 權益變動表

	目標公司持有人應佔總權益		
	股本	保留溢利／ (累計虧損)	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	4,200	11,276	15,476
年內虧損及全面開支總額	—	(1,083)	(1,083)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	4,200	10,193	14,393
年內溢利及全面收益總額	—	525	525
已宣派及派付股息 (附註10)	—	(6,069)	(6,069)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	4,200	4,649	8,849
年內虧損及全面開支總額	—	(3,341)	(3,341)
已宣派及派付股息 (附註10)	—	(530)	(530)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	4,200	778	4,978
年內虧損及全面開支總額	—	(2,607)	(2,607)
於二零二一年五月三十一日	4,200	(1,829)	2,371
<b>未經審核</b>			
於二零二零年一月一日	4,200	4,649	8,849
年內虧損及全面開支總額	—	(3,804)	(3,804)
於二零二零年五月三十一日 (未經審核)	4,200	845	5,045

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
				(未經審核)	
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	(1,059)	519	(3,341)	(3,804)	(2,607)
就以下各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	135	123	103	42	12
使用權資產攤銷	1,340	1,406	1,450	605	604
應佔合營企業業績	(225)	(943)	(636)	(315)	(24)
來自按公平值透過損益列賬的金融 資產公平值變動的(收益)／虧損	(38)	(204)	657	(380)	(220)
撇銷貿易應收款項	-	-	1,971	75	-
利息收入	(25)	(58)	(26)	(12)	(13)
融資成本	1,445	1,375	858	373	266
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	57	-	-
營運資金變動前的經營現金流量	1,573	2,218	1,093	(3,416)	(1,982)
貿易應收款項減少	384	11,131	4,629	1,214	417
合約資產減少／(增加)	7,403	11,484	(1,538)	(6,147)	1,846
按金及預付款項減少／(增加)	4,470	(315)	400	(573)	95
貿易應付款項(減少)／增加	(9,858)	1,968	(9,614)	(4,364)	(739)
合約負債增加／(減少)	16,405	(27,346)	(1,150)	(1,307)	(1,634)
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	(27)	(62)	3	(14)	55
經營活動所得／(所用)現金 (已付)／已退回所得稅	20,350 (1,474)	(922) -	(6,177) 582	(14,607) 469	(1,942) -
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>18,876</b>	<b>(922)</b>	<b>(5,595)</b>	<b>(14,138)</b>	<b>(1,942)</b>

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
<b>投資活動</b>					
已收利息	5	37	3	3	3
購買物業、廠房及設備	(347)	(53)	(10)	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	-	65	-	-
購買按公平值透過損益列賬的金融資產	-	-	(5,076)	-	-
收取合營企業股息	-	-	1,803	1,803	-
收購合營企業投資	(1,500)	-	-	-	-
合營企業墊款／(向其還款)	75	(7)	(446)	(446)	-
給予關聯公司之墊款	(16)	(16)	(11)	(5)	(30)
(存入)／提取銀行存款	(7,000)	-	7,000	7,000	-
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(8,783)</b>	<b>(39)</b>	<b>3,328</b>	<b>8,355</b>	<b>(27)</b>
<b>融資活動</b>					
已付股息	-	(6,069)	(530)	-	-
股東墊款	-	-	-	-	304
已付利息	(1,445)	(1,422)	(858)	(373)	(266)
籌得之新增銀行借款	71,700	59,400	40,524	28,088	12,000
償還借款	(70,945)	(64,703)	(30,992)	(16,759)	(21,155)
償還銀行透支	(2,953)	-	-	-	-
償還租賃負債	(1,315)	(1,375)	(1,504)	(618)	(693)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(4,958)</b>	<b>(14,169)</b>	<b>6,640</b>	<b>10,338</b>	<b>(9,810)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>5,135</b>	<b>(15,130)</b>	<b>4,373</b>	<b>4,555</b>	<b>(11,779)</b>
<b>年／期初現金及現金等價物</b>	<b>17,567</b>	<b>22,702</b>	<b>7,572</b>	<b>7,572</b>	<b>11,945</b>
<b>年／期末現金及現金等價物，</b>					
<b>指銀行結餘及現金</b>	<b>22,702</b>	<b>7,572</b>	<b>11,945</b>	<b>12,127</b>	<b>166</b>

## II. 過往財務資料附註

### 1. 目標公司之一般資料

博建(香港)有限公司(「目標公司」)為於一九九七年一月二十日在香港成立之有限責任公司。其註冊辦事處地址為香港駱克道1號中南大廈2樓。目標公司主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程及新建築工程的業務。

於二零二一年十月十九日,目標公司股東Grant Stephen John先生已將其全部股份轉讓予Precise Capital Global Limited。於交易完成後, Precise Capital Global Limited已成為目標公司的直接控股公司。

於有關期間,目標公司的控股股東為Grant Stephen John先生。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列,與目標公司之功能貨幣相同。除另有說明外,所有數值均四捨五入至最接近的千位(千港元)。

### 2. 過往財務資料之編製基礎

過往財務資料乃根據香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港公司條例之披露規定而編製。此外,過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)及香港公司條例所要求的適用披露。

目標公司於截至二零一八年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年五月三十一日止期間分別產生1,083,000港元、3,341,000港元及2,607,000港元的虧損。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日,目標公司的流動負債分別超過其流動資產1,282,000港元、1,540,000港元、7,912,000港元及11,256,000港元。於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日,目標公司的借款總額分別為14,497,000港元、24,029,000港元及14,874,000港元,而其現金及現金等價物僅分別為7,572,000港元、11,945,000港元及166,000港元。

此外,於二零二一年五月三十一日,目標公司的可動用財務資源可能不足以在隨後的月份償付員工的薪資,並可能隨後違反《僱傭條例》(第57章)的法律。

儘管存在該等情況,目標公司董事認為目標公司將有足夠營運資金為其業務及屆時到期的財務責任提供資金,並確信以持續經營方式編製過往財務資料屬適當,原因為董事已同意向目標公司提供足夠的財務支持,讓目標公司能夠償還到期債務,並令目標公司在可預見未來能夠繼續經營。

倘目標公司無法以持續經營方式繼續開展業務,則必須作出調整,將資產價值降至其可變現淨值,為未來可能出現的負債作出撥備,並將非流動資產重新分類為流動資產。

### 3. 採用新增香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本

就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，目標公司已於有關期間貫徹應用由香港會計師公會頒佈並對目標公司自二零二一年一月一日開始的年度會計期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋。

目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃按照適用於香港企業的相關會計原則及財務規例而編製，並由在香港註冊的執業會計師黃永漢會計師事務所審核。

香港會計師公會已頒佈下列可能與目標公司有關的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本尚未生效，且尚未由目標公司於編製此過往財務資料時提早採納。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號 (修訂本)	會計政策的披露	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義	二零二三年 一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本)	確認遞延稅務負債及遞延稅務資產	二零二三年 一月一日
香港會計準則第16號 (修訂本)	用作擬定用途前的所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則 第3號(修訂本)	概念框架的提述	二零二二年 一月一日
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間之資產出售或投入	有待釐定
香港財務報告準則 第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金優惠	二零二一年 四月一日
香港財務報告準則二零 一八年至二零二零年 的年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃及香港會計準則第41號農業	二零二二年 一月一日

貴公司董事預期，應用上述香港財務報告準則之修訂本均不會對目標公司之財務報表及／或目標公司之財務表現及狀況之披露產生重大影響。

#### 4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露資料。

過往財務資料乃以歷史成本慣例為編製基準。歷史成本一般建基於就換取貨品及服務而支付之代價的公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標公司於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號（於應用香港財務報告準則第16號前）範圍的租賃交易，以及與公平值有部份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」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值除外。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過將資產以其最高效及最佳用途使用或將其出售予另一市場參與者將資產以其最高效及最佳用途使用以創造經濟效益的能力。

就按公平值交易的金融工具以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準以使初步確認時估值方法結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策載列如下：

#### 於合營企業的投資

合營企業為一項聯合安排，據此對安排擁有共同控制權的各方對該聯合安排的淨資產享有權利。共同控制乃指按照合約約定對某項安排共有之控制，共同控制僅於相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業的業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表。就權益會計法之目的而言，編製合營企業之財務報表所用會計政策與目標公司於類似情況下進行交易及事件所用者一致。根據權益法，於一家合營企業的投資於財務狀況表內按成本初步確認，並於其後就確認目標公司應佔合營企業的損益及其他全面收入作出調整。倘目標公司所佔合營企業之虧損超過其於該合營企業之權益，包括任何實際構成目標公司於合營企業之投資淨額部分之長期權益，目標公司將終止確認其所佔進一步虧損。額外虧損僅於目標公司產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於一家合營企業的投資乃自被投資方成為合營企業當日起按權益法入賬。收購於一家合營企業的投資時，投資成本超出目標公司應佔該被投資方之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。目標公司應佔可識別資產及負債公平值淨額超出投資成本的任何金額於重估後會即時於收購投資期間的損益內確認。

目標公司評估是否有客觀證據證明於一家合營企業的權益可能出現減值。倘存在任何客觀證據，則該項投資的全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號以單一資產的方式進行減值測試，方法為比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值。任何確認之減值虧損並未分類之屬投資賬面值之一部分之資產（包括商譽）。減值虧損之任何撥回乃按香港會計準則第36號確認，惟限於投資之可收回金額隨後增加。

當目標公司不再擁有合營企業之共同控制權時，則入賬列作出售接受投資公司之全部權益，而所得收益或虧損於損益內確認。倘目標公司保留於前合營企業之權益且該保留權益為屬於香港財務報告準則第9號範圍的金融資產，則目標公司會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值會視為於初步確認時之公平值。合營企業之賬面值與任何保留權益及出售合營企業相關權益之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該合營企業之收益或虧損時入賬。此外，目標公司會將先前在其他全面收益就該合營企業確認之所有金額入賬，基準與該合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該合營企業先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。目標公司會於出售／部份出售相關合營企業後將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，目標公司繼續應用權益法。於擁有權權益有變時，概不會重新計量公平值。

倘目標公司削減其於合營企業之擁有權權益而目標公司繼續應用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則目標公司會將先前已於其他全面收益確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘目標公司與目標公司的合營企業進行交易，與該合營企業交易所產生的損益僅會在有關合營企業的權益與目標公司無關之情況下，方會在財務報表確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產、供應貨品或服務或用作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備於財務狀況表按其成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

資產項目的折舊以其成本按估計可使用年期以直線法撇銷確認。估計可使用年期及折舊方法均於各報告期末作出檢討，而對任何估計變更的影響按預期基準入賬。

當出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備項目終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

### 租賃

#### 租賃的定義

倘合約在某一時期內授予控制使用已識別資產的權利以交換代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，目標公司根據香港財務報告準則第16號於開始、修訂或收購日期(倘適用)的定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約條款及條件其後改變，否則不得重新評估該合約。

#### 作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃部分及一個或多個額外的租賃或非租賃部分的合約而言，目標公司會根據租賃部分的相對獨立價格以及非租賃部分的獨立價格總額，將該合約中的代價分配到各租賃部分。

目標公司亦採用實際權宜方法而不將非租賃部分與租賃部分分開呈列，而是將租賃部分及任何相關的非租賃部分作為單一的租賃部分進行核算。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

目標公司對自開始日期起計租期為12個月或以下並且不包含購買選擇權的辦公室設備租賃採用短期租賃確認豁免。目標公司亦就低價值資產租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內按直線法或另一系統性基準確認為開支。

### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 目標公司產生的任何初始直接成本；及
- 目標公司拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

倘目標公司合理確信在租期結束時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

目標公司在財務狀況表中將使用權資產作為單獨項目呈列。

### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金按香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

### 租賃負債

於租賃開始日期，目標公司以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則目標公司會使用於租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款於開始日期使用指數或利率進行初始計量；
- 根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買權的行使價(倘目標公司合理確定行使有關權利)；及
- 為終止租賃而支付的罰款(倘租賃條款反映目標公司行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

目標公司於以下情況重新計量租賃負債（並就有關使用權資產作相應調整）：

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變，於此情況下，租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；及
- 租賃付款因市值租金檢討後的市值租金變動／根據剩餘價值擔保預期應付的款項而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

目標公司在財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目呈列。

#### 租賃修改

除與COVID-19相關的租金優惠（目標公司就此應用實際權宜方法）外，目標公司將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及為反映特定合約的實際情況而對該單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，目標公司按透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

目標公司通過對相關使用權資產進行相應調整，將租賃負債的重新計量入賬。當經修訂合約包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，目標公司會基於租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將經修訂合約中的代價分配至各個租賃組成部分。

#### Covid-19相關租金優惠

因Covid-19疫情的直接影響產生的租金優惠，倘符合下列所有條件，目標集團選擇應用實際權宜方法不評估該變動是否為租賃修訂：

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動之前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用實際權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬（倘變動並非租賃修訂）。租賃付款的寬減或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映使用不變折現率所寬減或豁免的金額，相應的調整在事件發生期間在損益中確認。

### 物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損

於各報告期末時，目標公司審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已遭受減值虧損。倘存在任何此類跡象，則對資產的可收回金額進行估算，以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額作個別估算。當無法個別估計一項資產的可收回金額時，目標公司會估計該資產所屬的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，倘能夠建立合理一致的分配基礎，則將企業資產分配至相關的現金產生單位，否則將分配至能夠建立合理一致分配基礎的最小現金產生單位組別。可收回金額根據企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則調低該資產(或現金產生單位)之賬面值至其可收回金額。於分配減值虧損時，則減值虧損會予以分配，並以該單位各資產賬面值為基準按比例分配至資產以削減其賬面值。有關資產之賬面值不可調減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之最高者。以其他方式分配至該資產之減值虧損金額乃按比例分配至單位內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產(或現金產生單位)之賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過倘若該資產(或現金產生單位)在過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

### 客戶合約的收益

當(或於)滿足履約責任時，目標公司確認收益，即於特定履約責任的相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同的明確服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收益乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨目標公司履約，客戶同時取得並耗用目標公司履約所提供的利益；
- 目標公司之履約創建或強化一資產，該資產於目標公司履約之時即由客戶控制；或
- 目標公司的履約並未產生對目標公司有替代用途的資產，且目標公司對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確服務控制權的時間點確認。

合約資產指目標公司就向客戶換取目標公司已轉讓的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標公司收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指目標公司因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓服務予客戶之責任。

與一份合約有關的合約資產和合約負債按淨額基準入賬及呈列。

完全達成履約責任的進展按輸入法計量，即根據目標公司為達成履約責任所做的努力或投入與於達成履約責任的總預期投入相比較確認收益，可以最佳方式描述目標公司轉移商品或服務控制權的履約情況。

### 可變代價

就包含可變代價(待指定)的合約而言，目標公司有權使用(a)預期價值法或(b)最可能金額估計代價金額，視乎能更好地預測目標公司將有權獲得的代價金額而定。

可變代價的估計金額計入交易價格中，僅限於有關計入於日後當於可變代價相關之不確定性其後獲得解決時導致重大收益撥回的可能性極微。

於各報告期末，目標公司更新估計交易價格(包括更新其對可變代價是否受限估計的評估)，以忠實地反映於報告期末存在的情況以及報告期間的情況變化。

### 政府撥款

不會確認政府撥款，直至能合理保證目標公司將遵守政府撥款之附帶條件且將獲得有關撥款為止。

政府撥款於目標公司確認有關撥款為開支期間有系統地於損益確認，而有關撥款擬用作抵銷相關成本。具體而言，政府撥款如以目標公司購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件，則於目標公司之財務狀況表中確認為遞延收益，並於相關資產之可使用年期內有系統地合理轉撥至損益。

政府撥款如作為已產生開支或虧損之賠償或為向目標公司提供直接財務支援而應收取且不帶未來相關成本，則在其應收取期間於損益確認。

### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(必須以一段長時間準備以作擬定用途或銷售)的直接應佔借貸成本加入該等資產之成本，直至大部分資產可作擬定用途或出售時為止。所有其他借貸成本均於產生期間在損益及其他全面收益表內確認。

### 撥備

倘目標公司因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而目標公司可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即會確認撥備。確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘實質上確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量時，則應收款項確認為資產。

### 退休福利計劃

薪金、年度花紅、有薪年假、假期旅遊津貼及目標公司之非貨幣性利益成本乃於目標公司僱員提供相關服務之年度內以應計基準列支。倘屬遞延支出或結算而其影響屬重大者，有關款額則以其現值列賬。目標公司根據強制性公積金計劃條例為全體僱員經營一定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。所作出之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，於僱員依照強積金計劃之規定繳納供款時在損益中扣除。強積金計劃之資產乃與目標公司之資產分開由獨立管理之基金持有。目標公司之僱主供款在向強積金計劃供款時全數歸僱員所有。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按有關期間之應課稅溢利計算。由於其他年度的應課稅收入或可扣稅開支及從未課稅或扣稅的項目，應課稅溢利與「除稅前溢利／(虧損)」不同。目標公司的即期稅項負債乃使用於各報告期末實施或實質上已實施的稅率計算。

於財務報表的資產及負債賬面值與用作計算應課稅溢利的相應稅基兩者的暫時差額確認為遞延稅項。目標公司一般將會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以動用所有可扣減暫時差額時就該等可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額因商譽或初步確認(除業務合併外)因一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的其他資產及負債而產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時作檢討，並於可能無足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債年度預期的適用稅率計算，根據於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債和資產的計量反映在各報告期末目標公司預期將來能收回或支付有關資產和負債賬面金額的稅務影響。

