

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之盈滙企業控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

Unity Enterprise Holdings Limited

盈滙企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2195)

有關涉及根據一般授權發行代價股份及 發行承兌票據收購目標公司100%股權的 主要交易 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於2025年1月8日(星期三)上午11時正假座九龍觀塘鴻圖道31號鴻貿中心10樓1002室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

股東特別大會上股東適用的代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。無論閣下能否親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥代表委任表格，並於實際可行情況下盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何於2025年1月6日上午11時正或不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2024年12月12日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 — 目標公司估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「收支平衡保證」	指	賣方就目標公司於截至2028年12月31日止兩個年度各年的實際綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目)向買方提供的收支平衡保證
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並無取消之日子除外)
「本公司」	指	盈滙企業控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「先決條件」	指	完成的先決條件，更多詳情載於「董事會函件」 「買賣協議—先決條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項的代價45,700,000港元
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行合共最多234,920,635股入賬列作繳足的新股份，以支付部分代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2025年1月8日(星期三)上午11時正假座九龍觀塘鴻圖道31號鴻貿中心10樓1002室舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「一般授權」	指	股東於2024年6月21日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的授權，以發行、配發及處理於股東週年大會日期本公司當時已發行股本最多20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	方程評估有限公司，為獨立物業估值師
「獨立股東」	指	於買賣協議及其項下擬進行的交易並無重大權益且毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東以及彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	2024年12月9日，即就確定本通函所載若干資料而言的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「最後截止日期」	指	2024年12月31日，或賣方與買方可能書面協定的其他日期，即先決條件須獲滿足或獲豁免(視乎情況而定)的最近日期

釋 義

「溢利保證」	指	賣方就目標公司截至2026年12月31日止三個年度的實際綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目及包括本公司收取的管理費)向買方提供的溢利保證
「承兌票據」	指	買方以賣方為受益人將發行的本金額為32,309,523.81港元的承兌票據，以償付買賣協議項下的部分代價
「買方」	指	Keybase Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方、賣方及目標公司之間就收購事項所訂立日期為2024年10月22日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中200,000股每股面值1港元的股份，相當於目標公司全部股權
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	順達建築工程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「估值日期」	指	2024年8月31日
「估值報告」	指	估值師所編製目標公司於估值日期之全部股權之指示性公平市場估值報告
「估值師」	指	方程評估有限公司，獨立估值師
「賣方」	指	邱忠楚先生，獨立第三方
「%」	指	百分比

Unity Enterprise Holdings Limited
盈滙企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2195)

執行董事：
陳亮先生

獨立非執行董事：
陳美樺小姐
麥曉峯先生
胡克平先生

註冊辦事處：
71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道31號
鴻貿中心
10樓1002室

敬啟者：

**有關涉及根據一般授權發行代價股份及
發行承兌票據收購目標公司100%股權的
主要交易
及
股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為2024年10月22日的公佈，內容有關涉及根據一般授權發行代價股份及發行承兌票據收購目標公司100%股權的主要交易。

本通函旨在(i)向股東提供有關買賣協議及其項下交易的進一步資料；及(ii)根據上市規則的規定向股東發出股東特別大會通告及其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2024年10月22日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

於完成時向賣方配發及發行代價股份以償付部分代價後，賣方將成為主要股東，並從而成為關連人士。

主體事項

根據買賣協議及待先決條件獲達成(或豁免，如適用)後，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，相當於最後可行日期目標公司的全部股權。

於完成後，本集團將於目標公司的100%股權中擁有權益。因此，目標公司將成為本集團全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團賬目內綜合入賬。

代價

根據買賣協議，收購事項的總代價為45,700,000港元，須於完成時或訂約方另行書面協定的任何其他日期透過本公司及買方分別向賣方或其代名人(i)按發行價每股代價股份0.057港元配發及發行234,920,635股代價股份(總價值約13,390,476.19港元)及(ii)發行本金額為32,309,523.81港元的承兌票據的方式償付。

代價基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致，並經參考以下各項釐定：(i) 估值報告，當中載列於估值日期，目標公司的100%股權基於公開買賣可資比較指引法的估值(即比較於香港從事提供修葺、保養、改建及加建以及相關工程的聯交所上市公司的估值)約為45,700,000港元，估值經董事會及估值師確認，於估值日期至最後可行日期期間並無可能導致估值出現重大變動之重大事項；(ii) 目標公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的過往財務表現；及(iii) 經本公司評估，目標公司的前景及目標公司與本公司之間的潛在協同效應，進一步詳情載於「進行收購事項的理由及裨益」一節。

經考慮上述因素後，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

每股代價股份的發行價為0.057港元，較：

- (i) 股份於2024年10月22日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股0.074港元折讓約23.0%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.068港元折讓約16.2%；及
- (iii) 股份於緊接買賣協議日期前20個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.089港元折讓約36.0%。

發行價乃買賣協議的賣方及買方經考慮股份的現行市價、本集團的財務業績及當前的市場條件等因素後經公平磋商達致。鑑於自2024年初以來，股份每日收市價呈下跌趨勢，最高價為2024年1月8日的每股0.236港元，最低價為2024年10月16日的0.050港元；(ii) 截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損分別約為29.4百萬港元及19.3百萬港元；(iii) 本公司並不知悉任何可能導致建築行業對RMAA工程需

董事會函件

求顯著反彈的重大社會或經濟情況，董事認為，儘管0.057港元的發行價較緊接買賣協議日期前五個交易日及20個交易日的每股平均收市價有一定折讓，以吸引賣方接受收購要約，但該發行價亦較2024年10月16日的最低價格0.050港元有14%的溢價，符合本公司及其股東的整體利益，屬公平合理。董事認為發行價格屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

誠如上文「代價」一節所載，合共234,920,635股代價股份將配發及發行予賣方，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約20%及經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本約16.67%。

代價股份將根據一般授權配發及發行，並入賬列作繳足，且彼此之間及與於有關配發及發行日期的已發行股份在各方面享有同等地位，包括收取於完成後可能宣派、作出或派付的所有股息及分派的權利，並將於發行時不附帶任何留置權、產權負擔、衡平權或其他第三方權利。

根據一般授權配發及發行代價股份乃在一般授權的範圍內及毋須經股東批准。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

承兌票據

根據買賣協議的條款及條件，買方須向賣方發行承兌票據以償付部分代價。承兌票據的主要條款及條件如下：

發行人： 買方

票據持有人： 賣方

本金額： 32,309,523.81 港元

利息： 無

到期日： 承兌票據發行日期的第二週年日期。

抵押： 買方於承兌票據項下的責任並無抵押。

董事會函件

- 修訂：** 承兌票據的條款及條件可由買方與賣方以書面協定方式變更、擴充或修訂。
- 可轉讓性：** 承兌票據可由賣方轉讓或出讓予任何人士(本公司的關連人士除外)，惟賣方須向買方發出不少於十(10)個營業日的事先書面通知。
- 提前贖回：** 買方可於承兌票據到期之前任何時間全權酌情決定償還全部或部分承兌票據，而無須繳付溢價或罰款，惟買方須給予賣方不少於三(3)個營業日的事先書面通知，其中列明預付金額。

先決條件

收購事項須待以下條件達成(或獲買方豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 賣方為銷售股份(不附帶任何產權負擔)的法定及實益擁有人，並擁有於完成時向買方出售及轉讓銷售股份(不附帶任何產權負擔)的能力及權力；
- (b) 買方信納目標公司盡職審查的進度及結果；
- (c) 本公司及買方已遵守所有其他適用法律、規則及法規，包括但不限於有關買賣協議項下擬進行交易的上市規則；
- (d) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，且有關批准於完成日期前並無被撤銷或撤回；
- (e) 批准本公司根據上市規則刊發的所有公佈及通函(如需要)，聯交所或股東授出有關買賣協議及其項下擬進行交易的所有批准(如需要)；
- (f) 賣方須根據買賣協議的條款向買方提供目標公司的管理賬目；