就稅項減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，目標公司就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號所得稅的規定。因應用初始確認豁免，於初始確認時及租賃期內不會確認與使用權資產及租賃負債有關的暫時性差異。

當有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷時，以及當它們涉及同一稅務機關徵收的所得稅時，遞延稅項資產和負債被予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

### 金融工具

當目標公司成為工具合約條文之訂約方時，則確認金融資產及金融負債。金融資產之所有正常買賣均按交易日期基準確認及終止確認。正常買賣乃指須按市場規定或慣例規定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約之貿易應收款項乃根據香港財務報告準則第15號初步計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值透過損益列賬（「按公平值透過損益列賬」）之金融資產或金融負債除外）直接應佔之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣減（如適用）。收購按公平值透過損益列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。實際利率法是一種計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及將利息收入及利息開支分配予有關期間的方法。

實際利率是將估計未來現金收益及付款（包括所有構成實際利率整體部分在時點支付或收到的費用、交易費用及其他溢價或折讓）透過債務工具的預期年期或（倘適用）更短期間準確折現至首次確認時之賬面淨值的利率。

從金融資產得出之利息收入呈列為「其他收入」。

### 金融資產

#### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合以下條件的金融資產其後按公平值透過其他全面收益列賬（「按公平值透過其他全面收益列賬」）計量：

- 收取合約現金流量及出售金融資產兩者為目的之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益之方式計量，惟於初始確認金融資產日期時，倘股權投資並非持作買賣或收購方並未於香港財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中確認或然代價，目標公司則可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資的其後公平值變動。

倘出現下列情況，金融資產分類為持作買賣：

- 購入金融資產主要作短期出售用途；或
- 於初始確認時，其構成目標公司共同管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及未有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，目標公司可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產為按公平值透過損益列賬的金融資產（倘如此可消除或大幅減少會計錯配）。

(i) 攤銷成本及利息收入

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷（就任何虧損撥備作出調整）。

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。

實際利率為於債務工具之預期年期或（倘適用）較短期間內將估計未來現金收益（包括所有構成實際利率整體部分支付或收到的費用、交易費用及其他溢價或折讓），準確貼現至初次確認之賬面總值之利率。

就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險有所改善，以致金融資產不再出現信貸減值，則利息收入在釐定資產不再出現信貸減值後，將實際利率應用於自報告期初起計的金融資產賬面總值確認。

(ii) 按公平值透過損益列賬之金融資產

若金融資產並不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他全面收益列賬或指定為按公平值透過其他全面收益列賬之準則，則以按公平值透過損益列賬之方式計量。按公平值透過損益列賬之金融資產按各報告期末之公平值計量而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額撇除就金融資產賺取之任何股息或利息並計入「其他收入」之單行項目。

金融資產減值

目標公司根據預期信貸虧損模式就根據香港財務報告準則第9號須作出減值評估的金融資產(包括貿易應收款項、合約資產、按金、應收關聯公司款項以及現金及現金等價物)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告期間更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年期內所有可能出現的違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則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。評估根據目標公司過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

目標公司一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會就重大結餘進行個別評估或根據相關營運分部的客戶共同信貸風險特徵採用合適組別的撥備矩陣就餘下結餘進行整體評估。

就所有其他工具而言，目標公司計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，目標公司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始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，目標公司將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，目標公司會考慮合理且有理據的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，特別會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務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；及
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，目標公司認為，當合約付款逾期超過30日，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非目標公司有合理且有理據之資料證明。

目標公司定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準（如適當）以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為當內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人（包括目標公司）全額還款時，即屬發生違約事件。

不論上文分析，目標公司認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非目標公司有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一個或多個違約事件對金融資產的預期未來現金流產生不利影響時，金融資產即會出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，借款人的貸款方已向借款人授予貸款方原本不會考慮的特許權；
- (d) 借款人有可能會破產或進行財務重組；或
- (e) 因為出現財務困難而導致金融資產在市場上交易不活躍。

(iv) 撤銷政策

當有資訊表明交易對手處於嚴重的財務困難中，並且並無現實的追償前景時，如交易對手已經進行清算或已經進入破產程序，或於應收貸款及利息的情況，金額逾期超過三年（以較早發生為準），目標公司會撤銷金融資產。撤銷的金融資產或受到目標公司追償程序下的強制執行活動的影響，並在適當時考慮法律意見。撤銷構成終止確認事件。在損益中確認任何後續收回。

(v) 預期信貸虧損的計量和確認

預期信貸虧損的計量是指違約概率、違約損失(即如有違約事件發生的損失幅度)和違約風險的函數。違約概率和違約損失的評估是基於通過前瞻性資訊調整的歷史數據。預期信貸虧損的估計反映了無偏差和概率加權金額，以各自違約風險作為加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標公司的所有合約現金流量，與目標公司預期收取的現金流量的現金之間的差額(按首次確認時釐定的有效利率貼現)。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或屬於個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層會定期檢討分組情況，以確保各組別繼續擁有類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

目標公司透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

### 金融負債及股本工具

#### 分類為債務或權益

目標公司發行之債務及股本工具乃根據合約安排之性質及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具乃證明實體於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項、租賃負債、應付合營企業款項、應付股東款項及銀行借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。利息開支以實際利率基準確認。

### 終止確認

#### 終止確認金融資產

倘目標公司自資產獲得現金流量之合約權利屆滿或倘轉讓金融資產及目標公司已轉讓該資產所有權的絕大部份風險及回報予另一實體，則目標公司方會終止確認該項金融資產。倘目標公司既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部份風險及回報惟繼續控制該資產，則目標公司按其持續參與之程度繼續確認該項資產以及確認相關負債。倘目標公司保留所轉讓金融資產所有權的絕大部份風險及回報，則目標公司會繼續確認該項金融資產，亦會就所收取所得款項確認抵押借貸。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於股本累計之累計收益或虧損之總和兩者之差額，乃於損益確認。

#### 終止確認金融負債

目標公司僅會於目標公司責任遭解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

#### 現金及現金等價物

就目標公司之現金流量報表而言，現金及現金等價物包括銀行現金，可隨時轉換為既定金額之現金，且其價值變動風險有限。

### 關聯方

倘屬於下述情況，則被視為與目標公司有關聯：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的密切家族成員與目標公司有關聯：
  - (i) 可控制或共同控制目標公司；
  - (ii) 對目標公司有重大影響；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員之成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關聯：
  - (i) 該實體與目標公司為屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）；
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之目標公司成員公司之聯營公司或合營企業）；
  - (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為同一第三方實體之聯營公司；

- (v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體就僱員利益而設之離職後福利計劃。倘若報告實體本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與目標公司有關聯；
- (vi) 該實體受上文(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於上文(a)(i)項所識別對實體有重大影響之人士，或為實體(或實體之母公司)之高級管理人員之成員；或
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為目標公司或目標公司之母公司提供管理要員服務。

當目標公司與關聯方之間轉移資源、服務或責任時，有關交易即視為屬關聯方交易而不論有否收取價格。

某一人士之密切家族成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家族成員。

#### 股息

董事建議派發的股息在股東於股東大會上批准前，在財務狀況表的權益部分分類為保留溢利的獨立分配。當該等股息獲股東批准及宣派時，則確認為負債。

#### 5. 關鍵會計判斷以及估計不明朗因素的主要來源

於應用過往財務資料附註4所述的目標公司會計政策時，管理層須就無法從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設基於歷史經驗及其他視為相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。有關估計及相關假設須持續進行檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂有關估計的年度，則於該年度內確認修訂，或倘修訂影響當前及未來年度內，則於作出修訂的年度及未來年度均須確認有關修訂。

以下為目標公司董事於應用實體會計政策時所作出並對過往財務資料所確認金額有最重大影響的關鍵判斷，涉及估計者除外。

##### (a) 物業、廠房及設備以及使用權資產的可使用年期及減值

目標公司在各報告期檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產有否出現減值跡象。在分析已識別的潛在減值時，目標公司依據管理層指定可以反映當時市場對貨幣時間價值的評估及資產特定風險的稅前貼現率，預測資產的未來現金流量。目標公司估計物業廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。目標公司於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，從而估計其可使用年限。目標公司亦對可使用年期的假設的持續有效性進行年度覆核。目標公司每年測試資產是否發生任何減值。資產或現金產生單位的可收回金額根據使用價值釐定，而使用價值的計算須使用假設及估計。

**(b) 所得稅**

釐定所得稅撥備涉及對未來若干交易的稅務處理作出判斷。目標公司謹慎評估交易的稅務影響及所作的相應稅項撥備。有關交易的稅務處理會定期重新檢討，並計及稅收立法的全部變動。就尚未使用的稅項虧損及可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。由於遞延稅項資產僅可在未來可能產生應課稅利潤以動用未使用的稅項抵免時方會予以確認，因此評估未來應課稅利潤時須管理層作出判斷。目標公司會持續覆核管理層的評估，且若未來可能產生應課稅利潤以收回遞延稅項資產則會確認額外的遞延稅項資產。目標公司就預計稅務問題依據是否需要繳納額外稅款的估計確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同，該等差額將影響該等釐定作出期間的所得稅及遞延稅項撥備。

**(c) 貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備**

具重大結餘及出現信貸減值之貿易應收款項及合約資產乃個別作預期信貸虧損評估。此外，本公司使用撥備矩陣計算個別不重大的貿易應收款項及合約資產之預期信貸虧損。撥備率乃根據內部信貸評級按具有類似虧損模式的各債務人歸類。撥備矩陣乃依據本公司的歷史違約率，並加以考慮合理有據及毋須付出不必要成本或努力即可得之前瞻性資料。於各報告日期，本公司重新評估歷史觀察所得違約率，並加以考慮前瞻性資料之變動。預期信貸虧損撥備易受估計變動所影響。有關預期信貸虧損及本公司貿易應收款項及合約資產之資料分別於附註17及18披露。

**(d) 確認建築工程的收益以及確認合約資產**

建築合約收益乃根據個別建築合約之完成百分比確認，經參考迄今已產生的合約成本佔估計合約成本總額的比例計量。合約資產／合約負債乃根據已產生的合約成本、進度款項、任何可預見虧損及已確認溢利（亦依賴估計合約成本）釐定。確認合約收益以及合約資產／合約負債須管理層作出重大判斷並涉及估計不確定因素。個別合約之估計合約成本（主要包括分包費用、材料及加工費用以及項目員工成本）由合約預算支持，合約預算由目標公司董事編製。為確保估計合約總成本為準確及最新從而可靠估計合約收益，管理層定期審閱合約預算、迄今已產生之成本及完工之成本，尤其是於超支情況，及於有需要時修訂估計合約成本。確認變動及申索亦須管理層作出估計及判斷。儘管管理層在該等建築合約進展期間定期審閱及修訂合約預算，實際合約成本及達致的毛利率可能高於或低於估計，且這將會影響於財務報表中已確認的收益及毛利。

**(e) 建築合約的總預算成本及完工成本估計**

建築合約的總預算成本包括(i)材料及加工費用以及項目員工成本；(ii)分包成本；及(iii)按比例分攤的可變及固定建設日常費用。於估計建築合約的總預算成本時，管理層參考的資料如下：(i)迄今產生的成本；(ii)分包商及供應商的目前報價；(iii)近期與分包商和供應商協定的報價；及(iv)董事就材料及加工費用、項目員工成本及其他成本的專業估計。

## 6. 收益

## (a) 客戶合約收益之分拆

目標公司主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程。

目標公司於有關期間之收益之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>服務類型</b>					
提供建築管理服務及擔任管理 承包商以進行RMAA工程及 新建築工程	<u>157,077</u>	<u>150,473</u>	<u>116,627</u>	<u>35,324</u>	<u>14,007</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於一段時間	<u>157,077</u>	<u>150,473</u>	<u>116,627</u>	<u>35,324</u>	<u>14,007</u>

## (b) 客戶合約的履約責任

*提供建築管理服務並擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程*

目標公司提供建築管理服務並擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程。該等服務於履約責任隨時間達成時確認，乃由於目標公司於資產建立或增強時建立或增強客戶所控制的資產。該等建築服務的收入乃根據合約的完成階段用輸入法確認。

## (c) 分配至與客戶之合約（於報告日期尚未完成）的餘下履約責任（未履約或部分履約）的成交價及預期確認收益的時間載列如下：

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	121,883	91,788	87,543	34,178
超過一年但兩年內	13,543	10,199	—	—
超過兩年	<u>2,709</u>	<u>3,060</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>138,135</u>	<u>105,047</u>	<u>87,543</u>	<u>39,178</u>

## 7. 其他收入／(其他虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
其他收入					
銀行利息收入	5	37	3	3	3
政府補助	–	–	2,523	50	23
雜項收入	174	2	–	–	–
租金優惠	–	–	218	79	66
可退還按金的利息收入	20	21	23	9	10
	<u>199</u>	<u>60</u>	<u>2,767</u>	<u>141</u>	<u>102</u>
其他虧損					
撇銷貿易應收款項	–	–	(1,972)	(75)	–
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,972)</u>	<u>(75)</u>	<u>–</u>

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行借款利息	1,375	1,308	776	330	253
租賃負債利息	70	67	82	43	13
	<u>1,445</u>	<u>1,375</u>	<u>858</u>	<u>373</u>	<u>266</u>

## 9. 所得稅開支／(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延所得稅(附註26)	24	(6)	-	-	-

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入利得稅稅率兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據利得稅稅率兩級制，合資格企業將按8.25%的稅率就首2,000,000港元應課稅溢利繳稅，並將按16.5%的稅率繳納2,000,000港元以上應課稅溢利的稅項。不符合利得稅稅率兩級制資格的企業的應課稅溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳稅。利得稅稅率兩級制於有關期間適用於目標公司。

因此，由截至二零一八年十二月三十一日止年度起，按8.25%的稅率就首2,000,000港元估計應課稅溢利繳納香港利得稅，並按16.5%的稅率繳納2,000,000港元以上估計應課稅溢利的稅項。

年度／期間稅務開支／(抵免)可與損益及其他全面收益表中之除稅前(虧損)／溢利作以下對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(1,059)	519	(3,341)	(3,804)	(2,607)
按香港利得稅率計算的稅項 就稅務而言毋須課稅收入的 稅務影響	(175)	86	(551)	(628)	(430)
就稅務而言不予扣稅開支的 稅務影響	(44)	(196)	(522)	(123)	(44)
未經確認稅項虧損的稅務影響	10	2	110	2	-
未確認可扣稅暫時差額的稅務 影響	233	102	949	743	473
	-	-	14	6	1
年度／期間稅務支出／(抵免)	24	(6)	-	-	-

## 10. 股息

於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司分別向其股東派發6,069,000港元及530,000港元股息。

## 11. 董事及僱員酬金

## (a) 董事酬金

目標公司按具名基準的董事酬金分析如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金、津貼 費用 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
Stephen John Grant先生	-	3,769	18	3,787
Wong Hong Wai Albert先生*	-	157	3	160
Tang Clifton先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>3,926</u>	<u>21</u>	<u>3,947</u>

\* Wong Hong Wai Albert先生於二零一八年八月十六日辭任。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金、津貼 費用 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
Stephen John Grant先生	-	1,229	18	1,247
Tang Clifton先生#	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,229</u>	<u>18</u>	<u>1,247</u>

# Tang Clifton先生於二零一九年二月一日辭任。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金、津貼 費用 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
Stephen John Grant先生	-	2,459	18	2,477

截至二零二零年五月三十一日止年度(未經審核)

董事姓名	薪金、津貼 費用 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
Stephen John Grant先生	-	1,750	8	1,758

截至二零二一年五月三十一日止年度

董事姓名	薪金、津貼 費用 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
Stephen John Grant先生	-	1,521	8	1,529

於有關期間概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 五名最高薪酬僱員

於有關期間，目標公司最高薪酬的五名人士中，一名為目標公司的董事，其薪酬已包括在上文附註11(a)的披露中。其餘四人於有關期間的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
薪金、津貼及實物福利	3,588	4,366	3,283	1,736	1,350
酌情花紅	81	-	23	23	-
退休福利計劃供款	57	64	54	27	28
	<u>3,726</u>	<u>4,430</u>	<u>3,360</u>	<u>1,786</u>	<u>1,378</u>

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬人士的人數如下：

	僱員人數				
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
1,000,001港元至1,500,000港元	1	3	1	-	-
零至1,000,000港元	3	1	3	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於有關期間，目標公司並無向任何五名最高薪酬人士支付酬金作為(i)吸引其加入目標公司或加入目標公司後的獎勵或(ii)離職補酬。

於有關期間，概無訂立以有關目標公司董事、受控制法團及由有關董事成立或受有關董事控制的實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易安排。

## 12. 年內／期內溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
年內／期內溢利／(虧損)乃 計入以下各項後達致：					
核數師酬金	80	103	80	80	—
物業、廠房及設備折舊	135	123	103	40	12
使用權資產折舊	1,340	1,406	1,450	605	604
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	57	—	—
員工成本(包括董事薪酬)					
— 基本薪金、花紅、其他福利 及退休福利計劃供款	36,949	36,390	27,693	15,703	9,067

## 13. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及 設備 千港元	電腦 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一八年一月一日	600	735	1,194	–	2,529
添置	–	–	47	300	347
於二零一八年十二月三十一日	600	735	1,241	300	2,876
添置	–	27	26	–	53
於二零一九年十二月三十一日	600	762	1,267	300	2,929
添置	–	–	10	–	10
出售	–	–	–	(300)	(300)
於二零二零年十二月三十一日	600	762	1,277	–	2,639
於二零二一年五月三十一日	600	762	1,277	–	2,639
<b>累計折舊</b>					
於二零一八年一月一日	600	629	1,171	–	2,400
年內撥備	–	41	34	60	135
於二零一八年十二月三十一日	600	670	1,205	60	2,535
年內撥備	–	34	29	60	123
於二零一九年十二月三十一日	600	704	1,234	120	2,658
年內撥備	–	17	28	58	103
出售	–	–	–	(178)	(178)
於二零二零年十二月三十一日	600	721	1,262	–	2,583
期內撥備	–	7	5	–	12
於二零二一年五月三十一日	600	728	1,267	–	2,595
<b>賬面值</b>					
於二零二一年五月三十一日	–	34	10	–	44
於二零二零年十二月三十一日	–	41	15	–	56
於二零一九年十二月三十一日	–	58	33	180	271
於二零一八年十二月三十一日	–	65	36	240	341

上述物業、廠房及設備項目經考慮估計剩餘價值後，按以下可使用年期按直線法折舊：

租賃物業裝修	於租期內
傢俬及設備	5年
汽車	5年
電腦	3年

## 14. 使用權資產

使用權資產的賬面值及於有關期間的變動如下：

	辦公室物業 千港元
於二零一八年十二月三十一日 賬面值	781
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	2,417
於二零二零年十二月三十一日 賬面值	967
於二零二一年五月三十一日 賬面值	3,045

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
折舊支出	1,340	1,406	1,450	605	604
租賃現金流出總額	1,384	1,442	1,368	661	661
使用權資產添置	-	3,042	-	-	2,682

在截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年五月三十一日止期間，目標公司為其業務租賃各種辦公室。租賃合約的期限由一年內到五年不等。租賃條款乃根據個別情況商討，包含各種條款和條件。於釐定租賃期及評估不可撤回期間的時長時，目標公司應用合約的定義並根據合約的合約條款釐定期間。

於報告期末時，其承諾的短期租賃組合與上述披露的短期租賃開支的短期租賃組合類似。

## 15. 於合營企業的權益

目標公司於合營企業的權益詳情如下：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
於合營企業的權益	<u>1,725</u>	<u>2,668</u>	<u>1,500</u>	<u>1,524</u>
(應付)／應收合營企業的款項	<u>(75)</u>	<u>(68)</u>	<u>378</u>	<u>378</u>

應收／(應付)合營企業的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

目標公司於有關期間結束時於合營企業的權益詳情如下：

實體名稱	註冊成立及 主要營運地點	本公司持有的 擁有的權益及 投票權的比例	主要業務
Scenario-Projexasia Joint Venture (「SPJV」)	香港	50%	提供設計及建築服務

合營企業的財務資料摘要

有關目標公司合營企業的財務資料摘要載列如下。下列財務資料摘要乃指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表中的金額。

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
流動資產	<u>78,626</u>	<u>74,412</u>	<u>17,454</u>	<u>15,694</u>
流動負債	<u>75,177</u>	<u>69,078</u>	<u>14,454</u>	<u>12,646</u>
上述資產及負債的金額已計入以下項目：				
現金及現金等價物	<u>70,223</u>	<u>45,507</u>	<u>1,525</u>	<u>1,149</u>
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	<u>66,117</u>	<u>39,903</u>	<u>507</u>	<u>507</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	<u>58,547</u>	<u>278,737</u>	<u>165,214</u>	<u>77,569</u>	<u>5,952</u>
年內／期內溢利	<u>449</u>	<u>1,885</u>	<u>1,272</u>	<u>629</u>	<u>48</u>
年內／期內其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內／期內全面收益總額	<u><u>449</u></u>	<u><u>1,885</u></u>	<u><u>1,271</u></u>	<u><u>629</u></u>	<u><u>48</u></u>
年內／期內已收股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,803</u>	<u>1,803</u>	<u>-</u>

上述年內／期內溢利已計入以下項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
所得稅開支	<u>19</u>	<u>138</u>	<u>99</u>	<u>41</u>	<u>-</u>

上述財務資料摘要與財務報表中確認的SPJV權益賬面值對賬如下：

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
SPJV的資產淨值	3,449	5,334	3,000	3,048
目標公司在SPJV的擁有人權益的比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>	<u>50%</u>	<u>50%</u>
目標公司在SPJV的權益賬面值	<u><u>1,725</u></u>	<u><u>2,668</u></u>	<u><u>1,500</u></u>	<u><u>1,524</u></u>

## 16. 按公平值透過損益列賬的金融資產

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年 千港元
人壽保險單投資	5,403	5,607	10,026	10,246

於二零一六年八月，目標公司已與一間保險公司訂立一份人壽保險單，為 貴公司董事 Grant Stephen John 先生投保。根據該保單，受益人及保單持有人為目標公司，總保額為 1,000,000 美元（相當於約 7,800,000 港元）。目標公司需一次性支付 304,500 美元（相當於約 2,375,000 港元）的保費。目標公司可隨時終止保單，並根據退保日期的保單現金價值（「現金價值」）獲得現金返還。現金價值由保費付款加上所賺取的累計利息減去累計保險費用、保單費用及指定金額的退保費用（如在第 1 至 18 個保單年度內提取）釐定。保險公司將向目標公司支付未付現金價值（不包括退保費用）的利息，利率由保險公司制定。自第 2 個保單年度起，保險公司保證每年最低 2% 的保證利息。

於二零一七年一月，目標公司已與一間保險公司訂立另一份人壽保險單，為 貴公司董事 Grant Stephen John 先生投保。根據該保單，受益人及保單持有人為目標公司，總保額為 1,500,000 美元（相當於約 11,700,000 港元）。目標公司需一次性支付 520,203 美元（相當於約 4,000,000 港元）的保費。目標公司可隨時終止保單，並根據退保日期的保單現金價值（「現金價值」）獲得現金返還。現金價值由保費付款加上所賺取的累計利息減去累計保險費用、保單費用及指定金額的退保費用（如在第 1 至 18 個保單年度內提取）釐定。保險公司將向目標公司支付未付現金價值（不包括退保費用）的利息，利率由保險公司制定。自第 2 個保單年度起，保險公司保證每年最低 2% 的保證利息。

於二零二零年九月，目標公司已與一間保險公司訂立另一份人壽保險單，為 貴公司董事 Grant Stephen John 先生投保。根據該保單，受益人及保單持有人為目標公司，總保額為 1,200,000 美元（相當於約 9,360,000 港元）。目標公司需一次性支付 651,685 美元（相當於約 5,076,000 港元）的保費。目標公司可隨時終止保單，並根據退保日期的保單現金價值（「現金價值」）獲得現金返還。現金價值由保費付款加上所賺取的累計利息減去累計保險費用、保單費用及指定金額的退保費用（如在第 1 至 18 個保單年度內提取）釐定。保險公司將向目標公司支付未付現金價值（不包括退保費用）的利息，利率由保險公司制定。自第 2 個保單年度起，保險公司保證每年最低 2% 的保證利息。

人壽保險單的投資以美元計值，而公平值乃參考保險公司提供的現金價值釐定。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，人壽保險單被抵押予一間銀行，以作為授予目標公司銀行融資的擔保。

## 17. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
貿易應收款項	19,194	8,063	1,463	1,046

給予每個建築及樓宇工程的個人客戶的信貸條款符合相關招標或合約中規定的付款條件。於報告期末，按發票日期劃分的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
0至30天	16,907	3,863	1,055	622
31天至60天	1,151	2,980	97	424
61天至90天	119	100	-	-
90天以上	1,017	1,120	311	-
	19,194	8,063	1,463	1,046

目標公司設有減值虧損撥備政策，此乃基於可收回性評估及賬齡分析，以及管理層的判斷（包括每名客戶的信譽及過往收款記錄）。目標公司採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作撥備。目標公司針對於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日的貿易應收款項的預期信貸虧損進行個別評估。

由於根據過往信貸虧損經驗違約虧損及違約風險較低，且目標公司管理層評估該等餘額的預期信貸虧損微不足道，故並無對貿易應收款項作出減值撥備。目標公司管理層亦已評估所有可取得的前瞻性資料，包括但不限於行業的預期增長率及預期後續結算，而結論為信貸風險並無顯著增加。

目標公司於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日概無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品。

由於貿易應收款項的短期性質，其賬面值被認為與其公平值相同。

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度的減值評估詳情載於附註32。

## 18. 合約資產

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
與以下項目有關的合約資產				
－ 未認證的在建工程	17,488	7,105	7,163	7,143
－ 應收保證金	3,532	2,431	3,911	2,085
	<u>21,020</u>	<u>9,536</u>	<u>11,074</u>	<u>9,228</u>

合約資產指目標公司就提供建築服務向客戶收取代價的權利，該等權利於以下情況產生：(i)目標公司完成該等合約項下的相關服務，但工程尚未經建築師、測量師或客戶委任的其他代表認證；或(ii)客戶扣留應支付予目標公司的若干認證金額作為保證金，以確保合約的適當履行。有關釋放保證金的條款和條件因合約而異，乃取決於實際完工、缺陷責任期結束或預先商定的時間段。目標公司並無持有任何抵押品作為擔保。之前確認為合約資產的任何金額在得到建築師、測量師或客戶指定的其他代表的認證並成為無條件(除時間流逝外)時，則重新分類為貿易應收款項。合約資產的變動與目標公司已完成但尚未認證的在建工程以及全年保證金的發放情況有關。

於財務狀況表中，與應收保證金有關的合約資產根據經營週期歸類為流動資產。根據認證日期，應收保證金的賬齡如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	3,532	－	3,911	－
一至兩年	－	2,431	－	2,085
超過兩年	－	－	－	－
	<u>3,532</u>	<u>2,431</u>	<u>3,911</u>	<u>2,085</u>

於二零二一年五月三十一日，管理層預計將在一年內收到約1,832,000港元。

合約資產的減值評估詳情載於附註32。

下表顯示固定價格的長期建築合約所產生的未履約責任。

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
分配予未履行的長期建築合約的總成交價	<u>243,364</u>	<u>118,155</u>	<u>109,381</u>	<u>39,179</u>

## 19. 按金及預付款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
預付款項	6	3	16	82
按金	<u>1,023</u>	<u>1,362</u>	<u>973</u>	<u>822</u>
	<u>1,029</u>	<u>1,365</u>	<u>989</u>	<u>904</u>
就報告目的分析為：				
非流動資產	453	359	363	310
流動資產	<u>576</u>	<u>1,006</u>	<u>626</u>	<u>594</u>
	<u>1,029</u>	<u>1,365</u>	<u>989</u>	<u>904</u>

按金的賬面值與其公平值相若。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日的按金減值評估詳情載於附註32。

## 20. 銀行結餘及現金

銀行結餘按浮動利率計息，而截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日的平均年利率分別為0.021%、0.227%、0.018%及0.045%。

## 21. 貿易應付款項

於各報告期末，貿易應付款項包括對合約債權人及供應商的未償還金額。貿易採購的平均信貸期一般在15天至60天之間。

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	三十一日 二零二一年 千港元
貿易應付款項	8,764	8,610	2,618	1,879
應付保證金	<u>3,000</u>	<u>5,122</u>	<u>1,500</u>	<u>1,500</u>
	<u>11,764</u>	<u>13,732</u>	<u>4,118</u>	<u>3,379</u>

於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
最高達30天	655	2,609	1,438	765
31天至90天	6,806	1,054	1,057	939
91天至180天	1,153	4,108	35	85
超過180天	150	839	88	90
	<u>8,764</u>	<u>8,610</u>	<u>2,618</u>	<u>1,879</u>

貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 22. 合約負債

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
應付予建設及建築工程服務客戶的款項 分析為流動	<u>32,820</u>	<u>5,474</u>	<u>4,324</u>	<u>2,690</u>

預計將在目標公司的一般經營週期內結算的合約負債歸類為流動負債。

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度已計入年初合約負債的建築及樓宇工程收益分別為1,645,000港元、31,479,000港元、5,301,000港元及4,112,000港元。

## 23. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
應計費用	251	189	192	118
其他應付款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129</u>
	<u>251</u>	<u>189</u>	<u>192</u>	<u>247</u>

應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 24. 租賃負債

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
應付租賃負債：				
一年內	795	1,504	911	1,380
期限超過一年，但不超過兩年	—	911	—	1,520
	795	2,415	911	2,900
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(795)	(1,504)	(911)	(1,380)
	—	911	—	1,520
非流動負債項下所示一年後到期的款項	—	911	—	1,520

## 25. 銀行借款

於各報告期末，目標公司的銀行借款詳情如下：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
銀行借款—已抵押	19,800	14,497	24,029	14,874

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
包含按要求償還條款(於流動負債項下 所示)但應於下列期間償還之銀行借款 之賬面值：				
一年內	18,984	9,814	16,680	4,374
期限超過一年，但不超過兩年	132	277	802	5,384
期限超過兩年，但不超過五年	684	4,406	5,845	4,041
期限超過五年	—	—	702	1,075
流動負債項下所示款項	19,800	14,497	24,029	14,874

\* 應付金額乃根據貸款協議中規定的預定還款日期計算。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，固定利率銀行借款的年利率分別為3.5%至5.13%、3.8%至4.82%、3.8%至4.8%以及3.8%至4.8%。

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，以港元計值的浮動利率銀行借款分別按香港銀行同業拆息加1%至2.75%、香港銀行同業拆息加1%至2.75%、香港銀行同業拆息加1%至2.55%以及香港銀行同業拆息加1%至2.55%計息。

目標公司定期監測其對該等契約的遵守情況，並根據貸款時間表還款，並且認為只要目標公司繼續符合該等要求，銀行就不太可能行使其酌情權要求還款。關於目標公司管理流動資金風險的進一步詳情載於財務報表附註34。於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，概無違反與已提取融資有關的契約。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，貴公司的銀行借款乃以Stephen John Grant先生的人壽保險單為抵押。該借款亦由該董事擔保。

銀行借款中包括下列按目標公司功能貨幣以外貨幣計值的金額：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
美元(「美元」)	1,049	816	4,152	3,807

## 26. 遞延負債

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
遞延稅項負債	28	22	22	22

目標公司於有關期間確認的遞延稅項負債的變動如下：

	累計稅項折舊
	千港元
於二零一八年一月一日	4
扣除損益(附註9)	24
於二零一八年十二月三十一日	28
(計入)損益(附註9)	(6)
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年五月三十一日	22

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度，目標公司有未使用的稅項虧損1,411,000港元、2,029,000港元、7,780,000港元及10,650,000港元，分別可用於抵扣利潤。由於不可預測日後的利潤流，故並無就二零一八年十二月三十一日的1,411,000港元、二零一九年十二月三十一日的2,029,000港元、二零二零年十二月三十一日的7,780,000港元及二零二一年五月三十一日的10,650,000港元的稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年十二月三十一日1,411,000港元、二零一九年十二月三十一日2,029,000港元、二零二零年十二月三十一日7,780,000港元及二零二一年五月三十一日10,650,000港元的未使用稅項虧損可無限期結轉。

## 27. 目標公司的股本

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日的股本為目標公司的股本：

	於十二月三十一日			於五月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
目標公司	4,200	4,200	4,200	4,200

目標公司的法定及已發行繳足股本的變動詳情如下：

	股份數目	股本 千港元
每股1港元之普通股		
法定：		
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日	4,200,000	4,200
已發行及繳足：		
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日	4,200,000	4,200

## 28. 資產抵押

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，目標公司分別抵押約5,403,000港元、5,607,000港元、10,026,000港元及10,246,000港元的人壽保險單投資，以擔保授予目標公司的若干信貸融資。

## 29. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述目標公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為其現金流量已於或日後現金流量將分類至目標公司的融資活動現金流量表。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	19,045	2,110	8,155
融資現金流量	(620)	(1,385)	(2,005)
非現金交易：			
已確認融資成本	1,375	70	1,445
於二零一八年十二月三十一日	<u>19,800</u>	<u>795</u>	<u>20,595</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	19,800	795	20,595
融資現金流量	(6,611)	(1,489)	(8,100)
非現金交易：			
融資成本	1,308	67	1,375
新訂立或修訂的租賃	-	3,042	3,042
於二零一九年十二月三十一日	<u>14,497</u>	<u>2,415</u>	<u>16,912</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	14,497	2,415	16,912
融資現金流量	8,756	(1,368)	7,388
非現金交易：			
融資成本	776	82	858
新訂立或修訂的租賃	-	(218)	(218)
於二零二零年十二月三十一日	<u>24,029</u>	<u>911</u>	<u>24,940</u>

截至二零二一年五月三十一日止期間

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	24,029	911	24,940
融資現金流量	(9,408)	(693)	(10,101)
非現金交易：			
融資成本	253	13	266
新訂立或修訂的租賃	-	2,669	2,669
於二零二一年五月三十一日	<u>14,874</u>	<u>2,900</u>	<u>17,774</u>

截至二零二零年五月三十一日止期間(未經審核)

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	14,497	2,415	16,912
融資現金流量	10,999	(661)	10,417
非現金交易：			
融資成本	330	43	373
於二零二零年五月三十一日	<u>25,826</u>	<u>1,797</u>	<u>27,623</u>

### 30. 關聯方披露事項

#### (a) 關聯方結餘

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
應收關聯公司款項：				
Projexasia (Macau) Limited	53	64	75	94
Projects Asia Limited	34	39	39	50
	<u>87</u>	<u>103</u>	<u>114</u>	<u>144</u>
應付股東款項：				
Grant Stephen John先生	-	-	-	304
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>304</u>

目標公司於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日應收關聯公司的非貿易款項為無抵押、免息及按要求償還。賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