董事會函件

- (g) 已就買賣協議及其項下擬進行交易取得所需之所有必要同意、許可及批准及／或豁免以及須達成之所有事項，且仍具十足效力及作用；
- (h) 已取得就買賣協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要政府、監管及其他第三方同意、授權及批准；
- (i) 買方信納目標公司自買賣協議日期起直至完成日期的法律、財務及業務狀況以及前景；
- (j) 買方信納賣方根據買賣協議作出的所有保證、聲明及承諾自買賣協議日期起直至完成為止在所有重大方面均屬真實、準確、正確及並無誤導成分，且並無隱瞞任何相關資料；
- (k) 自買賣協議日期起直至完成，買方信納賣方遵守及履行承諾的所有承諾及責任；
- (l) 買方信納賣方自買賣協議日期起及直至完成為止根據買賣協議作出的所有保證、聲明及承諾在所有重大方面均屬真實、準確、正確及無誤導成分，且並無隱瞞任何相關資料；
- (m) 買方信納賣方自買賣協議日期起及直至完成為止遵守及履行承諾的所有承諾及責任；及
- (n) 應要求，買方獲提供有關達成上述任何／所有先決條件的任何證明或文件。

除先決條件(c)、(d)及(h)外，買方有權以書面通知方式豁免全部或部分任何先決條件。倘任何先決條件於最後截止日期下午一時正或之前被視為未獲達成或未獲達成或豁免(如適用)，在各情況下，買賣協議及其所載一切內容將告終止及無效，且不再具有任何效力，而買賣協議之訂約方概不對任何其他訂約方承擔任何責任，惟先前違反買賣協議者除外。

董事會函件

於最後可行日期，經董事確認，先決條件(a)、(b)及(f)已達成。

完成

於所有先決條件獲達成或豁免(如適用)後，完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標公司之財務資料將在本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

溢利保證

根據買賣協議，賣方向買方保證及承諾，目標公司截至2026年12月31日止三個年度的經審核綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目及包括本公司收取的管理費)(「**首輪實際純利**」)(摘錄自其各經審核財務報表)將分別不少於合共15百萬港元(「**保證溢利**」)。

管理費(如有)預期將由本公司向目標公司提供項目管理服務而產生，並將於評估保證溢利前與目標公司的除稅後純利相加，鑒於經與賣方磋商後，董事會認為該等費用可視為集團間成本，將該等管理費視為目標公司的負擔並不合理。

倘截至2026年12月31日止三個年度的首輪實際純利總額少於截至2026年12月31日止三個年度的保證溢利總額，則賣方須於目標公司向買方發出目標公司截至2026年12月31日止三個年度的經審核財務報表(預期將於2027年6月30日或之前刊發)後14日內，以現金向買方支付相等於三(3)乘以首輪實際純利與保證溢利之間的差額的金額(「**溢利差額補償**」)。

溢利差額補償上限為代價金額(即45,700,000港元)。

保證溢利乃由賣方與本公司經公平磋商後釐定，並已考慮(i)目標公司於截至2023年12月31日止年度的歷史財務表現，以及目標公司於截至2023年6月30日止六個月與截至2024年6月30日止六個月的淨利潤比較，顯示目標公司的財務表現穩步上升；(ii)經擴大集團的協同效應將使目標公司能夠抓住更多其主要業務的商機；(iii)此類溢利保證機制是對本公司及其股東

董事會函件

在完成後的額外保護措施；及(iv)下文「訂立買賣協議的理由及裨益」一節所載的理由及裨益。鑒於此考慮，董事會認為該保證溢利屬可實現、公平及合理。

收支平衡保證

根據買賣協議，賣方向買方保證及承諾，目標公司於截至2027年12月31日及2028年12月31日止兩個年度各年的經審核綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目)(「**第二輪實際純利**」)(摘自其各經審核財務報表)將不少於零。收支平衡保證將按獨立年度評估。換言之，倘目標公司截至2027年12月31日止年度或截至2028年12月31日止年度的經審核綜合除稅後純利(不包括所有非經常性項目)少於零，則賣方有義務以現金向買方支付相等於相應年度的虧損絕對金額的款項(「**收支平衡補償**」)。收支平衡擔保將於目標公司向買方發出截至2028年12月31日止兩個年度各年之經審核財務報表(預期將於2029年6月30日或之前發出)後14日內一次性評估。

收支平衡保證乃基於目標公司於完成後第四年及第五年的財務表現進行評估，旨在激勵目標公司保持業務的可行性和可持續性，並作為本公司及其股東的收支平衡保護盾，以作進一步的保護措施。

倘賣方未能履行其就溢利保證或收支平衡保證所承諾之責任，本公司將(i)與賣方磋商由賣方購回銷售股份；或(ii)委聘律師代表本公司向賣方發出催款函，要求賣方於指定期限內償還相應款項。倘賣方仍無回應，本公司將考慮展開法律程序，以保障本公司及其股東之整體利益。

目標公司的估值

本公司已委聘方程評估有限公司對目標公司的全部股權進行估值(「**估值**」)，根據估值報告所載，於估值日期按市場法下公開買賣可資比較指引法評估的估值約為45,700,000港元。

估值的主要假設

估值報告所依據的主要假設(包括商業假設)詳情如下：

一般假設

獨立估值師已於估值中作出若干主要假設，據董事所深知及盡悉，該等假設與市場慣例及本公司可得資料一致，包括但不限於：

1. 目標公司經營所在地區的現行政治、法律、商業及銀行業法規、財政政策、外貿及經濟狀況將不會出現重大不利變動；
2. 有能力的管理層、主要人員及技術人員將能夠支持目標公司的持續經營；
3. 目標公司於一般及正常業務過程中開始營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易許可證，且該等批准、營業證書、貿易許可證均處於良好狀態；及
4. 所提供有關目標公司的資料屬真實準確。

主要特定假設的評估

估值方法

於估值中，經比較常用估值方法(包括成本法、收入法及市場法)後，獨立估值師採納市場法的公開買賣可資比較指引方法，原因如下：

1. 由於目標公司自2000年起開始營運，於2023年及2024年(截至估值日期)錄得盈利往績，故成本法被視為不適用。其盈利性質及獨特背景使其不容易被其他市場參與者取代或複製；
2. 收入法被認為不適用，乃由於收入預測通常會考慮各種管理層假設(例如與現有及/或未來管理層的協同效應、資本開支、融資及經營假設等)；
3. 採用市場法反映市場參與者目前的評估，而並無管理層對預測作出重大假設。其尤其適用於對於財務預測具有高度不確定性的項目型公司；及

董事會函件

4. 獨立估值師經識別足夠數量的21個相關及充足的公開買賣指引可資比較公司(其已披露足夠及可靠的財務資料)後,信納市場法的公開買賣指引可資比較方法可用於釐定目標公司的價值。

經考慮(i)獨立估值師選擇市場法而非成本法及收入法作為適當估值方法的理據;及(ii)估值乃由獨立估值師根據適用規定及標準編製,董事會認為採用市場法進行估值屬公平合理。

董事亦與獨立估值師一致認為,市場法具有簡單、清晰、快捷的優點,且需要較少的假設,以及由於使用公開可得輸入數據,其亦在應用方面引入客觀性。

市場可資比較公司

於根據公開買賣可資比較指引法對目標公司進行估值的過程中,獨立估值師已考慮市盈率(「**市盈率**」)倍數,該倍數適用於評估具有溢利往績記錄的業務。獨立估值師已進一步考慮控制權溢價及缺乏市場流通性折讓的估值調整。