由 貴公司董事代表，於二零二一年五月三十一日，應收關聯公司款項將於收購事項完成後90天內全部結清。

目標公司於二零二一年五月三十一日的應付股東款項為無抵押、免息及按要求償還。賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

應付目標公司董事的款項將於收購事項完成後全部結清。

## (b) 關聯方交易

除過往財務資料所披露者外，於有關期間目標公司與關聯方之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自合營企業的建築管理 服務收入	13,749	19,887	12,554	7,595	-

(未經審核)

## (c) 主要管理人員薪酬

年／期內的董事薪酬已於過往財務資料附註11中披露。

## 31. 資本風險管理

目標公司對其資本進行管理，以確保目標公司的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡，為股東帶來最大的回報。目標公司的整體戰略於整個有關期間保持不變。

目標公司的資本結構包括債務淨額，其中包括目標公司的貿易應付款項、應付合營企業款項、應付股東款項、應計費用及其他應付款項以及借款(扣除現金及現金等價物)，以及股本及儲備。

目標公司管理層定期審查資本結構，考慮資本成本及各類資本的相關風險，並透過發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

## 32. 金融工具

## a. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
<b>金融資產：</b>				
按公平值透過損益列賬	5,403	5,607	10,026	10,246
攤銷成本	64,026	33,636	25,947	11,784
	<u>69,429</u>	<u>39,243</u>	<u>35,973</u>	<u>22,030</u>
<b>金融負債：</b>				
攤銷成本	32,610	30,833	29,250	21,704
	<u>32,610</u>	<u>30,833</u>	<u>29,250</u>	<u>21,704</u>

## b. 金融風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括目標公司的按公平值透過損益列賬的金融資產、貿易應收款項、合約資產、按金、應收關聯公司款項、應收／(應付)合營企業款項、定期存款、現金及現金等價物、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、合約負債、應付股東款項及銀行借款。該等金融工具的詳情已於相關附註中披露。

目標公司管理層透過內部風險評估以風險程度及規模分析風險，得以監測和管理與目標公司業務有關的財務風險。該等風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。關於如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理和監測該等風險，以確保及時和有效地實施適當的措施。

### 市場風險

#### (i) 外幣風險

外幣風險指因匯率變動而導致金融工具之公平值或其未來現金流量出現波動之風險。目標公司承受之貨幣風險主要源自其以美元（「美元」）計值的按公平值透過損益列賬的金融資產及借款。由於港元與美元的匯率受控制的範圍狹窄，目標公司的董事認為外幣風險敞口並非不重大。

#### (ii) 利率風險

目標公司持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款。該等結餘大多按固定利率計息，使目標公司承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致目標公司業績有重大變動，故並無就目標公司的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

目標公司的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使目標公司承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使目標公司承受公平值利率風險。目標公司並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。目標公司對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度，倘浮息銀行借款的利率增加／減少100個基點，而所有其他可變因素維持不變，則各年度目標公司的除稅後溢利／（虧損）分別減少／增加約101,000港元、66,800港元、78,000港元及33,000港元。

### 信貸風險及減值評估

目標公司的信貸風險主要來自貿易應收款項、合約資產、按金、應收關聯方款項、應收合營企業款項及銀行結餘。目標公司面臨的最大信貸風險（因交易方未能履行責任而導致目標公司遭受財務損失）來自各報告期末財務狀況表所示的相關已確認金融資產的賬面值。目標公司並無持有任何抵押品或其他信貸加強措施以保障其與金融資產有關的信貸風險。

### 銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，乃由於交易方乃由國際信用評級機構授予高信用等級的銀行。該等銀行概無任何違約記錄。目標公司根據十二個月的預期信貸虧損模式對銀行結餘進行減值評估。目標公司的董事認為，根據國際信用評級機構授予的信用評級的平均虧損率，違約風險被視為低。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，目標公司評估銀行結餘的預期信貸虧損為微不足道。

### 來自客戶合約的貿易應收款項及合約資產

為將信貸風險降至最低，管理層已委派一個團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監督程序，確保採取後續行動收回逾期債務。此外，目標公司於報告期末時審查各單項債務的可收回金額，以確保對不可收回的金額作出足夠的減值虧損。在這方面，目標公司的董事認為，目標公司的信貸風險已大大降低。

目標公司採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法計提預期信貸虧損，該方法允許就所有貿易應收款項及合約資產使用整個存續期的預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數進行分組。合約資產涉及未認證的在建工程及應收保證金，其風險特徵與同類型合約的貿易應收款項基本相同。因此，目標公司認為，貿易應收款項的預期虧損率是合約資產虧損率的合理近似值。

目標公司已根據客戶的背景、信用質量及聲譽、過往結算記錄、過往經驗進行歷史分析，並根據客戶的特定因素及一般經濟狀況進行調整。

目標公司管理層評估，於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，該等結餘的預期信貸虧損率及虧損撥備為微不足道。

### 按金

按金方面，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及合理的定量和定性資料及有理據支持的前瞻性資料，定期對按金的可收回性進行個別評估。董事認為，該等金額自初始確認起的信貸風險並無大幅增加，目標公司根據十二個月的預期信貸虧損計提減值。截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度，目標公司評估按金的預期信貸虧損為微不足道，故並無確認虧損撥備。

### 應收合營企業款項／應收關聯公司款項

目標公司定期監測合營企業及關聯公司的業務表現。目標公司在該等結餘中的信貸風險透過該實體持有的資產價值以及參與或共同控制該實體相關活動的權力而得到緩解。管理層認為，該等金額自初始確認起的信貸風險並無大幅增加，目標公司根據十二個月的預期信貸虧損計提減值。截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日止年度，目標公司評估應收合營企業款項及應收關聯公司款項的預期信貸虧損為微不足道，故並無確認虧損撥備。

目標公司的內部信貸評級分級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及 合約資產	其他金融資產/ 其他項目
低風險	對方違約風險低，並無任何逾期款項	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值	十二個月的預期 信貸虧損
觀察清單	債務人經常於到期日後償還款項，但通常全數結算	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值	十二個月的預期 信貸虧損
存疑	自初始確認以來，透過內部開發資訊或外部資源，得知信用風險顯著增加	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值
虧損	有證據表明該資產為信貸減值	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值	整個存續期的 預期信貸虧損 一並無信貸 減值
撤銷	有證據表明債務人處於嚴重的財務困境，且目標公司並無實際的追回前景	已撤銷金額	已撤銷金額

#### 流動資金風險

流動資金風險是指一個實體在籌集資金以履行與金融工具有關的承諾時遭遇困難的風險。無法以接近其公平值的價格迅速出售一項金融資產可能會導致流動資金風險。

流動資金風險管理的最終責任在於目標公司的董事，彼等已建立適當的流動資金風險管理框架管理目標公司的中短期和長期資金及流動資金管理要求。目標公司透過保持充裕的儲備、銀行融資及儲備借款融資，並經持續監測預測及實際現金流量以及相配金融資產及負債的到期情況管理流動資金風險。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，目標公司的流動負債分別超出其流動資產1,282,000港元、1,540,000港元、7,912,000港元及11,256,000港元。董事認為，經考慮經營活動產生的預期現金流量，目標公司有充足的營運資金於自二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日起未來12個月內履行其到期的財務責任。因此，財務報表乃以持續經營為基礎編製。

下表詳述目標公司的金融負債的合約到期日。下表乃根據金融負債的未折現現金流量制定，以目標公司可能被要求支付的最早日期為依據。

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或3個月內 港元	3個月至1年 港元	1至5年 港元	未折現的 總現金流量 港元	賬面總值 港元
於二零一八年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易應付款項	不適用	11,764	-	-	11,764	11,764
應計費用及其他應付款項	不適用	251	-	-	251	251
銀行借款	4.82%	15,089	4,017	793	19,899	19,800
應付合營企業款項	不適用	75	-	-	75	75
		<u>27,179</u>	<u>4,017</u>	<u>793</u>	<u>31,989</u>	<u>31,890</u>
租賃負債	4.73%	<u>346</u>	<u>462</u>	<u>-</u>	<u>808</u>	<u>795</u>
於二零一九年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易應付款項	不適用	13,732	-	-	13,732	13,732
應計費用及其他應付款項	不適用	189	-	-	189	189
銀行借款	4.75%	14,918	122	97	15,137	14,497
應付合營企業款項	不適用	68	-	-	68	68
		<u>28,907</u>	<u>122</u>	<u>97</u>	<u>29,126</u>	<u>28,486</u>
租賃負債	4.73%	<u>397</u>	<u>1,190</u>	<u>925</u>	<u>2,512</u>	<u>2,415</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或3個月內 港元	3個月至1年 港元	1至5年 港元	未折現的 總現金流量 港元	賬面總值 港元
於二零二零年十二月三十一日 非衍生金融負債						
貿易應付款項	不適用	4,118	-	-	4,118	4,118
應計費用及其他應付款項	不適用	192	-	-	192	192
銀行借款	4.51%	15,853	1,144	7,625	24,622	24,029
		<u>20,163</u>	<u>1,144</u>	<u>7,625</u>	<u>28,932</u>	<u>28,339</u>
租賃負債	4.43%	<u>397</u>	<u>528</u>	<u>-</u>	<u>925</u>	<u>911</u>
於二零二一年五月三十一日 非衍生金融負債						
貿易應付款項	不適用	3,379	-	-	3,379	3,379
應計費用及其他應付款項	不適用	247	-	-	247	247
銀行借款	4.55%	7,860	479	7,054	15,393	14,874
應付股東款項	不適用	304	-	-	304	304
		<u>11,790</u>	<u>479</u>	<u>7,054</u>	<u>19,323</u>	<u>18,804</u>
租賃負債	4.40%	<u>385</u>	<u>1,081</u>	<u>1,562</u>	<u>3,028</u>	<u>2,900</u>

c. 金融工具的公平值計量

目標公司董事認為，財務狀況表內按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

目標公司按公平值透過損益列賬的金融資產於各報告期末時按公平值計量。下表提供有關如何釐定按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值(尤其是所使用的估值及輸入數據)，以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度將公平值計量歸入公平值層級(第一至第三層)。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日 按公平值透過損益列賬的金融資產：				
人壽保險單投資	-	5,403	-	5,403
	<u>-</u>	<u>5,403</u>	<u>-</u>	<u>5,403</u>

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日 按公平值透過損益列賬的金融資產：				
人壽保險單投資	-	5,607	-	5,607

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日 按公平值透過損益列賬的金融資產：				
人壽保險單投資	-	10,026	-	10,026

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
於二零二一年五月三十一日 按公平值透過損益列賬的金融資產：				
人壽保險單投資	-	10,246	-	10,246

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日止年度／期間，第一層及第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層。

人壽保險單投資的公平值乃參考保險公司提供的現金價值釐定。

### 33. 期後事項

於二零二一年十月十九日，目標公司的股東Grant Stephen John先生已將其全部股份轉讓予Precise Capital Global Limited。交易完成後，Precise Capital Global Limited已成為目標公司的直接控股公司。

### 34. 後續財務報表

目標公司並無就二零二一年五月三十一日之後的任何期間編製經審核的財務報表。目標公司並無就二零二一年五月三十一日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

除了於博建的股權外，目標公司並無重大資產及業務營運，因此目標集團的管理層討論及分析集中於博建。

以下載列博建於截至二零一八年十二月三十一日（「二零一八財政年度」）、二零一九年十二月三十一日（「二零一九財政年度」）及二零二零年十二月三十一日（「二零二零財政年度」）止各年度以及截至二零二零年五月三十一日（「二零二零年期間」）及二零二一年五月三十一日（「二零二一年期間」）止五個月（合稱「有關期間」）的管理層討論及分析。財務資料乃根據本通函附錄二所載的經審核財務資料所編製。

## 業務概覽

目標公司於二零二一年八月二十三日註冊成立。除了持有博建的全部股權外，目標公司並無經營任何業務。

博建是一間於香港註冊成立的有限責任公司，為目標公司的直接全資附屬公司。博建主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程的業務。

合營企業是一間非法人合營企業，由博建與Scenario Cockram分別擁有50%之權益。其主要從事準備及提交標書並根據一間香港政府擁有權益並以香港為基地的主題公園營運商授予合營企業之任何合約而按有關標書之提交及合營協議執行及完成工程。

## 財務概覽

### 收益

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度博建的收益分別約為157.7百萬港元、150.4百萬港元及116.6百萬港元。博建的收益於二零一九財政年度較二零一八財政年度減少約7.3百萬港元，主要由於博建為合營企業項目投放的資源增加，這體現於應佔合營企業業績的增長上，有關詳情已於下文「應佔合營企業業績」一段中闡釋。博建的收益由二零一九財政年度約150.4百萬港元減少至二零二零財政年度約116.67百萬港元，即減少約33.6百萬港元。就二零二零年期間及二零二一年期間而言，博建的收益從二零二零年期間約35.3百萬港元減少至二零二一年期間約14.7百萬港元。這兩段期間的收益減少主要是由於香港建造業的整體發展導致博建所承接的工程項目的合約總額減少，亦因新型冠狀病毒（「COVID-19」）的爆發導致正在進行的項目進度有所延遲。

COVID-19的爆發及其後全球疫情加劇，在商業營運及經濟方面造成前所未有的干擾。鑑於COVID-19的形勢不斷變化，實難以估計此類事件的長遠影響，但博建一直積極密切注視市況並採取適當措施應對任何挑戰。於二零二零財政年度及二零二一年期間，博建受COVID-19疫情影響，部分承包工程須暫時停工，導致博建正在進行的項目進度延誤，而於二零二零財政年度及二零二一年期間由博建確認的工程量有所減少。儘管其後博建正在進行的項目的大部分工程已經復工，惟博建須支付額外成本，以追回進度。合約批授過程亦受到香港政府執行的防疫措施影響，原因為COVID-19疫情使工地參觀及與潛在客戶實際會面的安排有所延誤。

### 銷售成本

博建的銷售成本於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度分別為約142.6百萬港元、137.8百萬港元及108.5百萬港元。二零一九財政年度與二零一八財政年度相比，博建的銷售成本減少約4.8百萬港元，而二零二零財政年度與二零一九財政年度相比，銷售成本減少約29.3百萬港元。就二零二零年期間及二零二一年期間而言，博建的銷售成本由32.2百萬港元減少20.1百萬港元至12.1百萬港元。這兩段期間的減幅主要由於所錄得的分包費用及員工成本減少，與這兩個年度的收益減幅一致。

### 毛利及毛利率

博建於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度的毛利分別為約14.4百萬港元、約12.5百萬港元及約8.0萬港元。二零一九財政年度博建的毛利率由9.2%溫和下降約0.8%至約8.4%，這主要是由於博建於二零一九財政年度所承接的項目的毛利率普遍較低。與二零一九財政年度相比，於二零二零財政年度博建的毛利率由約8.4%減少約1.5%至6.9%，主要是由於二零二零財政年度分包費用、員工薪酬及建材成本減少的影響超過收益減少的影響。就二零二零年期間及二零二一年期間而言，雖然博建的毛利減少約1.2百萬港元，與收益減少一致，但博建的毛利率卻增加約4.5%。這主要是由於博建採取了成本控制措施，包括鑑於COVID-19疫情而縮減人手，以及爭取更多利潤率更高的項目。

### 行政開支

博建的行政開支主要包括員工成本、折舊、租賃費用、樓宇管理費用、專業服務及日常營運所產生的其他成本。博建的行政開支於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度分別約為14.9百萬港元、11.8百萬港元及11.3百萬港元。就二零二零年期間及二零二一年期間而言，博建的行政開支分別為約7.3百萬港元及約4.5百萬港元。二零一九財政年度的大幅減少主要由於董事酬金的減少，而二零二一年期間減少主要是由於員工成本的減少。

### 其他收入及其他虧損

博建的其他收入主要包括利息收入、政府補貼、租金優惠及雜項收入。二零二零財政年度博建的其他收入錄得大幅增長，主要是由於獲得香港政府的抗疫基金提供2.5百萬港元的撥款，以協助應對COVID-19疫情帶來的挑戰。其他虧損僅指在相關年度內撇銷的貿易應收款項。

二零二零財政年度錄得的其他虧損約1.97百萬港元乃來自一筆與客戶的裝修項目有關的貿易應收款項之一筆過撇銷。該客戶於二零一八年被債權人自動清盤，無法收回的金額於二零二零年被確定，因此該金額於二零二零財政年度被撇銷。

### 應佔合營企業業績

合營企業目前僅為香港政府擁有權益的香港主題公園營運商營運一個項目。該項目的原合約總額約為383.7百萬港元，而從二零一八財政年度至二零二一年期間由合營企業確認的收益約為468.4百萬港元（包括從變更訂單所確認的額外收益）。博建的應佔合營企業業績由二零一八財政年度約225,000港元增加約718,000港元至二零一九財政年度的943,000港元。然而，由於在二零二零財政年度爆發COVID-19疫情，客戶禁止或限制合營企業的員工以及分包商進入現場工作，項目被迫部分停工。項目的延遲導致已確認的收益大幅減少，而合營企業所產生的額外成本導致博建於二零二零財政年度、二零二零年期間及二零二一年期間應佔合營企業溢利有所減少。

### 融資成本

博建的融資成本主要是銀行借款所產生的利息開支。博建於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度所產生的融資成本分別為約1.4百萬港元、1.3百萬港元及0.8百萬港元。融資成本於有關期間內呈下降趨勢，乃由於減少使用銀行借款結算貿易應付款項。博建的融資成本於二零二零年期間及二零二一年期間並無重大變動。