獨立估值師已選擇21間可資比較上市公司(「**可資比較公司**」),該等公司確認其各自來自提供維修、保養、改建及加建工程及相關服務的收益超過50%,而有關收益來自香港市場。

估值的主要輸入數據

截至2024年8月31日,獨立估值師識別的可資比較公司市盈率倍數的統計數據概要載列如下:

有效可資比較公司數目	6 ^{附註}
上四分位數(市盈率倍數)	11.97倍
中位數(市盈率倍數)	6.79倍
下四分位數(市盈率倍數)	4.16倍

附註: 由於在最近期刊發的財政期間確認淨虧損,故剔除14間可資比較公司;及1間可資比較公司在先前財政期間錄得淨虧損,但在最近期刊發的財政期間轉為微薄的溢利,這意味著其在扭虧為盈期間的市盈率高達14倍。為謹慎避免扭曲,其市盈率倍數亦被剔除。

獨立估值師於達致估計未經調整估值時,選擇市盈率倍數6.79倍,即可資比較公司市盈率倍數的中位數。

董事會函件

董事認為，獨立估值師識別的可資比較公司足以釐定基準倍數。參考可資比較公司的市盈率倍數評估目標公司的價值屬公平合理。

控制權溢價及缺乏市場流通性折讓

由於控股業務權益與少數股東權益之間存在差異，獨立估值師對目標公司的估值施加控制權溢價(「**控制權溢價**」)。獨立估值師已參考2024年Factset Review，以在估值中得出15.6%的控制權溢價。

獨立估值師對目標公司的估值進行缺乏市場流通性折讓(「**DLOM**」)，因為私人擁有資產與其可資比較上市公司的資產之間存在差異，即缺乏市場流通性。獨立估值師已參考2023年版Stout受限制股份研究(Stout Restricted Stock Study)，以得出估值中15.7%的DLOM。

估值基準及代價

董事認為，經考慮(i)使用可資比較公司市盈率倍數的中位數(對異常值的敏感度低於傳統平均規則)6.79倍對目標公司進行估值，(ii)考慮15.6%控制權溢價及15.7% DLOM(反映必要的業務考慮)，且抵銷後對估值的淨影響極小，估值屬公平合理。

收購事項對本公司盈利、資產及負債的影響

於完成後，目標公司將成為本公司間接附屬公司，而目標公司之財務表現、資產及負債將於本集團之賬冊及賬目中綜合入賬。本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料乃為說明收購事項之財務影響而編製。

對資產及負債的影響

根據本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表(猶如收購事項已於2024年6月30日完成以說明收購事項之影響而編製)，預期本集團總資產將由約190.6百萬港元增加至約247.2百萬港元，而本集團總負債將由約61.7百萬港元增加至約105.6百萬港元。由於總資產的預期增幅高於總負債的預期增幅，本集團的淨資產將由約128.8百萬港元增至約141.5百萬港元。

董事會函件

對盈利的影響

根據本通函附錄三所載經擴大集團備考綜合現金流量表(該表乃假設收購事項已於2024年1月1日完成而編製)，預期收購事項將使本集團(i)透過將經營活動所用現金淨額從由約47.2百萬港元減少至約43.5百萬港元，以增加經營活動現金淨額；(ii)投資活動現金淨額由約25.3百萬港元增加至約25.9百萬港元；及(iii)由於發行承兌票據，融資活動現金淨額由約7.6百萬港元增加至約35.9百萬港元。

上述分析僅供說明用途，並不代表本集團於完成後的實際財務表現及狀況。

對本公司股權架構的影響

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司的現有股權架構以及於完成後配發及發行代價股份對本公司股權架構的影響載列如下：

股東名稱／姓名	於最後可行日期		緊隨完成、配發及發行所有代價股份後 ⁽¹⁾	
	股份數目	估已發行股份數目的概約百分比	股份數目	估已發行股份數目的概約百分比
富澤企業控股有限公司 ⁽²⁾	525,000,000	44.70%	525,000,000	37.25%
芮祥蓉	100,000,000	8.51%	100,000,000	7.09%
賣方	—	—	234,920,635	16.67%
公眾股東	549,603,175	46.79%	549,603,175	38.99%
總計	<u>1,174,603,175</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,409,523,810</u>	<u>100.00%</u>

附註

- (1) 假設除配發及發行所有代價股份外，本公司已發行股本總額並無變動。
- (2) 富澤企業控股有限公司由楊永榮先生(「楊先生」)實益擁有100%權益。根據上市規則，楊先生及富澤企業控股有限公司被視為本公司一組一致行動以行使彼等於本公司投票權的控股股東，且彼等將共同於本公司合共44.70%的已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於富澤企業控股有限公司所持有的股份中擁有權益。

董事會函件

於完成後，計及已配發及發行的代價股份，本公司的控制權將不會出現變動。

有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團為香港專門從事維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程的承建商。

買方為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方

賣方為主要從事建築業務的人士。於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

有關目標公司的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，主要從事(i)提供土木工程及建築工程的承包服務，包括但不限於樓宇翻新工程、結構工程、排水工程、管道工程、樓宇服務工程、屋頂及防水工程，以及各類樓宇的室內裝修工程，如工業樓宇、辦公樓宇及住宅樓宇；及(ii)提供電動車輛充電系統的顧問及安裝服務。

在綠色城市趨勢下，目標公司提供的電動車顧問及安裝服務是對住宅物業停車場基礎設施進行改建及加建的最新形式。由於該等規模有限的機電工程僅限於已落成的房地產項目，因此，在最新行業趨勢下，電動車充電系統顧問及安裝的新業務通常被合理地視為RMAA及相關服務的新分支。

目標公司分別於2021年6月、2022年4月及2022年5月獲建築事務監督、機電工程署及建築事務監督批准註冊為專門承建商、電力承建商及一般建築承建商。目標公司亦擁有各種管理保證認證，自2007年以來的認證包括ISO 9001：2000、ISO 14001：2004及OHSAS 18001：2007。

作為香港電動車(「**電動車**」)推廣計劃之一部分，香港政府於2020年推出「EV屋苑充電易資助計劃」，以資助私人住宅樓宇安裝電動車充電設施，並創造電動車相關機電服務的市場潛力。目標公司抓住這機遇，於2023年開始提供電動車充電安裝服務。

董事會函件

於最後可行日期，本公司無意對目標公司現有業務或營運作出任何重大變動。此外，本公司亦無意於完成後對目標公司的管理層及僱員作出重大變動。

下文載列根據香港公認會計原則編製的目標公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的未經審核財務資料：

	截至 2022年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2023年 12月31日 止年度 (經審核) 千港元
收益	37,938	27,457
純利(除稅及非經常性項目前)	(2,088)	5,339
純利(除稅及非經常性項目後)	(2,088)	5,339

於2024年6月30日，目標集團的未經審核資產淨值約為4.1百萬港元。

訂立買賣協議的理由及裨益

本集團為香港專門從事RMAA工程的承建商。本集團目前正採取積極措施擴大其業務營運，以盡量提高股東回報。

董事會認為，由於目標公司在香港建築工程行業的過往表現及聲譽，收購事項將使本公司提升其能力及競爭力，以競標更多大型項目。此外，隨着更多資源整合到本集團，本集團有能力邁向業務優化。

董事認為，收購事項符合本集團的整體業務發展策略，並符合本公司及其股東的整體利益。

基於上文所述，董事認為，儘管鑒於交易的性質，收購事項並非於本集團的正常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關買賣協議項下擬進行的收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守(其中包括)上市規則項下公佈及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於2025年1月8日(星期三)上午11時正時於九龍觀塘鴻圖道31號鴻貿中心10樓1002室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。股東於股東特別大會所進行之任何表決將以投票方式進行。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