### 所得稅（開支）／抵免

博建於二零一八財政年度的所得稅開支為24,000港元，而所得稅抵免於二零一九財政年度為6,000港元。博建於二零二零財政年度、二零二零年期間及二零二一年期間並無錄得所得稅開支，原因為博建於各段期間內錄得除稅前虧損。

### 年內溢利／（虧損）及全面收益／（開支）總額

鑑於上文所述，博建於二零一九財政年度已確認溢利及全面收益總額約525,000港元，而於二零一八財政年度、二零二零財政年度、二零二零年期間及二零二一年期間的虧損及全面開支總額分別為約1.0百萬港元、3.3百萬港元及3.8百萬港元以及2.6百萬港元。

二零一八財政年度錄得的虧損主要是由於勞動成本過高，原因為博建於薪酬表上有數項直接勞工項目（其成本效益明顯低於分包勞工）以滿足投標項目的勞工規定。直接勞工導致有關持續退休金供款、保費及工傷成本之顯著的僱員開支。為解決上述問題，博建於二零一九財政年度已削減其直接人工（此由行政費用大幅下降可以得出證據），此有助博建自二零一九財政年度之虧損狀況中恢復。

二零二零財政年度錄得的虧損主要是由於香港政府為應對COVID-19疫情爆發而實施的嚴格檢疫及封鎖程序。有關政策及措施導致現正進行的項目暫時中止，並延遲新項目的協商。COVID-19的爆發亦對本地及國際物流基建造成嚴重破壞，導致運輸延誤及建築材料的價格波動。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建的流動比率分別為約0.98倍、0.96倍、0.80倍及0.56倍。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建有銀行借款分別約19.8百萬港元、14.4百萬港元、24.0百萬港元及14.8百萬港元。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，按借款總額除年／期末總權益乘100%計算的博建的資本負債比率分別為約138%、164%、483%及627%。博建的資本負債比率於二零一九財政年度至二零二一年期間呈上升趨勢，主要由於銀行借款增加以及所產生的虧損及全面開支總額導致權益減少。然而，於二零二一年九月三十日憑藉可用銀行結餘以及現金及銀行信貸融資，博建具備足夠的流動資金以維持其業務營運。

### 庫務政策

在庫務政策上，博建採取審慎的理財原則，故於有關期間內一直維持穩健的流動資金狀況。博建不斷評估其客戶的信用狀況及財政狀況，務求降低信貸風險。為管控流動資金風險，博建的管理層密切監察其流動資金狀況，確保博建的資產、負債及其他承擔的流動資金結構能滿足其不時的資金需要。

### 資本架構

博建的資本架構包括淨債務，其中包括博建的貿易應付款項、應付合營企業款項、應付股東款項、應計費用及其他應付款項以及借款（扣除現金及現金等價物），以及股本及儲備。自博建註冊成立以來，博建的資本架構並無變動，而博建的股本僅包括普通股。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建的已發行股份數目為4,200,000股。

### 承擔

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，概無博建的承擔。

### 分部資料

博建的分部資料於本通函附錄二載列的目標公司會計師報告附註6中披露。二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度、二零二零年期間及二零二一年期間博建的行業分部並無重大變動。

### 重大投資及資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，博建並無涉及重大投資及資本資產的計劃。

### 重大收購及出售附屬公司及關聯公司

於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一年期間期間，博建並無任何有關附屬公司及關聯公司的重大收購或出售。

### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建並無任何或然負債。

### 匯率波動敞口

博建產生收益的業務主要以港元交易。董事認為，外匯敞口對博建的影響甚微。

### 質押目標公司資產

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建已抵押金融資產，以作為博建獲授短期銀行借款及其他一般銀行融資的擔保。有關詳情，請參閱本通函附錄二所載目標公司會計師報告附註30。

博建於有關期間內的流動負債淨額狀況乃由於上述約10.2百萬港元的金融資產可於博建有需要時贖回以償還銀行融資所產生。同時金融資產已分類為非流動資產，而銀行融資已分類為流動負債。於二零二一年五月三十一日，由於香港財務報告準則第16號「租賃」有關辦公室租賃的會計政策，博建有約1.38百萬港元的租賃負債分類為流動負債，而博建的使用權資產則全部分類為非流動資產。該租賃負債並不代表博建的付款義務。考慮到上述因素，博建的流動負債淨額狀況主要是由於會計相關政策所致。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，博建分別聘用合共74名僱員、50名僱員、20名僱員及16名僱員。於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度、二零二零年期間及二零二一年期間，博建的員工成本(包括董事酬金)分別約為36.6百萬港元、36.1百萬港元、27.6百萬港元、15.3百萬港元及5.1百萬港元。薪酬乃由博建管理層參照市場條款及個別僱員的表現、資格及經驗而定。除基本薪金外，表現優秀的員工獲提供年終酌情花紅，以吸引及挽留合資格僱員為博建作出貢獻。除基本薪酬外，博建亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

博建最初僱用直接勞工以滿足投標項目的勞工規定，此導致顯著的僱員開支，如持續退休金供款、保費及工傷成本。為了減少開支及精簡業務，博建於有關期間內逐步剔除直接勞工。博建目前的策略乃依靠合約勞工取代直接勞工。由於成功投標的項目總數和合約總額減少，博建在整個有關期間穩步減少其整體員工人數，原因是工作量的減少和實施成本節約措施以減輕COVID-19疫情的影響。

## I. 經擴大集團之過往財務資料之會計師報告

經擴大集團之未經審核備考資產及負債（「未經審核備考財務資料」）乃根據上市規則第4.29條編製，以說明假設收購事項已於二零二一年六月三十日進行，收購事項可能對本集團於二零二一年六月三十日的財務狀況的影響。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日的已刊發中期報告）以及目標公司之直接全資附屬公司博建（香港）有限公司（「博建」）於二零二一年五月三十一日的經審核財務狀況表（載於本通函附錄二之目標公司之會計師報告），並已就收購事項的影響作出備考調整（如適當），猶如收購事項於二零二一年六月三十日已完成。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必可真實反映經擴大集團於完成日期之資產及負債。因此，未經審核備考財務資料並非旨在說明經擴大集團在收購事項於本文所註明之日期或任何未來日期已經完成之情況下之資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無考慮於經擴大集團旗下公司的相關財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

## II. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表

	本集團於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	博建於 二零二一年 五月 三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整				經擴大 集團於 二零二一年 六月三十日 千港元 (備考 經調整)
			重組及設立 目標公司 千港元 (附註3)	收購代價 千港元 (附註4)	投資成本 對銷 千港元 (附註5)	往來賬目之 重新分類 千港元 (附註6)	
<b>非流動資產</b>							
於附屬公司的投資	-	-	-	17,710	(17,710)	-	-
物業、廠房及設備	14,409	44	-	-	-	-	14,453
使用權資產	-	3,045	-	-	-	-	3,045
於合營企業的權益	-	1,524	-	-	-	-	1,524
按公平值透過損益列賬的 金融資產	7,579	10,246	-	-	-	-	17,825
按金	-	310	-	-	-	-	310
商譽	-	-	-	-	15,339	-	15,339
	<u>21,988</u>	<u>15,169</u>	<u>-</u>	<u>17,710</u>	<u>(2,371)</u>	<u>-</u>	<u>52,496</u>
<b>流動資產</b>							
貿易應收款項	50,296	1,046	-	-	-	-	51,342
合約資產	82,896	9,228	-	-	-	-	92,124
按金、預付款項及其他 應收款項	6,179	594	-	-	-	-	6,773
應收控股股東款項	601	-	-*	-	-	-	601
應收關聯方款項	-	144	-	-	-	-	144
應收合營企業款項	-	378	-	-	-	-	378
可收回稅項	589	62	-	-	-	-	651
現金及現金等價物	12,050	166	-	-	-	-	12,216
	<u>152,611</u>	<u>11,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164,229</u>
<b>流動負債</b>							
貿易應付款項	39,081	3,379	-	-	-	-	42,460
合約負債	3,114	2,690	-	-	-	-	5,804
應付股東款項	-	304	-	-	-	(304)	-
應計費用、撥備及其他 應付款項	12,268	247	-	-	-	304	12,819
租賃負債	1,917	1,380	-	-	-	-	3,297
銀行借款	38,183	14,874	-	-	-	-	53,057
	<u>94,563</u>	<u>22,874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,437</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>58,048</u>	<u>(11,256)</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,792</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>80,036</u>	<u>3,913</u>	<u>-*</u>	<u>17,710</u>	<u>(2,371)</u>	<u>-</u>	<u>99,288</u>

\* 少於1,000港元

	本集團於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	博建於 二零二一年 五月 三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整				經擴大 集團於 二零二一年 六月三十日 千港元 (備考 經調整)
			重組及設立 目標公司 千港元 (附註3)	收購代價 千港元 (附註4)	投資成本 對銷 千港元 (附註5)	往來賬目之 重新分類 千港元 (附註6)	
非流動負債							
遞延稅項負債	96	22	-	-	-	-	118
租賃負債	902	1,520	-	-	-	-	2,422
	998	1,542	-	-	-	-	2,540
資產淨值	79,038	2,371	-*	17,710	(2,371)	-	96,748
股本及儲備							
股本	8,000	4,200	-*	2,500	(4,200)	-	10,500
儲備	71,038	(1,829)	-	15,210	1,829	-	86,248
	79,038	2,371	-*	17,710	(2,371)	-	96,748

\* 少於1,000港元

附註：

1. 本集團的財務資料摘錄自日期為二零二一年八月九日的本集團二零二一年中期報告中刊發於二零二一年六月三十日的未經審核簡明財務狀況表。
2. 博建財務資料摘錄自本通函附錄二所載博建之會計師報告。
3. 作為重組的一部分，賣方已於二零二一年八月二十三日成立一間名為Precise Capital Global Limited之新公司作為博建的控股公司，以持有博建的全部股份。因此，收購事項將以目標公司的集團控股形式完成。此項調整是為反映收購事項完成後的集團架構。
4. 根據該協議，本集團同意以總代價24,000,000港元收購目標公司之100%已發行股本，代價將按以下方式支付：(1) 5,500,000港元現金；及(2)按每股代價股份0.1港元的發行價發行185,000,000股本公司股份作為代價股份。

收購事項完成後對收購附屬公司之代價分析如下：

	附註	千港元
收購事項代價之公平值		
現金代價	(a)	5,500,000
代價股份	(b)	12,210,000
收購目標公司100%股權的總代價		17,710,000
目標公司的收購代價		17,710,000

附註：

- (a) 於二零二一年十月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議（「**配售事項**」），據此配售代理有條件同意作為本公司的代理，促使不少於六名獨立承配人按配售價每股0.10港元認購最多65,000,000股配售股份（「**配售股份**」）。預期配售事項之所得款項總額最高為6,500,000港元，而配售事項之所得款項淨額預期為5,500,000港元（已扣除配售事項及收購事項的相關成本及開支）。本公司擬將配售事項的全部所得款項淨額用作收購事項的現金代價。配售股份的總面值650,000港元將入賬列作股本，而確認為股份溢價的總金額（即配售事項所得款項淨額超過其面值的部分）為4,850,000港元。
- (b) 本公司將發行185,000,000股股份作為收購事項的代價股份。就經擴大集團的備考財務資料而言，代價股份的估計公平值乃根據本公司於二零二一年六月三十日的收市價每股0.066港元計算。將予發行的代價股份的公平值須視乎本公司於收購事項實際完成日期的股價而定，而股價可能與編製本未經審核備考財務資料所採用的估計金額有重大差異。
5. 收購事項將在完成時根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號業務合併作為業務收購入賬。就說明而言，商譽（指收購事項總代價於收購日期之公平值超過目標集團任何可識別資產和負債及或然負債在收購日期的公平值）之計算如下：

	附註	千港元
收購代價(附註3)		17,710,000
減：目標集團於二零二一年五月三十一日之可識別資產及負債之公平值	(a)	<u>2,371,000</u>
收購事項之商譽	(b)	<u><u>15,339,000</u></u>

附註：

- (a) 就未經審核備考財務資料而言，董事估計目標集團於二零二一年五月三十一日之可識別資產及負債之公平值與會計師報告中所示博建之相關項目於該日的賬面值相若。董事已根據從目標公司管理層獲得之最新資料，利用貼現現金流量分析，對收購事項完成後已確認之商譽進行減值評估，而結論是並無發現有商譽減值跡象。
- 董事將採用相同之主要假設、會計準則及估值方法以評估未來財政期間之商譽減值。
- (b) 調整反映集團內部為抵銷對目標公司及博建的投資及其股本及收購前儲備而進行的分錄。根據目前可得財務資料，在未完成識別的情況下，本集團將確認約15,339,000港元的商譽。商譽最初將按成本確認，在最初確認時將進行減值審查，並將按成本減去累計減值虧損進行後續計量。
- 鑑於代價股份以及目標公司的已識別資產和負債及或然負債在收購日期的公平值尚待識別和確定，商譽的實際金額只能在完成後確定。
6. 該調整反映在完成時將應付博建股東款項重新分配至其他應付款項及應計費用。
7. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團、目標公司及博建於二零二一年六月三十日後之任何經營業績或其他交易。

以下為申報會計師德博會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考資料發出之報告全文，以供載入本通函。



## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

### 致棠記(控股)有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，就棠記(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)及博建(香港)有限公司(「目標公司」)之未經審核備考資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年六月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表連同相關附註(載於 貴公司日期為二零二一年十一月二十六日有關 貴公司建議收購目標公司之100%已發行股本(「收購事項」)之通函(「通函」)附錄三I及II節)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄三I及II節。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況及每股資產淨值之影響。作為此過程之一部分，有關 貴集團之財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團於二零二一年六月三十日止期間之中期業績。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

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段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵照香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施之品質控制」，並相應維持全面之品質控制系統，包括有關遵從道德規定、專業準則及適用法律法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料發出之任何報告，除於報告發出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。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，並規劃及執行程序以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中不會審核或審閱編製未經審核備考財務資料採用之財務資料。

投資通函載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易於選定說明該影響之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證有關建議收購事項於二零二一年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，當中包括採取程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用標準是否就呈列有關事件或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠恰當憑證釐定：

- 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
- 未經審核的備考財務資料反映有關調整對未經調整的財務資料的適當應用。

所選定程序取決於申報會計師經考慮其對 貴集團之性質、所編製未經審核備考財務資料涉及之事件或交易以及其他有關工作情況之理解後作出之判斷。

有關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，吾等所獲取憑證屬充足及恰當，可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乃由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德博會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二一年十一月二十六日

謹啟

以下為獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司就其對Treasure Mark Global Limited商業企業全部股本權益於二零二一年九月三十日之估值而發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司  
香港  
皇后大道中367-375號  
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

### 有關：商業企業的估值

吾等已獲棠記(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)指示，就Treasure Mark Global Limited(「目標公司」，連同其附屬公司及合營企業稱為「目標集團」)商業企業的全部股權於二零二一年九月三十日(「估值日期」)的公平值進行估值以供交易用途，而吾等的估值將用於 貴公司將刊發之公開文件。

貴公司正考慮向Precise Capital Global Limited(「賣方」)收購目標公司的全部股權。目標公司為一間投資控股公司而博建(香港)有限公司(「博建」)為其全資附屬公司。博建主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程及新建築工程的業務。於估值日期，博建持有Scenario-Projexasia Joint Venture(「合營企業」，一間非法團合營企業)的50%股權。

於是次估值中，公平值界定為於計量日期市場參與者之間在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。

目標集團股權的公平值被認為是由兩部分組成：1)博建主要業務的價值及2)合營企業之50%權益的價值。第一部份是應用市場法下指引公開買賣可資比較法得出。吾等的估值意見乃依據持續經營為前提。有關前提假設目標集團為持續經營企業，其管理層以理性並旨在盡量提高股東價值的方式經營。關於後一部分的估值，吾等獲悉，截至估值日期，合營企業已經完成其手頭項目，並且預計於估值日期起12個月內，待其兩個合營者之間以及合營企業與第三方之間的所有賬目最終結算後，合營企業將予結束。因此，合營企業50%股權的公平值是按照收入法下的現金流貼現法估算。然後，目標集團股權的指示公平值因控制權溢價而上調並因缺乏適銷性而下調。

## I. 估值詳情

於二零二一年十月十九日，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，總代價為24,000,000港元。

是次估值目的為就目標集團的全部股權於估值日期的公平值發表獨立意見以供交易用途。吾等知悉估值亦將用於 貴公司將刊發的公開文件。

估值乃按香港公認會計準則（「香港公認會計準則」）及國際估值準則進行。此等準則載有所用基準及估值方法的指引。

## II. 估值基準

估值乃按公平值進行。誠如香港財務報告準則第13號「公平值計量」(香港財務報告準則第13號)所界定，公平值指於計量日期市場參與者之間在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。

## III. 估值前提

吾等的估值意見乃依據持續經營為前提。有關前提假設目標集團為持續經營企業，其管理層以理性並旨在盡量提高股東價值的方式經營。

## IV. 工作範圍

是次估值反映於估值日期存在的事實及情況。吾等並無考慮其後事件，亦毋須就該等事件及情況更新吾等的報告。

吾等的估值意見乃依據本報告所載假設以及目標集團及／或 貴集團之管理層(「管理層」)所提供資料。於吾等的估值過程中，吾等已進行以下流程及程序：

1. 向管理層收集及分析目標集團的相關歷史財務報表以及其他財務及經營資料；
2. 與管理層就目標集團業務的歷史、營運及前景進行面談；
3. 研究整體經濟前景以及可影響目標集團業務、行業及市場的特定行業前景；
4. 基於吾等對行業及經濟數據的研究及分析，審視管理層所提供資料以及其他記錄及文件是否合理；
5. 釐定最恰當估值方法；
6. 識別目標集團的可資比較公司；
7. 審視合營企業與客戶之間有關結算最終賬目的通信；及
8. 根據報告所述假設及估值方法評估目標集團的商業企業價值。