擬指示代理人出席股東特別大會之人士，敬請按照委任代表表格上印備之指示填妥並交回。上述文件須於2025年1月6日上午11時正或不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，方為有效。本公司將於2025年1月3日(星期五)至2025年1月8日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年1月2日(星期四)下午4時30分前遞交至本公司香港股份過戶登記分處(地址如上)。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請填妥及交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

以投票方式表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均以投票方式進行。

董事會函件

建議事項

經考慮上述情況及收購事項之裨益後，董事認為買賣協議及其項下擬進行收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
盈滙企業控股有限公司
主席兼執行董事
陳亮

2024年12月12日

1. 本集團財務資料

本集團截至2024年6月30日止六個月及截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的財務資料已分別於以下文件披露，該等文件已分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongdau.com.hk)：

- (i) 於2024年9月19日刊發的本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(第18至38頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0919/2024091900180_c.pdf

- (ii) 於2024年4月25日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第60至109頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501185_c.pdf

- (iii) 於2023年4月25日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第64至115頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501158_c.pdf

- (iv) 於2022年4月21日刊發的本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第63至113頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100758_c.pdf

以下披露摘錄自本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告：

(a) 本集團的融資及庫務政策及目標

本集團已就其庫務政策採納審慎的財務管理方針。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構可一直滿足其資金需求。

(b) 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團有18名(2023年12月31日：25名僱員)由本集團直接僱傭並位於香港的僱員。本集團向僱員提供的薪酬方案包括薪金及花紅。一般而言，本集團根據其各自的資歷、職位及職級考慮僱員的薪金。本公司設有年度評估系統以評核僱員的表現，而此構成我們決定加薪、花紅及晉升的理據。董事薪酬乃由董事會於本公司薪酬委員會提出建議後根據本集團的經營業績、個人表現及可比較的市場統計數據而定。

(c) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易及資產及負債主要以港元計值，本集團面臨的外匯風險極微。因此，董事認為本集團的外匯風險微不足道，而截至2024年6月30日止六個月，本集團並無進行外匯對沖。

2. 債務聲明

於2024年10月31日(即本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下債務：

銀行借款

於2024年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還銀行借款總額約為4,751,000港元。

該等銀行借款包括定期貸款，詳情如下：

	於2024年 10月31日 千港元
經擴大集團	
銀行借款—有抵押及有擔保(附註)	4,751,000

附註：

餘額包括三筆銀行貸款，由香港特別行政區政府執行的中小企融資擔保計劃所支持。

- (1) 於2024年10月31日，一筆1,702,000港元的貸款的利率為3.375%，並由本公司控股股東提供個人擔保作抵押。
- (2) 於2024年10月31日，一筆1,161,000港元的貸款的利率為3.625%，並由目標公司其中一名董事提供個人擔保作抵押。
- (3) 於2024年10月31日，一筆1,887,000港元的貸款的利率為3.625%，並由目標公司其中一名董事提供個人擔保作抵押。

於最後可行日期，本集團尚未動用銀行融資約4,249,000港元。

董事確認，我們的銀行借款項下的協議中並不包含任何契諾會對我們日後進行額外借款或發行債務或股本證券的能力造成重大不利影響。董事

進一步確認，截至2024年10月31日止年度及截至最後可行日期，本公司在支付貿易應付款項、非貿易應付款項及銀行借款方面並無重大違約，亦無違反任何財務契諾。董事進一步確認，截至2024年10月31日止年度及截至最後可行日期，本公司在取得信貸融資或撤銷融資、要求提前還款、拖欠還款或違反銀行借款財務契諾方面並無遇到任何困難。

或然負債

於最後可行日期，本集團並無任何或然負債。董事確認，於2024年10月31日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團之債務及或然負債並無重大不利變動。

租賃負債

於2024年10月31日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，經擴大集團之流動租賃負債約為497,000港元，而非流動租賃負債則為321,000港元。該等租賃為擴大大集團的辦公室及倉庫。加權平均增量借貸年利率為5.49%。經擴大集團並無就該等負債面對重大流動資金風險。租賃負債由經擴大集團管理層監察。

除上文所披露者外，除集團內公司間負債及經擴大集團日常業務過程中的一般應付款項外，於2024年10月31日(即編製本債務聲明之最後可行日期)，本集團並無任何已發行及尚未償還的債務證券，或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的任何其他定期貸款、任何其他借款或具借款性質的債務(包括但不限於銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信用狀、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金充足性

董事認為，經考慮本集團內部資源、經營活動產生現金流量、對外借款、現有可動用銀行及其他融資及完成之影響後，經擴大集團將具備充足營運資金可在並無不可預見之情況下滿足其目前及自本通函日期起計十二(12)個月期間之需要。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本公司之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團主要在香港從事提供修葺、保養、改建及加建(「RMAA」)工程服務及分銷建築材料。本集團承接修葺及保養服務，包括維護、修復及改善現有樓宇及設施、包括屋頂翻新、外牆及內牆翻新、地板翻新及重鋪、剝落修理、棚架、門窗修理及更換、抹灰、塗漆、防火裝置系統改善、管道和排水工程的服務，而且本集團亦提供額外的輔助服務，例如樓宇佈局及結構工程的改建及加建工程、新結構工程的設計及現有建築物的結構適當性檢查以及現有房屋的室內裝飾工程。

截至2024年6月30日止六個月，香港經濟前景不明朗，為本集團帶來挑戰。潛在客戶收緊維修及翻新項目開支的趨勢導致招標數目減少，影響財務表現。業內競爭加劇令情況惡化，迫使本集團提交更具競爭力的投標價格以獲得項目，從而壓縮毛利率。此外，客戶對交付的期望提高，增加本集團的成本，進一步壓縮本集團的毛利率。

面對香港不穩定的經濟環境，本集團積極採取審慎的成本控制措施，以確保業務的穩健發展和長期營運。本集團識別到增強RMAA項目能力、提升項目投標競爭力、多元化收益來源以及加強供應鏈應變能力的機會，於2024年4月策略性收購勇往集團100%股權。勇往集團專門從事RMAA工程的承包服務以及在香港分銷建築材料。該收購有助本集團利用RMAA工程價值鏈中交叉銷售的潛在協同效益，從而優化營運效率及推動增長。於2024年6月30日，本集團手頭上有6個項目(2023年12月31日：7個項目)。

於2024年11月，本集團進一步收購另一間在RMAA領域擁有穩健業績的公司，以建立業務整合併進行業務優化。董事認為，鑒於目標公司於香港建築工程行業的過往表現及聲譽，以及其於相關領域的全面相關牌照或資格，收購事項將有助於本公司提升其能力及競爭力，以競投更多較大型項目的標書。此外，隨著更多資源整合至本集團，本集團業務得以進一步優化。

本集團將繼續培養成本意識及持續改善的文化，從而提高整體營運效率及競爭力。整體而言，本集團將透過實施審慎的成本控制及管理策略，以應對香港經濟狀況不穩定帶來的挑戰。這將有助確保本公司在充滿挑戰的環境中保持競爭力。

以下為本公司申報會計師奧柏國際會計師事務所(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。



奧柏國際

就歷史財務資料致盈滙企業控股有限公司董事的會計師報告

吾等就第II-5至II-36頁所載順達建築工程有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料作出報告，其包括目標公司於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日之財務狀況表，截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年及截至2024年6月30日止六個月(「有關期間」)之損益表及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料為本報告之組成部分，其乃為載入 貴公司日期為2024年12月12日之通函(內容有關建議收購目標公司全部股本權益)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料及附註2內所載的編製及呈列基準編製並且真實而中肯地列報歷史財務資料，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料作出意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的規定執行工作。這準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額和披露資料的證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與公司根據歷史財務資料附註2內所載的編製及呈列基準編製及真實而中肯地列報歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈報基準真實而公平地反映目標公司於2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年6月30日的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。

審閱匯報期末段比較財務資料

吾等已審閱目標公司的匯報期末段比較財務資料，其包括截至2023年6月30日止六個月的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解釋資料（「匯報期末段比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對匯報期末段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工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。根據吾等的審閱工作，就會計師報告而言，吾等並沒有注意到任何事項，使吾等相信匯報期末段比較財務資料在所有重大方面沒有按照歷史財務資料附註2內所載的編製及呈列基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項作出報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

奧柏國際會計師事務所

執業會計師

香港

2024年12月12日

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元
收益	6	48,229	37,938	27,457	8,194	12,620
服務成本		<u>(49,974)</u>	<u>(36,172)</u>	<u>(17,770)</u>	<u>(3,946)</u>	<u>(7,182)</u>
毛(損)/利		(1,745)	1,766	9,687	4,248	5,438
其他收入及收益淨額	7	20	212	7	—	—
行政開支		(4,702)	(3,956)	(3,904)	(1,794)	(1,636)
融資成本	8	(167)	(144)	(141)	(70)	(64)
貿易應收款項及 合約資產的預期 信貸虧損(撥備)/ 撥回, 淨額	23(b)	<u>(2)</u>	<u>34</u>	<u>(310)</u>	<u>(87)</u>	<u>165</u>
除所得稅開支前 (虧損)溢利	10	(6,596)	(2,088)	5,339	2,297	3,903
所得稅開支	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(39)</u>
年/期內(虧損)/ 溢利及全面 (開支)/收入總額		<u><u>(6,596)</u></u>	<u><u>(2,088)</u></u>	<u><u>5,339</u></u>	<u><u>2,297</u></u>	<u><u>3,864</u></u>

財務狀況表

		於12月31日		於2024年	
	附註	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	6月30日 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	655	68	14	5
流動資產					
貿易應收款項	13	16,077	1,261	4,878	2,477
合約資產	14	13,505	13,460	11,911	10,689
按金、預付款項及 其他應收款項	15	1,367	807	294	294
應收一名董事款項	16	4,116	6,664	9,803	1,500
銀行及現金結餘		233	113	601	77
可收回稅項		—	46	28	—
		<u>35,298</u>	<u>22,351</u>	<u>27,515</u>	<u>15,037</u>
流動負債					
貿易應付款項	17	13,705	4,160	5,514	3,474
應計負債及其他 應付款項	18	6,406	5,461	4,591	4,133
租賃負債	20	393	—	—	—
銀行借款	19	4,936	4,373	3,660	3,296
應付稅項		—	—	—	11
		<u>25,440</u>	<u>13,994</u>	<u>13,765</u>	<u>10,914</u>
流動資產淨額		<u>9,858</u>	<u>8,357</u>	<u>13,750</u>	<u>4,123</u>
總資產減流動負債		<u>10,513</u>	<u>8,425</u>	<u>13,764</u>	<u>4,128</u>

財務狀況表

		於12月31日			於2024年
	附註	2021年	2022年	2023年	6月30日
		千港元	千港元	千港元	千港元
資本及儲備					
股本	21	200	200	200	200
保留溢利		16,909	10,313	8,225	64
年／期內 (虧損)／溢利		<u>(6,596)</u>	<u>(2,088)</u>	<u>5,339</u>	<u>3,864</u>
		<u>10,513</u>	<u>8,425</u>	<u>13,764</u>	<u>4,128</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留收益/ (虧損) 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日	200	20,409	20,609
已派股息(附註11)	—	(3,500)	(3,500)
年內虧損及全面開支總額	—	(6,596)	(6,596)
於2021年12月31日及2022年1月1日	200	10,313	10,513
年內虧損及全面開支總額	—	(2,088)	(2,088)
於2022年12月31日及2023年1月1日	200	8,225	8,425
年內虧損及全面開支總額	—	5,339	5,339
於2023年12月31日及2024年1月1日	200	13,564	13,764
已付股息(附註11)	—	(13,500)	(13,500)
期內溢利及全面收益總額	—	3,864	3,864
於2024年6月30日	<u>200</u>	<u>3,928</u>	<u>4,128</u>
於2023年1月1日	200	8,225	8,425
期內溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	2,297	2,297
於2023年6月30日(未經審核)	<u>200</u>	<u>10,522</u>	<u>10,722</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
				(未經審核)	
經營活動現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利	(6,596)	(2,088)	5,339	2,297	3,903
經調整：					
融資成本	167	144	141	70	64
物業、廠房及設備折舊	228	202	54	48	9
使用權資產折舊	313	261	—	—	—
終止租賃負債虧損	—	16	—	—	—
貿易應收款項及合約 資產預期信貸虧損 撥備/(撥回)淨額	2	(34)	310	87	(165)
營運資金變動前之					
經營溢利	(5,886)	(1,499)	5,844	2,502	3,811
貿易應收款項減少(增加)	1,494	14,849	(3,928)	(1,493)	2,565
合約資產減少	942	45	1,550	(512)	1,222
預付款項、按金及 其他應收款項減少	2	560	515	—	—
貿易應付款項增加(減少)	5,385	(9,545)	1,355	1,038	(2,041)
應計費用及其他應付 款項(減少)增加	(364)	(480)	9	146	(16)
應付保留金(減少)增加	(501)	(465)	(882)	—	(440)
經營產生現金	1,072	3,465	4,463	1,681	5,101
退還/(已付)所得稅	418	(46)	18	—	—
經營活動所得現金淨額	1,490	3,419	4,481	1,681	5,101
投資活動現金流量					
購買物業、廠房及設備	—	(6)	—	—	—
投資活動所用現金淨額	—	(6)	—	—	—

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
融資活動現金流量					
償還借款	(64)	(563)	(713)	(355)	(364)
償還借款利息	(137)	(132)	(141)	(70)	(64)
償還租賃負債	(318)	(278)	—	—	—
償還租賃負債利息	(30)	(12)	—	—	—
墊付一名董事	(1,400)	(2,548)	(3,139)	(1,264)	(5,197)
融資活動所用現金淨額	<u>(1,949)</u>	<u>(3,533)</u>	<u>(3,993)</u>	<u>(1,689)</u>	<u>(5,625)</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(459)	(120)	488	(8)	(524)
年/期初現金及 現金等價物	<u>692</u>	<u>233</u>	<u>113</u>	<u>113</u>	<u>601</u>
年/期末現金及 現金等價物，即	<u>233</u>	<u>113</u>	<u>601</u>	<u>105</u>	<u>77</u>
銀行結餘及現金	<u>233</u>	<u>113</u>	<u>601</u>	<u>105</u>	<u>77</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為有限公司，於香港註冊成立。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港九龍觀塘開源道54號豐利中心11樓1室。

目標公司之主要業務為於有關期間提供維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程及電動車充電顧問及安裝服務(「**電動車顧問及安裝服務**」)。

目標公司採用12月31日作為財政年度結算日。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

歷史財務資料及匯報期末段比較歷史財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則編製，當中包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及由香港會計師公會頒佈之詮釋以及香港公認會計原則。目標公司於整個有關期間編製歷史財務資料及匯報期末段比較歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

目標公司並無於有關期間應用任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則

目標公司並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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號的相關修訂(2020年) ¹
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂本 ²
香港財務報告準則第18號修訂本	財務報表的呈列與披露 ³
香港財務報告準則第19號修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號修訂本	香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要項償還條款的定期貸款的分類 ³

¹ 自2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

目標公司董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司之歷史財務資料構成重大影響。

3. 歷史財務資料及重大計政策資料的編製基準

3.1 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據下文附註3所載的會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

除另有指明外，歷史財務資料及匯報期末段比較歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史財務資料及匯報期末段比較歷史財務資料乃以目標公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