## V. 資料來源

為協助吾等進行分析，吾等已諮詢、審視並依賴可供公開查閱或管理層所提供以下主要資料：

1. 彭博授權的金融數據庫；
2. 相關經濟數據；
3. 目標集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及二零二一年一月一日至二零二一年五月三十一日期間的未經審核及／或經審核歷史財務及經營資料；
4. 合營企業與客戶之間有關結算最終賬目的通信；及
5. 與管理層的討論。

## VI. 限制條件

是次估值依賴以下或然及限制條件：

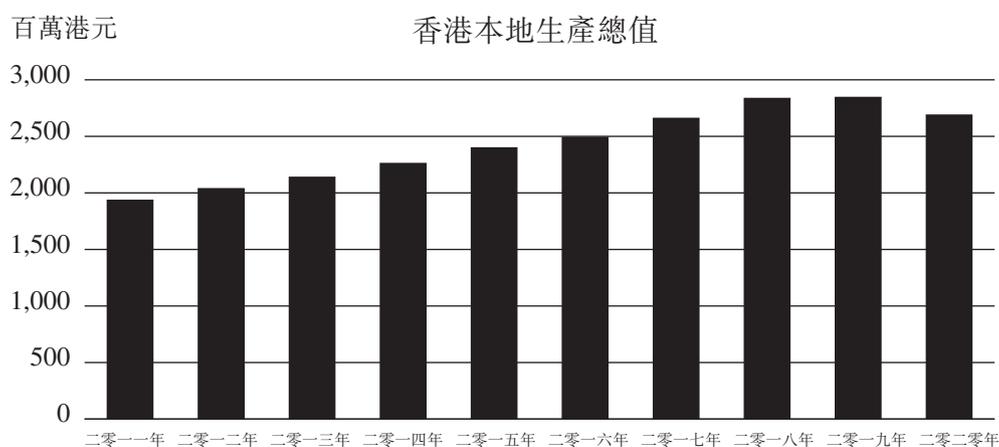
1. 所有或部分分析所依據其他人士提供的公開、行業、統計及其他資料相信屬可靠。然而，吾等概不對有關資料的準確性或完整性發表任何聲明，亦無採取任何程序核實有關資料。
2. 貴公司及其代表向吾等保證，據彼等所深知，彼等所提供資料屬完整及準確，而除另有說明外，財務報表資料根據公認會計準則反映目標集團的經營業績以及財務及業務狀況。管理層所提供財務報表及其他相關資料均獲接納為正確而毋須進一步核實。吾等並無對吾等獲提供的財務資料進行審核、審閱或編製，因此，吾等概不對有關資料發表任何審核意見或任何其他形式的核證。吾等亦無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。
3. 本報告將用作本文所述特定目的，任何其他用途均為無效。任何人士均不應依賴吾等的報告代替彼等自行進行盡職審查。未經吾等書面同意及批准，概不得在編製或派發予第三方的任何文件中提述吾等的名稱或報告全部或部分內容。

4. 估值意見僅對所示估值日期的既定目的有效。吾等概不對市況變動承擔任何責任，亦無責任修訂吾等的估值結論以反映於估值日期後發生的事件或情況。
5. 就吾等的委聘所用經管理層批准的預期財務資料而言，吾等並無審視或編製預期財務資料，因此，概不對有關預期財務資料或相關假設發表任何審核意見或任何其他形式的核證。事件及情況通常不會按預期發生，預期財務資料與實際結果亦通常有別，而此等差異或屬重大。
6. 於達致吾等的估值意見時，吾等極為依賴上述資料。估值假設的任何變動可嚴重影響吾等的估值意見。

## VII. 行業概覽

### 香港本地生產總值

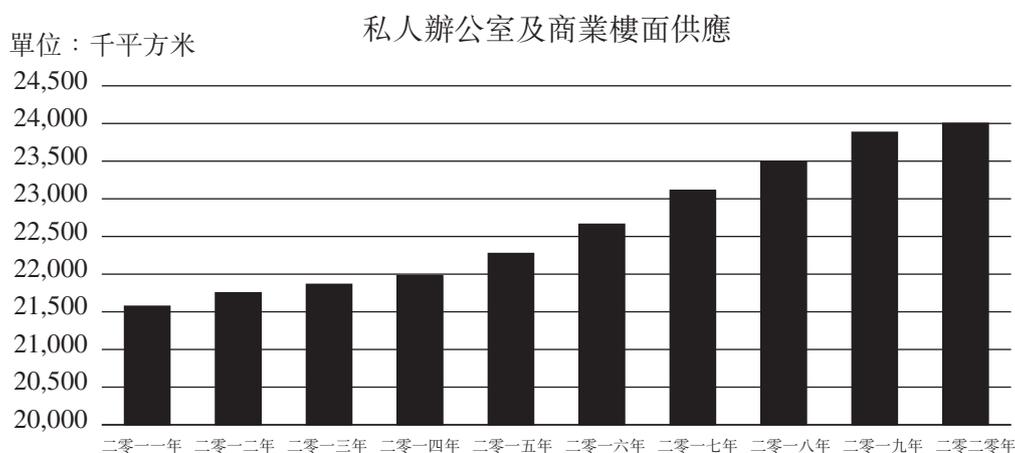
香港經濟於二零一一年至二零一八年期間一直穩步增長，本地生產總值自19.34億港元增加至二零一八年的28.35億港元，於此期間的複合年增長率（「複合年增長率」）為5.6%。然而，由於二零一九年的本地事件及二零二零年COVID-19對全球經濟的干擾，導致二零二零年的本地生產總值收縮5.5%，增長暫時停止。於二零二一年的首兩個季度，香港經濟開始復甦，與二零二零年同期相比，本地生產總值分別增長7.1%及7.3%。



資料來源：香港政府統計處

### 香港的私人辦公室及商業樓面供應

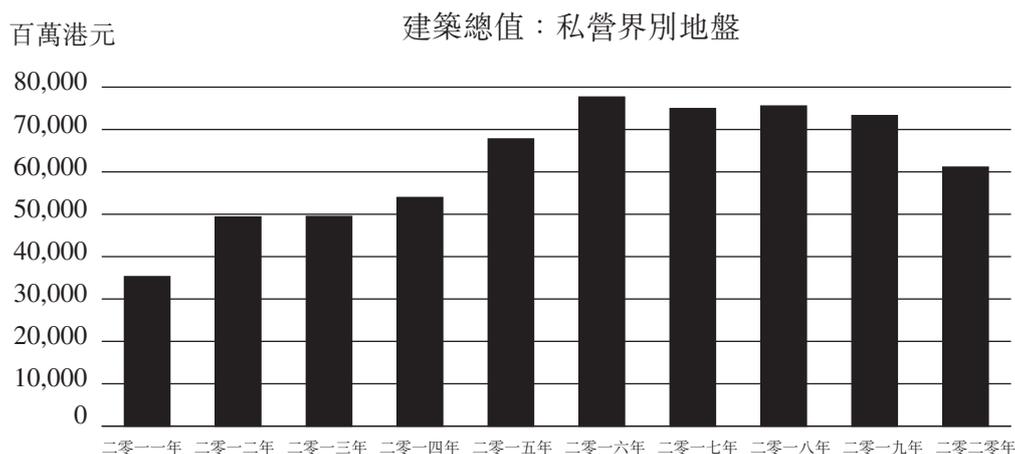
於二零一一年至二零二零年期間，私人辦公室及商業樓面的供應一直增加，自二零一一年的21,574,000平方米增加至二零二零年的24,002,000平方米。由於目標集團為非政府實體提供服務，不斷增加的辦公室及商業樓面供應為目標集團的營運提供不斷擴大的未來發展空間。



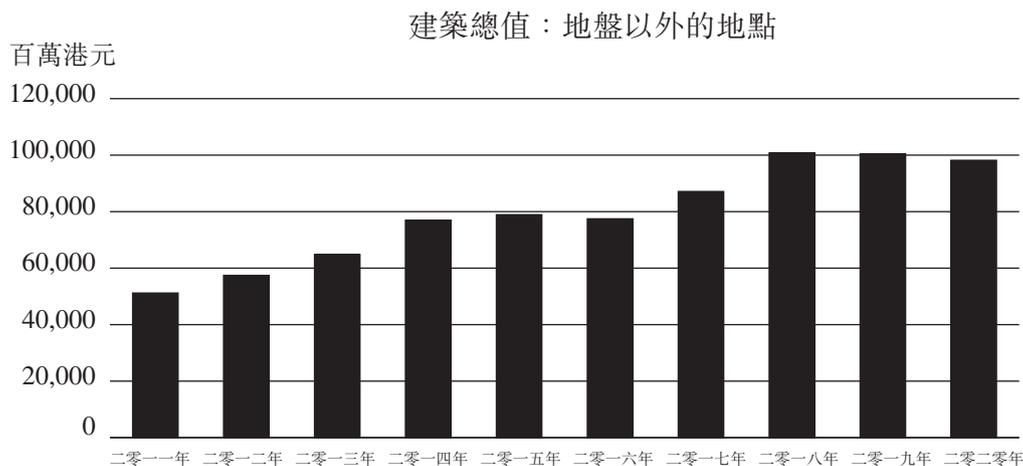
香港差餉物業估價署

### 建築工程總值

目標集團於非政府實體的RMAA工程中擔當總承建商的角色，其中包括建築地盤、購物中心及其他地點。於二零一一年至二零二零年期間，總承建商於私人建築地盤進行的建築工程總值自382.52億港元增加至611.23億港元(年複合增長率為6.3%)。建築工程總值於二零二零年下降16.5%，乃由於建築業受到COVID-19影響，當時一些建築地盤於疫情最嚴重時停工。此下降並不意味該行業業務量的長遠上升趨勢有變。



由於目標集團亦於商場及其他地點進行工程，研究地盤以外地點的工程總值亦為重要。於二零一一年至二零二零年期間，總承建商於地盤以外的地點進行的建築工程總值自511.84億港元增加至981.69億港元（年複合增長率為7.5%）。此範疇相對不受COVID-19的影響，因為二零二零年的價值僅較上一年度下降2.2%。



## VIII. 有關 貴公司的資料

貴公司是一間於香港聯合交易所（「聯交所」）GEM上市的公司（股份代號：8305）。貴公司為一間投資控股公司而 貴集團為涵蓋多個領域的承建商，主要於香港從事進行RMAA工程、新建築工程及防蝕保護工程。

## IX. 有關目標集團的資料

目標公司是一間投資控股公司，其主要資產是其於博建的投資。

博建是一間於香港註冊成立的有限責任公司，為目標公司的直接全資附屬公司。博建主要從事提供建築管理服務及擔任管理承包商以進行RMAA工程及新建築工程的業務。博建的客戶主要是大型商業非政府實體，如辦公室、銀行、零售品牌、酒店及購物中心。博建於香港已經營20多年。

截至估值日期，博建持有合營企業50%的股權。合營企業的業績、資產及負債採用權益會計法納入目標公司的財務報表。

成立合營企業僅為參與一個特定建築項目（「合營項目」）的招標及執行。

管理層表示，合營企業已經完成合營項目的所有建築工程，唯一未完成的事項是由客戶出具最終賬目、收回債務及支付未付成本及費用。預計合營企業將於向兩位股東分派所收到的資金作為最終股息後結束營業。

下表概述目標集團的主要歷史財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元
收益	150,473,000	116,627,000	35,324,000	14,007,000
除稅前溢利(虧損)	519,000	(3,341,000)	(3,804,000)	(2,607,000)
經營收入(虧損)*	687,000	(3,257,000)	(4,192,000)	(2,687,000)

\* 經營收入(虧損)僅代表從毛利中減去行政開支。

目標集團截至二零二一年五月三十一日的前12個月收益（「前12個月收益」）計算約為95,310,000港元。截至二零二一年五月三十一日的前12個月內，其錄得經營虧損約1,752,000港元。於二零二一年五月三十一日，目標集團的資產淨值約為2,371,000港元，而其淨債務結餘約為14,708,000港元。

## X. 估值方法

### 估值方法的選擇

於是次估值中，吾等曾考慮三種公認估值方法，即市場法、收入法及成本法。吾等其後選用被視為最貼切的一種或多種方法。

### 市場法

市場法透過將資產與可供查閱價格資料的相同或可資比較（即類似）資產進行比較以提供價值指標。企業股權第三方交易一般指在公平交易下其公平值的最佳估計。

### 收入法

收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值以提供價值指標。根據收入法，資產／業務實體價值乃參考有關資產／業務實體所產生收入、現金流量或所節省成本的價值釐定。收入法的基本原則為投資者預期就其投資收取回報，而有關回報應反映投資的預計風險水平。

### 成本法

成本法乃採用買方不會就某項相同功用的資產支付多於獲得資產的成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、涉及風險或其他因素)的經濟原則以提供價值指標。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實質損耗及所有其他相關形式的陳舊後提供價值指標。

### 採用的估值方法

估值方法是於對事實及情況進行詳細分析後，根據專業判斷及技術訣竅而釐定。吾等考慮的主要因素包括(除其他準則外)標的實體的業務性質及發展階段、所提供資料的數量及質素、獲得可用數據的途徑、有關相關市場交易的可得資料、標的資產的類型及性質，以及估值之目的及目標。

目標集團股權的公平值乃視為由兩部分組成：1)博建的主要業務的價值；及2)於合營企業中50%的權益的價值。

### 對博建主要業務的估值

鑑於博建業務營運的性質及當前發展階段以及可取得的市場資料，市場法下的指引公開買賣可資比較法乃認為屬是次估值的最理想方法。成本法及收入法均無採用，亦並無作為次要的方法以核對自市場法得出的估值結果。

根據成本法，股權的公平值是根據資產的重置成本或重造成本而非於未來產生利益流的能力而釐定。如博建般的服務公司的價值更多由未來產生的盈利推動，而非其資產的價值。其已經發展出本身的品牌、商業網絡及客戶關係。上述各項皆為存在於業務中的不可識別無形資產，但並無資本化。因此，並無採用成本法。

收入法方面，股權的公平值可以通過貼現現金流分析而釐定，此依賴於明確的財務預測而有關預測涉及許多假設，包括但不限於客戶數目、產品及服務定價、營運成本及其於預測期的增長率。作為一間項目公司及由於COVID-19的影響，甚難得出可靠的基礎以估計各種預測輸入。於缺乏可靠的商業預測的情況，收入法乃認為不是對博建股權進行估值的可靠估值方法，因此並無採用。

吾等主要依賴指引公開買賣可資比較法以對博建的業務價值進行估值，原因為可識別到與博建之財務及經營特徵相若的若干密切可資比較公開買賣實體。市場法簡單易懂，並採用更多可觀察及可比較市場數據。

### 合營企業的估值

合營企業是一間根據特定條款成立的項目公司，並無市場可比較的公開買賣實體被認為與其相似。此外，管理層表示，截至二零二一年五月三十一日，合營企業亦有與合營項目有關的未確認收益及服務成本尚未入賬。合營企業於二零二一年五月三十一日的賬面值並未反映合營項目產生的所有經濟利益。因此，吾等認為合營企業最合適的估值方法是收入法下的貼現現金流分析，可藉此考慮合營項目的剩餘現金流。

### 指引公開買賣可資比較法

在指引公開買賣可資比較法中，公平值乃以同類公司在公開市場的股份成交價為依據。「價值量度」通常為一個倍數，其計算方法為將估值日期的指引公司股價除以從該指引公司財務報表中觀察或計算得出的若干相關經濟變數。

### 挑選可資比較公司

應用指引公開買賣可資比較法的主要要求為識別業務性質及相關風險與標的公司相若的公司。此類估值的主要挑選標準如下：

1. 主要從事類似業務（即90%以上的收益來自提供建築承包服務，以RMAA工程以及改建及加建（「A&A」）工程為佳）
2. 為一名總承建商
3. 在香港有一個主要地區分部
4. 在聯交所上市超過12個月
5. 並非本公司。

借助彭博的股權篩選功能，吾等已識別下列9家公司的清單。該等公司的股份於香港上市，並於香港作為物業項目總承建商從事樓宇建築界別：

公司名稱	股份代號/ 上市年份	主要服務項目	來自RMAA 及/A&A 工程的收益 佔總收益的 百分比%	於估值日期 的市值 (百萬港元)	前12個月 收益 (百萬港元)
1. IBI Group Holdings Limited (「IBI」)	1547 (二零一六年)	RMAA工程	超過90%	208.0	513.1
2. 智城發展控股有限公司 (「智城」，前身是迪臣建設國際集團有限公司)	8268 (二零一五年)	A&A工程	超過90%	144.0	607.5
3. 潛滯發展控股有限公司 (「潛滯」)	8423 (二零一七年)	翻新及維修工程，以及A&A工程	超過90%	167.2	281.7
4. 貴公司	8305 (二零一八年)	RMAA工程及建築工程	超過90%	94.4	178.3