3.2 重大會計政策

(a) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時予以確認。所有以常規方式購入或出售的金融資產均按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初始計量的客戶合約產生的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產的公平值或從金融負債的公平值中扣除(倘適當)。

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。就購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具而言，實際利率乃按債務工具的預期年期或更短期間(倘適當)將估計未來現金收入(包括屬實際利率不可缺少部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本以及其他溢價或折讓)(不包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))準確貼現至債務工具於初步確認時的賬面總額的利率。就購買或發起的信貸減值金融資產而言，信貸調整實際利率乃按將估計現金流量(包括預期信貸虧損)貼現至債務工具於初步確認時的攤銷成本計算。

(i) 金融資產

金融資產分類及其後計量

符合以下條件的債務工具於其後按攤銷成本計量：

- (a) 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產；及
- (b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹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計量。

按攤銷成本及實際利率法計量的金融資產

就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。就購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入透過對金融資產的賬面總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期，信貸減值金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再出現信貸減值，利息收入透過對金融資產的賬面總額應用實際利率確認。

(ii) 金融資產減值

目標公司就根據香港財務報告準則第9號須進行減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項以及按金、合約資產、應收董事款項及銀行結餘)確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損款項於各報告日期更新，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將於有關工具的預期年內因所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而產生的其全期預期信貸虧損部分。

目標公司一直就並無重大融資成分的貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。此等資產的預期信貸虧損乃根據目標公司過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣整體評估，並就應收款項、整體經濟狀況及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估適用的因素(包括貨幣時間價值(倘適當))作出調整。

就所有其他工具而言，目標公司計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃視乎自初始確認以來發生違約的可能或風險是否顯著增加。

信貸風險顯著增加

評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，目標公司比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，目標公司考慮合理可作為依據的定量及定性資料，包括毋須付出過多成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

於評估自初始確認以來信貸風險曾否顯著增加時會特別考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信用價差大幅增加、債務人信用違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況的現存或預計不利變動預期會導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動而導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，目標公司假設當合約付款逾期超過30日時，金融資產的信貸風險已自初始確認以來顯著增加，除非目標公司擁有合理可作為依據的資料顯示並非如此則作別論。

儘管上文所述，目標公司假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，金融工具釐定為具有低信貸風險：(i)其具有低違約風險，(ii)借貸人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流量責任及(iii)長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借貸人履行其合約現金流量責任的能力。

目標公司定期監察用以確定信貸風險曾否顯著增加的標準的成效並作出修訂(倘適當)，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

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其債權人(包括目標公司)全額還款(不考慮目標公司持有的任何抵押品)時，則發生違約事件。

不論上述情況如何，目標公司認為倘金融工具逾期超過90天，則違約已發生，除非目標公司擁有合理可作為依據的資料顯示一項更滯後的違約標準較合適則當別論。

信貸減值金融資產

當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即出現「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借貸人或發行人陷入重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難有關的經濟或合約原因，已向借款人授出貸款人不會考慮的優惠；或
- 借貸人很可能會破產或面臨其他財務重組。

撤銷政策

目標公司於有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難，且無實際收回可能之時（例如對手方遭受清盤或已進入破產程序）撤銷金融資產。於考慮法律意見（倘適當）後，已撤銷金融資產仍可根據目標公司的收回程序實施強制執行。任何其後收回款項於損益中確認。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約引致虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險承擔。違約概率及違約引致虧損的評估乃基於前瞻性資料調整後的過往數據。就金融資產的違約風險而言，其指資產於報告日期的賬面總額；就財務擔保合約而言，風險包括於報告日期提取的金額連同任何基於歷史趨勢、目標公司對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定的預期將於未來違約日期前提取的額外金額。

就金融資產而言，預期信貸虧損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將收取的所有現金流量之間的差額估計，並按原始實際利率貼現。

倘按整體基準計量全期預期信貸虧損，以處理個別工具層面的信貸風險大幅增加的證據尚未可得的情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可用的外部信貸評級。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的賬面總額計算，除非金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

目標公司於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

終止確認金融資產

目標公司僅於從資產收取現金流的合約權利屆滿時，或向另一方轉讓該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額之間的差額於損益中確認。

(iii) 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具根據所訂立合約安排的內容以及權益工具及金融負債的釋義分類為金融負債或權益。

金融負債

目標公司的所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

權益工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益的任何合約。實體集團發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

終止確認金融負債

目標公司只有於目標公司責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

(b) 客戶合約收益

客戶之合約收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映目標公司預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。

如達成以下任何一項標準，則參照全面履行相關履約責任的進度，隨時間推移轉移商品或服務的控制權：

- 倘目標公司履約，則客戶同時取得並消耗目標公司履約所提供利益；
- 目標公司履約時創造及提升客戶所控制之資產；或
- 並無創造對目標公司而言有其他用途之資產，而目標公司有強制執行權利收取至今已完成履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權之某一時點確認。

隨時間推移確認收益：計量全面履行履約責任的進度

輸出法

全面履行履約責任的進度根據輸出法計量，有關方法旨在根據直接計量迄今已轉移客戶的商品或服務相對於合約項下承諾的剩餘商品或服務的價值，確認收益，有關價值最能顯示目標公司轉讓商品或服務控制權的履約情況。

合約資產指目標公司因目標公司已轉移服務予客戶而對所換得之代價的權利(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。相對而言，應收款項指目標公司對代價的無條件權利，即支付該代價僅須經過時間流逝方會到期。

合約負債指目標公司就目標公司經已自客戶收取的代價(或到期的代價金額)而向該客戶轉移服務的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，目標公司使用以下其中一種方法估計其將有權收取的代價金額：(a)預期價值法；或(b)最有可能金額(視乎何種方法更能預測目標公司有權收取的代價金額而定)。

可變代價的估計金額在以下情況下，方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收益大幅撥回。

於各報告期末，目標公司更新估計交易價格(包括更新評估有關可變代價的估計是否受到限制)，以真實反映於各報告末期存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

合約成本

目標公司於該等成本符合下列所有條件時，方從履行合約所產生的成本中確認一項資產：

- 有關成本與實體可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

已確認資產其後會按與成本有關轉移至客戶的貨品或服務一致的系統基準攤銷至損益。該資產需要進行減值評估。

(i) 提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務

目標公司根據與客戶訂立的合約提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務。該等合約於服務開始之前訂立。根據合約條款，目標公司所進行的RMAA工程及電動車顧問及安裝服務會創建或改良於創建或改良時就受客戶控制的資產。因此，採用輸出法隨時間推移確認提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務的收益，即根據目標公司迄今已完工工程的調查並參照由客戶指定的獲授權人士或外部顧問認證的付款證書。目標公司董事認為，輸出法將忠實描述目標公司完成香港財務報告準則第15號項下履約責任的表現。

對於固定期合約項下的若干RMAA工程及電動車顧問及安裝服務而言，收益於目標公司提供服務從而有權獲得付款且很有可能收取代價時確認。

合約資產於以下情況確認：(i)目標公司完成該等服務合約項下的RMAA工程及電動車顧問及安裝服務，惟尚待客戶委任的獲授權人士或外部顧問發出證書，或(ii)客戶保留保留金以確保合約妥善履行。過往確認為合約資產的任何金額於向客戶開具發票時重新分類為貿易應收款項。倘已收代價(包括已收客戶墊款)超出根據輸出法確認的至今收益，則目標公司確認其差額的合約負債。

就含有擔保的RMAA工程合約而言，目標公司根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」將擔保列賬，除非擔保在除了保證RMAA工程符合約定規格外為客戶提供了一項服務。