公司名稱	股份代號/ 上市年份	主要服務項目	來自RMAA 及/A&A 工程的收益 佔總收益的 百分比%	於估值日期 的市值 (百萬港元)	前12個月 收益 (百萬港元)
5. 華營建築集團控股有限公司(「華營建築」)	1582 (二零一九年)	樓宇建築工程及整棟樓宇的RMAA工程	少於15%	275.0	4,705.7
6. 正利控股有限公司(「正利」)	3728 (二零一六年)	底層結構建築工程、上蓋建築工程，以及RMAA工程	少於15%	181.3	908.8
7. 金倫控股有限公司(「金倫」)	1783 (二零一八年)	上蓋建築工程；以及RMAA工程	少於5%	232.0	210.7
8. 宏強控股有限公司(「宏強」)	8262 (二零一六年)	一般建築工程(住宅及商業建築的樓宇項目，以及現有建築的改建及增建、翻新及裝修項目)以及專業建築工程(包括拆遷、地基及工地平整工程)	不適用	264.0	138.7
9. 日贏控股有限公司(「日贏」)	1741 (二零一八年)	一般建築工程(包括上蓋建築、改建及加建工程)；地基及工地平整工程；以及其他建築工程(包括斜坡工程及拆遷工程)	不適用	1,032.0	223.6

雖然RMAA工程與A&A工程的性質不同，但彼等均於香港獲分類為小型工程。博建的收益包括多項RMAA工程及A&A工程項目，以及少量高價建築項目。IBI、智城及潛澗的產品結構與博建相似並已選作為可比較公司。

雖然 貴公司符合吾等的主要挑擇標準，但 貴公司作為目標集團的潛在收購者，其不包括在吾等最終挑選的可比較公司之內。

華營建築主要從事住宅及商業建築、酒店、城市大學、醫院、別墅以及其他建築的建築工程。與博建的項目相比，其項目的規模較大而工期較長。因此，其不獲選為可比較公司。

正利、金侖、宏強以及日贏所提供的工程服務被視為與博建關係不大。該等公司主要參與提供底層結構建築工程、上蓋建築工程、地基及工地平整工程以及其他建築工程。因此，彼等不納入作為可比較公司之列。

根據上述準則，吾等進行全面研究，並得出以下三間可比較公司（「可比較公司」）的詳盡清單。可比較公司乃認為與博建於資本架構、經營規模、產品架構及業務表現指標方面高度可比，但並非完全可比。納入三間可資比較公司亦考慮到業務並非完全可予比較。因此，就是次估值而言，以下可資比較公司清單乃視為公平及具代表性，其業務營運的詳情概述如下：

可比較公司	股份代號	描述
1. IBI Group Holdings Limited (「 <b>IBI</b> 」)	1547	IBI是一間總部設於香港的獨立建築承建商。公司的主要業務是擔任承建商，專注於為物業項目提供裝修服務的總承建商。公司的項目類型包括企業、休閒及款待、餐飲、零售、教育及醫療中心領域。其附屬公司包括 IBI Corporate Holdings Limited、IBI Group Limited、IBI Limited以及 IBI Projects Limited等。IBI及其附屬公司於兩個主要地區（即香港及澳門）經營。

受COVID-19所影響，IBI於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得的收益及純利較上年度下降。其收益減少13.2%至約513,100,000港元。該公司錄得純利54,100,000港元，其中包括來自上市證券投資的溢利43,900,000港元。其承包及樓宇解決方案業務的毛利率約為7.0%。IBI超過97.9%的收益來自承包業務分部。

2. 智城發展控股 8268  
有限公司（「智城」，  
前身是迪臣建設  
國際集團有限  
公司）

智城是一間投資公司，其主要業務是：  
(i)作為建築行業的承建商，於香港、中華人民共和國及澳門經營，提供一站式綜合服務，主要有以下三類服務  
(a)樓宇建築工程及相關業務；(b)機電工程；及(c)改建、加建、翻新、整修及裝修工程；(ii)證券投資，智城投資於有價證券作出長期及短期投資；  
(iii)香港的物業投資。

受COVID-19所影響，智城於截至二零二一年三月三十一日止年度的建築業務收益亦較上年度減少。其收益略減3.2%至約606,100,000港元。主要是由於證券投資的收入約為10,300,000港元，智城於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得純利約8,500,000港元。剔除來自證券投資分部、物業投資分部業務及放債業務分部的部分後，毛利率約為6.1%。

儘管超過98.1%的收益來自建築業務部門，但截至二零二一年三月三十一日止年度的盈利能力主要來自證券投資部門。

3. 潛濶發展控股  
有限公司  
(「潛濶」)

8423

潛濶是一間投資控股公司，主要於香港從事建築業。連同其附屬公司，潛濶是一間於香港提供RMAA工程及裝修工程以及地盤平整的知名總承建商。潛濶負責項目的整體管理、實施及監督。潛濶專注於項目的管理、工作計劃的制定、工程材料的採購、地盤工程的運作、與客戶或其顧問的協調以及對員工及分包商進行的工程質素控制。

潛濶曾申請自GEM轉至聯交所主板上市。然而，該申請已經失效，截至估值日期，並無重新提交申請的情況。

受COVID-19所影響，潛濶於截至二零二一年三月三十一日止年度亦錄得較上年度更低的收益。其收益減少30.3%至約281,700,000港元。由於較高的毛利率及政府補貼收入，其純利增加9.9%至約21,400,000港元。毛利率及純利率分別約為14.0%及約7.6%。所有收益均來自向外部客戶提供的樓宇翻新及建築服務。

### 市場倍數

於應用指引公開買賣可資比較法時，吾等計算並分析可資比較公司不同價值計量方法或市場倍數，以得出一系列被視為可代表行業平均數的倍數。其後，吾等應用相關行業倍數以按自由買賣基準釐定有關公司的價值。

三項常用的價格倍數為：(i)價格對盈利比率(「**市盈率**」)；(ii)價格對收益比率(「**市銷率**」)；及(iii)價格對賬面值比率(「**市賬率**」)。

市盈率的前提條件是錄得溢利。COVID-19導致建築項目的延誤及短期停工。此對香港建築業於二零二零年的整體盈利能力造成不利的影響。博建於二零二零年及截至二零二一年五月三十一日止首五個月均錄得虧損。可比較公司的盈利能力亦由投資收入推動。因此，市盈率乃視為並不合適。

作為一間服務公司，博建用最少的固定資產創造收入。其為輕資產公司。因此，市賬率不適合是次估值。

只有於某種程度上可以轉化為盈利時，收益方見價值。由於激烈的市場競爭，市場參與者所賺取的毛利率相若。如博建般的建築管理服務提供商的商業模式及成本架構相對簡單。作為一間服務提供企業，員工成本是主要的固定營運成本。收益與盈利能力之間的關聯度甚高。此外，收益提供一些關於業務規模的資料，而且波幅較盈利能力為低。因此，關於收益的價值比率乃認為與是次估值有關。為提供有關博建資本架構的更全面情況，吾等於是次估值中應用企業價值(「**企業價值**」)的市場價值倍數。企業價值等於(1)市值；(2)總債務的價值；(3)優先股及非控股權益的價值；然後減去(4)現金及銀行結餘。企業價值是可供所有股東(債務、股權、優先股等)享有的公司核心業務營運的價值。企業價值對銷售(「**EV/S**」)比率為擴大市銷率的估值，乃使用市值而非企業價值。其被視為較市銷率準確，部分原因是市銷率僅就公司的市值進行估值，而並無計及公司債務，企業價值則考慮公司債務。

採用EV/S倍數以評估具有類似收益性質的企業為常見的做法。其亦廣泛用於評估目前錄得虧損但未來盈利前景看好的企業(如博建)的價值。

下表為可比較公司於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日以及估值日期各別過往及最新公開財務資料的概要：

可比較公司	企業價值(附註1)			收益		估值日期 (附註2) 百萬港元
	二零一九年 十二月 三十一日 百萬港元	二零二零年 十二月 三十一日 百萬港元	估值日期 百萬港元	二零一九年 十二月 三十一日 百萬港元	二零二零年 十二月 三十一日 百萬港元	
IBI	167.1	128.5	120.6	585.1	530.8	513.1
智城(附註3)	(10.3)	(59.7)	81.9	595.7	507.6	607.5
潛濤	369.4	213.5	174.5	334.3	327.9	281.7

附註：

1. 市值乃以各計量日期的最後價格為基準，並摘錄自彭博終端。
2. 收益乃摘錄自可比較公司同期年度報告及／或中期報告。
3. 當 貴公司現金結餘大於市值及債務結構時，企業價值則變為負值，表示 貴公司實質可以其自有現金購買。

下表為計算可比較公司於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日以及估值日期EV/S比率的概要：

	EV/S比率(倍)		估值日期
	二零一九年 十二月 三十一日 (僅供參考)	二零二零年 十二月 三十一日 (僅供參考)	
可比較公司			
IBI	0.29	0.24	0.23
智城*	-	-	0.13
潛澗	1.10	0.65	0.62
可比較公司的EV/S比率			
平均值：	0.70	0.45	0.33
中位數：	0.70	0.45	0.23
僅為IBI及潛澗的平均值 (經選定)：	-	-	0.43

\* 於吾等分析中並不包括負EV/S比率。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，IBI及智城亦從事上市股權投資及非上市債務投資的證券投資。於截至二零二一年三月三十一日止財政年度，由於COVID-19對建築業的不利影響，彼等超過一半的分部溢利為投資收入。然而，截至二零二零年三月三十一日止財政年度的情況並非如此。因此，吾等認為IBI及智城在收益性質上仍是本次估值的相關可比較公司，同時，與博建類似，若撇除其最近一個財政年度的投資收入，有關公司亦為錄得虧損。

吾等進一步對可比較公司於二零一九年十二月三十一日(當時並未爆發COVID-19)及二零二零年十二月三十一日的EV/S比率進行分析。值得注意的是，智城於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的企業價值為負值。智城的企業價值在不同時期有頗大變化，其未必可以貫徹地應用以提供具代表性和有意義的比較。因此，其被認為屬離群值而在本次估值中並無採用智城於估值日期的EV/S比率。

總括而言，吾等認為IBI及潛潛EV/S比率的平均值於估值日期為0.43，適用於是次估值。

博建主要業務的股權價值等於選定的EV/S比率及前12個月收益的乘積，減去淨債務。

除與其主要業務相關的營運資產及營運負債外，目標集團於二零二一年五月三十一日的財務狀況表上亦有若干非營運資產。通過指引公開買賣可資比較法，吾等已經自其主要業務得出指示性業務價值。然後，吾等必須加回：1)合營企業50%股權的公平值；2)非營運資產的公平值(包括按公平值透過損益列賬的金融資產、應收合營企業款項及應收關聯方款項)，然後減去3)非營運負債的公平值(即應付股東的款項)，以得出目標集團的指示公平值。

指引公開買賣可資比較法一般會得出非控股、可銷售價值水平的估值資料。自上述方法得出的公平值需就控制權溢價及缺乏適銷性折讓而作進一步調整，以得出目標集團的控股、非可銷售股權的公平值。

### **控制權溢價**

倘一項投資可供投資者控制業務，普遍認為其價值較少數股東權益為高。在估值方面，擁有大多數權益的股東通常擁有公司的控制權，因此一般確認控制權溢價。

根據Business Valuation Resources, LLC刊發的二零二零年第一季度BVR/FactSet控制權溢價研究(BVR/FactSet Control Premium Study)，控制權溢價的平均數為26.80%而中位數為20.00%。Business Valuation Resources, LLC成立於一九九五年，是一家投資研究公司，從事提供可供搜索的經驗數據庫及內容，以及專注於商業估值資訊的新聞通訊。彼等提供市場資料庫及分析、資本成本計算及提供分析以及私人及上市公司可比性的專有資料。彼等的客戶包括商業估值師、註冊會計師、併購專家、商業經紀人、律師／法官、私募股權及風險資本投資者、首席財務官以及其他。

BVR/FactSet控制權溢價研究(BVR/FactSet Control Premium Study)就目標公司為上市公司的控制權交易進行分析。所使用的資訊來源包括美國證券交易委員會／政府／監管部門併購交易的檔案及公開公告。

在是次估值中，出售股份即為全部股權，吾等認為25.00%的控制權溢價介乎二零二零年第一季度BVR/FactSet控制權溢價研究的平均值與中位數之間，適用於是次估值。

### 缺乏市場流通性折讓

市場流通性概念指擁有權權益的流通性，即擁有人如選擇出售時可轉換為現金的速度及難度。缺乏市場流通性折讓反映內股公司的股份並無即時市場。內股公司擁有權權益與公眾公司同類權益相比，通常並無即時可供買賣市場。因此，內股公司的股份價值一般低於公眾公司的同類股份。

根據吾等的定性及定量分析，建議對是次估值應用50%的折讓。此乃以認沽期權定價模型釐定而此為評估私人實體（如目標集團）的股份缺乏適銷性的折讓的常用方法之一。認沽期權定價模型的主要輸入數據為上市的預計時間（即五年，代表在可預見未來上市的可能性甚微）、於估值日期之香港的五年零風險利率（即0.83%）及可比較公司股份的過往價格波動的平均值（即65.13%），而股票價格及執行價格均等於一。

根據Stout Risius Ross, LLC出版的《Stout Restricted Stock Study Companion Guide (2020版)》（「《Stout Restricted Stock Study》」），缺乏市場流通性的折讓介乎0%到91.3%不等，平均折讓為20.6%，中位數折讓為15.8%。較低的市價、收益、總資產及賬面值，以及較高的市價對賬面價值比率（「MTB」）及股價波動，都與較高的折讓相關。因此，較高的投資風險，如反映在較小的公司規模、較高的MTB，以及正在上升的股價波動，往往會增加折讓。盈利能力亦常用於作為公司風險的指標。

《Stout Restricted Stock Study》包括750多項具有不同交易及公司特徵的受限制股份交易，可與標的公司進行比較。該研究代表了最廣泛使用及接受的數據庫，可供估值師用於釐定缺乏市場流通性的折讓。

由於目標集團的過往營業額及盈利能力相對不穩定，就缺乏市場流通性進行高折讓屬合理。

目標集團的100%控股、非適銷股權的公平值的計算方法概述如下：

		港元
二零二零年六月一日至二零二一年 五月三十一日之間的收益	A	95,310,000
乘以選定的可比較公司的EV/S比率	B	0.43
博建的100%企業價值的指示價值	C = A x B	40,983,300
減：淨債務結餘	D	<u>(14,708,000)</u>
博建的指示性股權價值	E = C - D	26,275,300
加：對合營企業投資的公平值 (附註1)	f	5,094,000
加：應收合營企業款項 (附註2)	f	378,000
加：非營運資產 (附註3)	f	10,390,000
減：非營運負債 (附註4)	f	<u>(304,000)</u>
	F = f的總和	15,558,000
目標集團的指示性股權價值	G = E + F	41,833,300
加：控制權溢價(25%)	H = G x 25%	<u>10,458,000</u>
	I = G + H	52,291,300
減：缺乏適銷性的折讓(50%)	J = I x 50%	<u>(26,146,000)</u>
<b>目標集團的100%控股、非適銷股權的公平值 (已約整)</b>	<b>I - J</b>	<b>26,145,000</b>

附註：

1. 其為通過收入法下的貼現現金流法估計。詳情請參閱下一節「貼現現金流分析」。
2. 為應收合營企業款項。參照合營企業的公平值(見下一節)，預計該結餘可以悉數收回。
3. 為按公平值透過損益列賬的金融資產及應收關聯方款項的總賬面值。按公平值透過損益列賬的金融資產是由知名保險公司為博建董事簽發的若干保險單的現金價值總額。鑑於其性質，乃假設其賬面值與估值日期的公平值接近，並且認為交易對手方的違約風險不大。

此等資產由博建持有。此等資產並無直接用於其主要業務（即提供建築管理服務），其價值並無納入博建的指示性股權價值中（而該指示性股權價值乃根據市場法中公開交易可比法得出）。

有關博建金融資產的保險單（包括博建董事的保險單）的進一步詳情，已於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告的附註16中披露。

4. 為應付賣方款項並將由目標集團結清。

### 貼現現金流分析

合營企業的公平值是採用收入法下的貼現現金流分析法制定。進行貼現現金流分析需要準備及分析對標的實體的預期未來財務表現的可靠預測。預測所有投資者的現金流需要預測未來一段時間的收益、營運開支、稅項、營運資金需求及資本支出。對所有投資者的預測現金流繼而必須使用貼現率貼現為現值，貼現率應適當考慮市場資本成本以及標的現金流的風險及性質。

管理層表示，合營項目唯一未完成的項目是編纂最終賬目及客戶對所完成工程簽發證明。根據香港公認會計準則，合約收入及相應的成本是根據完成階段於收益表中確認。因此，合營企業只有於與客戶及其供應商確認後，方會確認未開立發票的收益及成本。截至二零二一年五月三十一日及估值日期，有關收入及成本尚未符合確認條件。

根據管理層提供的資料，合營項目的合約總額約為468.4百萬港元（包括變更訂單及索賠所確認的額外收益）。於估值日期，合營項目的客戶尚未結清約49,000,000港元，然而經合營項目各方共同協定，上述餘額預計將於估值日期起12個月內結清。於扣除與合營項目成本有關的未付款項後，合營企業的相應現金流入淨額預計約為8,551,000港元。

合營企業於二零二一年五月三十一日的淨資產約為3,048,000港元，由將於報告日期起12個月內結算的金融資產及金融負債組成。

合營企業預計將於估值日期後的12個月內實現其所有未來經濟利益，而合營企業的財務預測期亦為估值日期後的12個月。鑑於合營企業預期現金流的性質及較短的預測期，相關風險乃認為是相對較低。市場資本成本預計較低，而未來現金流的貨幣時間價值乃認為是不重要。為簡單起見，是次估值中並無對預測現金流進行貼現。