(c) 僱員福利**(i) 短期僱員福利**

短期僱員福利乃預期於僱員提供相關服務的年報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度確認。

(ii) 界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之供款於僱員提供服務時於損益中確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利於目標公司無法撤回提供有關福利及目標公司確認重組成本(涉及支付離職福利)時(以較早者為準)確認。

(d) 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總和。

現時應繳稅項按本年度應課稅溢利計算。鑑於在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支及從來不須課稅或不可扣稅的項目，應課稅溢利有別於除所得稅前(虧損)/溢利。目標公司的即期稅項負債採用報告期末已頒布或實質上已頒布的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就財務報表內資產及負債賬面值與其各自稅基於報告期末的暫時差額計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產限於可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)以抵銷可動用的可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免時，就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認。倘暫時差額乃於一項交易中對資產及負債進行初始確認(企業合併除外)時產生，而該交易既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，並且在交易時不產生同等的應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認該遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額確認，惟目標公司能控制暫時差額的撥回，且暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

遞延稅項不予貼現，按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算，惟稅率須於報告期末頒佈或實質頒佈。

即期稅項資產及即期稅項負債於及僅於以下情況方以淨額呈列：

- (a) 目標公司有法定執行權抵銷已確認金額；及
- (b) 擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債。

目標公司於及僅於以下情況下以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 不同的應課稅實體，此等實體擬於預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債。

(e) 分部報告

目標公司根據向執行董事申報以供彼等決定分配資源至目標公司業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事申報之內部財務資料所載之業務分部乃根據目標公司之主要營運活動釐定。

目標公司根據香港財務報告準則第8號「經營分部」用作呈報分部業績之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表內所採用者相同。

(f) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險的短期及高度流通投資。應要求償還及構成目標公司現金管理一個完整部分的銀行透支亦列入現金及現金等價物的一部分

(g) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。所有其他借貸成本於產生期間支銷。

(h) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與目標公司有關聯：

- (a) 該方為個人或其家庭近親且該人
 - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員；

某人士的近親是指在與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4. 關鍵判斷及主要估計

於採納目標公司的會計政策時，董事須就有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計年度，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的有關期間及未來期間確認會計估計的修訂。

估計不確定因素的主要來源

除該等綜合財務報表其他部分所披露之資料外，重大風險可導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之估計不確定因素之其他主要來源如下：

(a) 為貿易應收款項及合約資產撥備預期信貸虧損

餘額重大且已信貸減值的貿易應收款項及合約資產就預期信貸虧損進行評估。目標公司使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於按對具有類似虧損模式的各種債務人分組的內部信貸評級。撥備矩陣基於目標公司的過往違約率，並考慮到毋須過多成本或努力即可獲得的合理可靠的前瞻性資料。於每個報告日，重新評估觀察過往違約率，並考慮前瞻性資料的變動。此外，就預期信貸虧損個別評估具有重大結餘和信用減值的貿易應收款項及合約資產。

預期信貸虧損撥備會緊隨估值變化而變化。有關預期信貸虧損及目標公司貿易應收款項及合約資產的資料於附註22(b)披露。

(b) RMAA工程及電動車顧問及安裝服務合約估計

目標公司按合約進展審閱及修訂各RMAA工程及電動車顧問及安裝服務合約的合約收益、合約成本、項目工程變更及申索估計。預算合約成本乃由管理層基於主要分包商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗而編製。管理層透過比較預算金額與實際產生金額而定期對合約預算進行檢討，以維持準確及最新的預算。

已確認合約收益以及相關合約資產及應收款項的金額反映管理層對每項合約成果及已完工工程價值的最佳估計，而其乃根據多項估計釐定。按總成本或收益計算的實際成果或會高於或低於各報告期末的估計，作為迄今記錄的調整而影響未來年度確認的收益及損益。

5. 經營分部資料

目標公司之經營分部為提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務。由於此為目標公司唯一之經營分部，故並無呈列進一步分析。

目標公司之經營及經營資產均位於香港。

因此，並無呈列地域分部資料。

地域資料

目標公司的收益均來自香港，而非流動資產則位於香港。

主要客戶資料

於各年／期內，來自主要客戶的收益(佔目標公司總收益超過10%)如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元
客戶A	24,699	5,357	*	*	*
客戶B	20,315	19,289	14,258	3,921	*
客戶C	*	5,989	*	*	*
客戶D	*	6,462	*	*	*
客戶E	*	*	8,273	2,930	10,131
客戶F	*	*	*	*	1,300
	<u>45,014</u>	<u>37,097</u>	<u>22,531</u>	<u>6,851</u>	<u>11,431</u>

* 相應收益未佔目標公司總收益超過10%。

6. 收益

基於項目	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元
— 提供RMAA	48,229	37,938	19,184	5,264	3,889
— 電動車顧問及安裝服務	—	—	8,273	2,930	8,731
總收益	<u>48,229</u>	<u>37,938</u>	<u>27,457</u>	<u>8,194</u>	<u>12,620</u>

來自客戶合約之收益乃產生自根據長期合約於香港提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務，並於有關期間隨時間確認。所有目標公司提供之RMAA工程及電動車顧問及安裝服務均直接向客戶提供。與目標公司客戶之合約主要為固定價格合約。

分配至剩餘履約義務的交易價格

下表列示於報告年／期末分配至未履行(或部分未履行)履約義務的交易價格總額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
提供RMAA工程					
— 預期於一年內確認	37,887	18,137	1,136	13,611	7,400
— 預期於一年後確認	17,956	1,136	—	—	—
	<u>55,843</u>	<u>19,273</u>	<u>1,136</u>	<u>13,611</u>	<u>7,400</u>
電動車顧問及安裝服務					
— 預期於一年內確認	—	2,670	873	11,370	—
— 預期於一年後確認	—	230	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,900</u>	<u>873</u>	<u>11,370</u>	<u>—</u>

7. 其他收入及收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
政府補貼(附註)	20	228	—	—	—
利息收入	—	—	7	—	—
提早終止租賃協議的虧損	—	(16)	—	—	—
	<u>20</u>	<u>212</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：政府補貼主要涉及(i)截至2021年12月31日止年度，建造業議會提供的紓困基金20,000港元；及(ii)截至2022年12月31日止年度，香港特別行政區政府根據保就業計劃(「保就業計劃」)提供的工資補貼228,000港元。根據保就業計劃的條款，目標公司須承諾及保證於補貼期間不會裁員，並將所有工資補貼用於支付員工薪金。

8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
銀行借款利息	137	132	141	70	64
租賃負債利息	30	12	—	—	—
	<u>167</u>	<u>144</u>	<u>141</u>	<u>70</u>	<u>64</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
即期稅項 — 香港利得稅 一年內開支	—	—	—	—	39
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39</u>

根據香港利得稅兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的估計應課稅溢利的首2百萬港元按8.25%的稅率徵收香港利得稅，而超過2百萬港元的估計應課稅溢利按16.5%的稅率徵收香港利得稅。

按適用稅率計算的所得稅開支與會計(虧損)溢利對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(6,596)	(2,088)	5,339	2,297	3,903
按香港稅率16.5%納稅	(1,088)	(345)	881	379	644
非應稅收入的稅務影響	(7)	(44)	(4)	(3)	(31)
不可扣稅開支的稅務影響	38	33	60	22	1
未確認稅項虧損的稅務影響	1,057	356	—	—	—
動用過往未確認的稅項虧損	—	—	(937)	(398)	(536)
按優惠稅率繳納之所得稅	—	—	—	—	(39)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39</u>