合營企業50%股權於估值日期的公平值計算如下：

	港元
合營項目的除稅後溢利 (附註)	7,140,000
來自貿易應收款項及合約資產的收款	13,313,152
可收回稅項	1,231,672
有關貿易及其他應付款項的付款	(12,139,237)
與合營企業股東結算往來賬戶	<u>(507,259)</u>
	9,038,328
加：現金及現金等價物	<u>1,149,277</u>
可供分派予權益股東的現金流總額	10,187,605
<b>合營企業50%股權的公平值(經約整)</b>	<b>5,094,000</b>

附註：為合營項目於二零二一年五月三十一日後的預期除稅後溢利總額(即預期收入淨額8,551,000港元 x (1 - 16.5%的稅率))。自其客戶收款的預期信貸虧損被認為甚微，而合營企業的未來行政成本乃假設為不重要。貨幣的時間價值被認為是微不足道並在是次估值中不予考慮。

## XI. 估值假設

為足以支持吾等的估值意見，吾等須確立多項假設。是次估值採納的主要假設如下：

1. 目標集團經營業務所在的現有政治、法律、財政及經濟狀況將不會出現重大變動；
2. 目標集團經營業務所在國家的現行稅法將不會出現重大變動，應付稅率將維持不變並將遵守一切適用法律及法規；
3. 目標集團所涉及行業將不會出現對目標集團應佔收益、溢利及現金流量產生重大影響的重大變動；
4. 目標集團及／或其合夥人將取得提供服務所需牌照及批准；
5. 匯率及利率與現行者將不會出現重大差異；

6. 能否獲得融資將不會限制目標集團業務的預測增長；
7. 目標集團將透過完善資源使用及擴大其營銷網絡成功保持競爭力及市場份額；
8. 目標集團能夠緊貼業界的最新發展，從而保持其競爭力及盈利能力；
9. 目標集團將利用及保持其現有營運、行政及技術設施以擴大及提高銷售額；
10. 目標集團將能夠獲得資金償還到期債務；
11. 目標集團將留聘及擁有優秀管理人員、主要人員及技術員工以支持其持續營運；
12. 相關行業的行業走勢及市況將與經濟預測並無重大偏差；
13. 合營企業將於二零二一年五月三十一日後確認的合營項目的最終收入淨額約為8,551,000港元；
14. 目標集團的金融資產不存在重大信貸風險；
15. 目標集團的非營運資產及合營企業的流動資產於估值日期的公平值與其於二零二一年五月三十一日的賬面值接近；
16. 預計合營企業將於估值日期起12個月內結清其所有資產及負債並向其股東分派最終股息；
17. 二零二一年五月三十一日至估值日期期間，目標集團的財務狀況並無重大變化；及
18. 截至估值日期，目標集團並無重大未入賬及／或或然資產／負債。

## XII. 估值意見

根據上述調查與分析以及所用估值方法，吾等認為目標集團的全部股權於二零二一年九月三十日的公平值可合理列值為港幣貳仟陸佰壹拾肆萬伍仟圓整(26,145,000港元)。

是次估值是按照香港公認會計原則及國際估值準則進行。是次估值乃按公認估值程序及慣例作出，並頗為依賴使用多項假設及考慮多項不明朗因素，惟並非全部均可輕易量化或確定。以下報告所呈列假設及限制條件出現任何變動，均可嚴重影響吾等的估值意見。

儘管吾等的估值擬估計公平值，惟吾等對賣方或買方無法以有關價格出售或購買合約概不負責。

吾等概無責任就吾等於本報告日期後得悉的資料更新本報告或吾等的估值意見。

吾等謹此確認，吾等乃獨立於並與 貴集團、目標集團及賣方並無關連，現時或日後並無於上述各方或所呈報價值中擁有任何權益。

此 致

香港  
北角  
電氣道148號  
25樓2502室  
棠記(控股)有限公司 台照

代表  
匯辰評估諮詢有限公司  
董事  
陳穎詩  
謹啟

二零二一年十一月二十六日

陳女士為香港會計師公會會員。彼任職於估值業界逾11年，曾參與有關各行各業多間上市公司及私營實體的業務估值、衍生工具估值、無形資產估值及購買價分配的逾1,000項工作。

## 1. 責任聲明

本通函載有GEM上市規則所規定有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使本通函當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本包括10,000,000,000股普通股，面值為100,000,000港元，而本公司已發行股本包括800,000,000股普通股，面值為8,000,000港元。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券致使其持有人有權認購、轉換或交換為新股份。

## 3. 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司之權益

除下文所披露者外，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）之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定董事或本公司最高行政人員被當作或被視為擁有的權益或淡倉）；(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5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 股份數量	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註)
向從心先生	受控制法團權益	600,000,000	75%

附註：

本公司的持股百分比是按最後實際可行日期已發行的800,000,000股股份計算。

## (ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	所持本公司相聯法團股份數量	佔本公司相聯法團已發行股本百分比
Advanced Pacific Enterprises Limited	向從心先生	實益擁有人	2	100%

## 主要股東權益

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊及據董事所知，以下人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權之權益：

## 於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數量	佔本公司已發行股本百分比
Advanced Pacific Enterprises Limited	實益擁有人	600,000,000	75% (附註1)
Precise Capital Global Limited	實益擁有人	185,000,000	17.62% (附註2)
Stephen John Grant	受控制法團權益	185,000,000	17.62% (附註2)

附註：

1. 本公司的持股百分比是按最後實際可行日期已發行的800,000,000股股份計算。
2. 本公司的持股百分比是按配發及發行配售股份及代價股份後已發行的1,050,000,000股股份計算。

## 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除本集團業務外，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 5. 董事服務合約

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任何本集團相關成員公司於一年內不可免付賠償(法定賠償除外)終止的任何現有或建議服務合約。

## 6. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，並無存在任何董事享有重大權益並對經擴大集團之業務而言屬重要之合約或安排。於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日)以來(i)購買或出售；或(ii)承租；或(iii)擬購買或出售；或(iv)擬承租的任何資產擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

以下合約為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 配售協議。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，博建牽涉與承包商(「原告人」)之未決訴訟(「未決訴訟」)，其關於原告人(作為博建的分包商)進行某些項目的某些工程所提供的服務或完成的工程以及提供的材料。原告人向博建索賠(i)未支付的已完成工程合共4,621,025港元；(ii)博建須按香港原訟法庭(「高等法院」)認為合適的利率和期限向原告人支付的任何款項的利息；(iii)訟費；及(iv)進一步及／或其他濟助。

博建於二零二一年九月十七日接獲高等法院就未決訴訟發出之傳訊令狀。於最後實際可行日期，博建正準備並有意就未決訴訟向原告提出抗辯及反申索。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索賠，且經擴大集團任何成員公司亦無董事所知之任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索賠。

## 9. 審核委員會

於最後實際可行日期，本公司審核委員會由三名成員組成，即陳志恒先生、葉偉雄博士、高偉舜先生，彼等均為獨立非執行董事。陳志恒先生目前擔任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會作出推薦建議、根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的效力，以及於提呈董事會前監督本公司年報及中期財務報告的完整性。

本公司審核委員會各成員的履歷詳情載列如下：

#### 陳志恒先生

陳志恒先生（「陳先生」），44歲，於二零一九年六月四日獲委任為獨立非執行董事，陳先生於一九九九年十二月畢業於University of Otago，取得商學士學位。彼自二零零四年一月起為香港會計師公會會員及自二零零四年十二月起為特許公認會計師公會會員。

於二零零零年九月至二零一四年十一月，陳先生任職於德勤•關黃陳方會計師行的審計部，彼於該公司的最後職位為高級經理。於二零一四年十一月至二零一五年七月，陳先生於財務匯報局擔任經理，負責進行調查及合規工作。

陳先生自二零一五年八月起一直擔任其股份於聯交所上市的AV Concept Holdings Limited（股份代號：0595）的首席財務總監。

#### 葉偉雄博士

葉偉雄博士（「葉博士」），63歲，於二零一八年六月四日獲委任為獨立非執行董事。葉博士負責向董事會提供獨立意見。彼於教育行業及顧問行業擁有逾30年經驗。彼取得英國Loughborough University of Technology哲學博士學位、英國Brunel University工商管理碩士學位、Cranfield Institute of Technology管理科學專業工業工程理碩士學位及英國華瑞漢普敦大學（University of Wolverhampton）法學士（榮譽）學位。葉博士現為薩克其萬大學（University of Saskatchewan）的機械工程學榮譽退休教授及客座教授、香港理工大學工業及系統工程學系高級研究員，以及Integrated Graduate Development Scheme (IGDS)的訪問講師。於一九八六年四月至二零一七年八月，彼曾為同系的副教授。

於二零一五年，葉博士於第43屆日內瓦國際發明展中獲頒發「Gold Medal with the Congratulations of Jury」及「Thailand Award for Best International Invention」。於二零一四年，彼亦在Ministry of Education Higher Education Outstanding Scientific Research Output Awards獲中國教育部頒發「國家自然科學二等獎」。

此外，葉博士已發表超過240篇文獻，其中130多篇文獻在國際SCI檢索期刊發表及100多篇文獻在會議報告中發表，以及撰寫書籍及特邀著作。彼亦為Enterprise Information Systems（SCI檢索）總編輯、International Journal of Engineering Business Management（ESCI檢索）總編輯及多份國際期刊的編輯成員。彼為Institute of Electrical and Electronics Engineers (IEEE)高級會員及香港工程師學會會員。

彼為多間公司的顧問。彼亦為中山大學、華南師範大學、中國民航學院及電子科技大學客座教授，以及英國University of Warwick的Warwick Manufacturing Group的榮譽資深會員。

葉博士於二零零零年六月至二零零一年八月十七日擔任福澤集團控股有限公司(股份代號：8108)(該公司的股份自二零二一年八月二十七日起從聯交所GEM退市)的獨立非執行董事，以及於二零一一年一月至二零一一年十二月擔任互娛中國文化科技投資有限公司(股份代號：8081)的獨立非執行董事。彼於二零二一年九月起至今擔任太陽娛樂集團有限公司(股份代號：8082)的獨立非執行董事。

### 高偉舜先生

高偉舜先生(「高先生」)，51歲，於二零一八年六月四日獲委任為獨立非執行董事。高先生於一九九三年五月畢業於Technical University of Nova Scotia(現稱為Dalhousie Technical University)，取得環境設計研究學士學位。高先生於一九九四年七月再畢業於英國里茲大學(University of Leeds)，取得法律學士學位。高先生於一九九七年成為香港高等法院之認可律師。高先生為香港律師會會員。

於二零零零年十一月至二零零四年六月，高先生受僱於UOB Asia (Hong Kong) Limited擔任代表，主要負責就企業融資事務向上市及私人公司提供意見。於二零零四年六月至二零一零年三月，高先生受僱於寶通資本亞洲有限公司擔任高級經理，主要負責就企業融資事務向上市及私人公司提供意見。於二零一零年四月至二零一零年七月，高先生受僱於申銀萬國融資(香港)有限公司擔任副董事，主要負責就企業融資事務向上市及私人公司提供意見。於二零一零年七月至二零一二年十一月，高先生受僱於僑豐融資有限公司擔任董事，主要負責營銷、發起交易及聯繫，專注開發中國內地的新業務。於二零一三年六月至二零一五年十月，高先生受僱於智略資本有限公司擔任代表，主要負責就企業融資事務提供意見。高先生於二零一三年七月至二零一八年二月期間於Robertsons擔任顧問，專門就發行人或其保薦人於主板及GEM上市代表彼等。於二零一八年三月至二零一九年六月，高先生作為合夥人加入趙國賢律師事務所，並為企業融資及資本市場部主管。高先生於二零一九年七月作為合夥人加入何耀棟律師事務所商務部，專門代表發行人或其保薦人於主板及GEM上市代表彼等。

## 10. 高級管理層委任事項

Grant先生將因收購事項加入本公司擔任高級管理人員，彼之詳情如下：

姓名	地址
Grant, Stephen John先生	香港灣仔駱克道1號中南大廈2樓

**Grant Stephen John先生**，54歲，於二零零五年五月起一直擔任博建的董事總經理。Grant先生於建築以及建造和土木工程方面擁有逾三十年的國際經驗。加入博建之前，彼於二零零一年至二零零五年五月於香港擔任PCE Limited及PCCS Limited的董事兼總經理。二零零零年至二零零一年，彼於澳洲Walter Construction Group擔任項目經理。一九八九年至一九九九年，彼於倫敦證券交易所上市的英國Costain Group PLC (股票代碼：COST) 擔任項目經理。

Grant先生取得土木工程之工程(榮譽)學士學位和可持續管理碩士學位(優異成績)。彼亦為香港建築事務監督的註冊一般建築承建商、香港註冊專業工程師及於二零零九年起擔任香港工程師學會專業評估評審員。彼亦為香港工程師學會資深會員和澳洲工程師學會資深會員。

## 11. 專家及同意書

下文列載本通函載述其意見或建議或聲明之專家之資格：

名稱	資格
德博會計師事務所有限公司	香港執業會計師
匯辰評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無於本公司或本集團其他成員公司中擁有股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告或名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 12. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起計14日內(包括該日)(公眾假期除外)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://tongkee.com.hk/>)刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 配售協議；
- (c) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 執業會計師德博會計師事務所有限公司關於經擴大集團於收購事項後未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 目標公司之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (f) 本附錄第11段提述之同意書。

## 13. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳維漢先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的合規主任為向從心先生，彼為董事會主席及執行董事。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Regatta Office Park, Windward 3, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港北角電氣道148號25樓2502室。
- (e) 本公司的股份過戶登記總處為 Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為 Regatta Office Park, Windward 3, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (g) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。



**TONG KEE (HOLDING) LIMITED**

**棠記(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8305)

**股東特別大會通告**

茲通告棠記(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)下午四時正(香港時間)假座香港新界火炭坳背灣街14-24號金豪工業大廈第二座11樓一室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案作為本公司普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與Precise Capital Global Limited(作為賣方)所訂立日期為二零二一年十月十九日有關以24,000,000港元之代價建議收購Treasure Mark Global Limited的全部已發行股本之有條件買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的所有交易；
- (b) 待買賣協議所載之先決條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，授予本公司董事(各為「董事」)特定授權(「股份特定授權」)，以根據買賣協議的條款及條件按發行價每股代價股份0.10港元向賣方配發及發行本公司股本內185,000,000股每股0.01港元的新股份(各為「代價股份」)(入賬列作繳足)；及
- (c) 授權任何一位或多於一位董事作出一切有關行動及事宜，就執行或與買賣協議(包括但不限於根據股份特定授權配發及發行代價股份及其項下擬進行的交易)相關並使其生效簽署及簽立所有有關文件(如有需要，並於其上蓋上本公司的公司印鑑)，並對買賣協議的條款作出及同意作出其／彼認為屬必要、可行或權宜的有關更改。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與華晉證券資產管理有限公司所訂立日期為二零二一年十月十九日有關就按配售價每股配售股份0.10港元配售最多65,000,000股新股份(各為「**配售股份**」)之有條件配售協議(「**配售協議**」)及其項下擬進行的所有交易；
- (b) 待配售協議所載之先決條件達成後，授予董事特定授權(「**配售事項特定授權**」)，以根據配售協議之條款及在其條件規限下配發、發行及處理配售股份，惟配售事項特定授權乃於通過本決議案前附加於由本公司股東(「**股東**」)授予或可能不時授予董事之任何一般或特定授權上，而不會損害或撤銷上述一般或特定授權；及
- (c) 授權任何一位或多於一位董事作出一切有關行動及事宜，就執行或與配售協議(包括但不限於根據配售事項特定授權配發及發行配售股份及其項下擬進行的交易)相關並使其生效簽署及簽立所有有關文件(如有需要，並於其上蓋上本公司的公司印鑑)，並對配售協議的條款作出及同意作出其／彼認為屬必要、可行或權宜的有關更改。」

承董事會命  
棠記(控股)有限公司  
主席  
向從心

香港，二零二一年十一月二十六日

註冊辦事處：

P.O. Box 1350

Windward 3

Regatta Office Park

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

北角

電氣道148號

25樓2502室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票的股東可委任一位或多位受委代表代其出席並投票。受委代表毋須為股東。為有利於預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的蔓延及保障股東的健康及安全，本公司籲請股東考慮委任大會主席為代表，代其親身出席以就決議案投票。
2. 倘屬聯名持有股份，代表委任表格可由任何聯名持有人簽署，惟倘超過一名此等聯名持有人出席大會，僅於股東登記冊就有關聯名持有股份排名首位之聯名持有人方有權就此投票（無論親身或委派代表）。
3. 代表委任表格連同簽署代表委任表格之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前（即二零二一年十二月十四日（星期二）下午四時正或之前），送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票。
4. 於大會上之表決須以投票方式進行。
5. 為釐定股東出席大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年十二月十三日（星期一）至二零二一年十二月十六日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二零二一年十二月十日（星期五）下午四時三十分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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 倘大會當日中午十二時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.tongkee.com.hk](http://www.tongkee.com.hk)及於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁內刊發公佈，以通知本公司股東有關重新安排的大會日期、時間及地點。

於本通告日期，執行董事為向從心先生及陳維漢先生；非執行董事為向祖兒女士及向祖彤女士；及獨立非執行董事為葉偉雄博士、高偉舜先生及陳志恒先生。

本通告之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通告之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通告所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何事項，令本通告或其所載任何陳述產生誤導。

本通告將自其刊發日期起於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁內最少刊登七日。本通告亦將於本公司網站[www.tongkee.com.hk](http://www.tongkee.com.hk)內刊登。