10. 除所得稅開支前(虧損)/溢利

目標公司於有關期間之除所得稅開支前(虧損)/溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元
員工福利開支 (包括董事酬金)					
— 董事袍金	—	—	—	—	—
— 薪金、津貼及其他福利	3,588	2,981	2,912	1,442	1,206
— 退休福利計劃供款	155	118	107	55	44
	<u>3,743</u>	<u>3,099</u>	<u>3,019</u>	<u>1,497</u>	<u>1,250</u>
員工福利開支總額					
核數師酬金	26	26	26	13	13
物業、廠房及設備 (包括使用權資產)折舊	541	463	54	48	9
	<u>541</u>	<u>463</u>	<u>54</u>	<u>48</u>	<u>9</u>

11. 股息

截至2021年12月31日止年度，宣派末期股息每股17.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項3,500,000港元。

截至2024年6月30日止六個月，宣派中期股息每股67.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項13,500,000港元。

12. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	使用權資產 千港元	總計 千港元
成本				
於2021年1月1日、2021年12月31日 及2022年1月1日	470	554	913	1,937
添置	—	6	—	6
提早終止租賃合約	—	—	(913)	(913)
於2022年12月31日、 2023年1月1日、2023年12月31日 及2024年6月30日	470	560	—	1,030
累計折舊				
於2021年1月1日	118	414	209	741
年內撥備	157	71	313	541
於2021年12月31日	275	485	522	1,282
年內撥備	157	45	261	463
提早終止租賃合約	—	—	(783)	(783)
於2022年12月31日	432	530	—	962
年內撥備	38	16	—	54
於2023年12月31日	470	546	—	1,016
年度撥備	—	9	—	9
於2024年6月30日	470	555	—	1,025
賬面淨值				
於2021年12月31日	195	69	391	655
於2022年12月31日	38	30	—	68
於2023年12月31日	—	14	—	14
於2024年6月30日	—	5	—	5

使用權資產指香港辦公室物業租賃。租賃總現金流的詳情以及租賃負債的到期日分析於附註20中披露。

經計及剩餘價值後，上述物業、廠房及設備項目每年以直線法按以下費率折舊：

租賃物業裝修	租賃之餘下租期
傢俬及設備	5年

13. 貿易應收款項

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
貿易應收款項	16,311	1,462	5,390	2,825
減：信貸虧損撥備	(234)	(201)	(512)	(348)
	<u>16,077</u>	<u>1,261</u>	<u>4,878</u>	<u>2,477</u>

對客戶的貿易應收款項的信貸期為自發票日期起30日。

貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
0至30日	10,363	297	4,324	2,477
31至60日	4,118	343	—	—
61至90日	—	—	180	—
91至365日	907	—	—	—
1至2年	629	—	—	—
2至3年	60	621	374	—
	<u>16,077</u>	<u>1,261</u>	<u>4,878</u>	<u>2,477</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日的逾期結餘中，分別約733,000港元、733,000港元、793,000港元及125,000港元已逾期90天或以上，惟考慮到債務人的背景、過往結算模式、過往付款安排及該等貿易應收款項的信貸狀況，並未將該等結餘視為違約。目標公司並不持有該等結餘之任何抵押品。

14. 合約資產

下表提供有關與客戶簽訂合約的合約資產資料：

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
合約資產	13,519	13,473	11,923	10,700
減：信貸虧損撥備	(14)	(13)	(12)	(11)
	<u>13,505</u>	<u>13,460</u>	<u>11,911</u>	<u>10,689</u>

合約資產主要與目標公司就於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日已竣工但未就提供RMAA工程及電動車顧問及安裝服務有關的收益開具發票的收款權有關。合約資產於該權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。此情況一般於目標公司向客戶開具發票時發生。

應收保留金指目標公司客戶為確保合約妥善履行而扣留的款項。客戶通常扣留每筆中期付款的5至10%，最高可達合約金額的5%作為項目的保留金。

於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，預期於一年後收回的合約資產金額分別約為12,868,000港元、11,816,000港元、3,100,000港元及1,629,000港元。

15. 按金、預付款項及其他應收款項

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
按金及其他應收款項	1,354	796	283	283
預付款項	13	11	11	11
	<u>1,367</u>	<u>807</u>	<u>294</u>	<u>294</u>

以上按金及其他應收款項均無逾期或減值。

16. 應收一名董事款項

應收一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17. 貿易應付款項

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
貿易應付款項	<u>13,705</u>	<u>4,160</u>	<u>5,514</u>	<u>3,474</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
0至30日	11,521	3,033	4,387	3,143
31至60日	511	—	—	—
61至90日	268	—	—	—
超過90日	1,405	1,127	1,127	331
	<u>13,705</u>	<u>4,160</u>	<u>5,514</u>	<u>3,474</u>

18. 應計負債及其他應付款項

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
應付保留金(附註)	5,358	4,893	4,011	3,571
應計款項	365	262	274	256
其他應付款項	683	306	306	306
	<u>6,406</u>	<u>5,461</u>	<u>4,591</u>	<u>4,133</u>

附註：於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，預期於一年後結算的應付保留金分別約為4,301,000港元、3,917,000港元、1,384,000港元及1,384,000港元。

19. 銀行借款

於2023年12月31日，根據貸款協議所載計劃償還條款，在不考慮任何按要求償還條款的影響的情況下，附有按要求償還條款的有抵押銀行借款的償還情況如下：

	於12月31日			於2024年
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	6月30日 千港元
一年內	564	712	736	750
1年以上但2年內	712	736	763	777
2至5年	2,291	2,376	2,161	1,769
5年以上	1,369	549	—	—
	<u>4,936</u>	<u>4,373</u>	<u>3,660</u>	<u>3,296</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，目標公司銀行借款由香港特別行政區政府執行的中小企融資擔保計劃提供支持，香港按證保險有限公司提供全額擔保。銀行貸款亦由目標公司董事提供個人擔保所抵押。

20. 租賃負債

	於12月31日			於2024年
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	6月30日 千港元
一年內	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
分析為：				
非流動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
短期租賃相關開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>174</u>	<u>131</u>

於2021年及2022年12月31日適用於租賃的加權平均增量借貸利率為5.25%。

截至2021年及2022年12月31日止年度，租賃(包括支付租賃負債)的現金流出總額分別為348,000港元及290,000港元。

21. 股本

	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足普通股：		
於2021年1月1日、2021年12月31日、2022年1月1日、 2022年12月31日、2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年6月30日	<u>200</u>	<u>200</u>

22. 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司將能夠持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東爭取最大回報。目標公司的整體戰略於整個有關期間維持不變。

目標公司的資本架構包括債務淨額，當中包括附註19及20所披露的銀行借款及租賃負債(扣除現金及銀行結餘)以及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。目標公司將透過派付股息或發行新股份以及贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

(a) 金融工具類別

於有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

	2021年 千港元	於12月31日 2022年 千港元	2023年 千港元	於2024年 6月30日 千港元
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項	16,077	1,261	4,878	2,477
按金及其他應收款項	1,354	796	283	283
應收一名董事款項	4,116	6,664	9,803	1,500
銀行及現金結餘	233	113	601	77
	<u>21,780</u>	<u>8,834</u>	<u>15,565</u>	<u>4,337</u>
按攤銷成本計量的金融負債				
銀行借款	4,936	4,373	3,660	3,296
貿易應付款項	13,705	4,160	5,514	3,474
其他應付款項	6,041	5,199	4,317	3,877
	<u>24,682</u>	<u>13,732</u>	<u>13,491</u>	<u>10,647</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收一名董事款項、現金及銀行結餘、銀行借款、貿易應付款項以及其他應付款項。該等金融工具的詳情於相應附註中披露。

與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保能及時及有效地採取適當措施。

(i) 信貸風險及減值評估

信貸風險指目標公司交易對手方不履行其合約責任而為目標公司帶來財務虧損之風險。目標公司的信貸風險主要來自貿易應收款項、合約資產、按金及其他應收款項、應收控股股東款項、定期存款以及銀行結餘。目標公司並無就該等與金融資產相關信貸風險持有任何抵押物或其他信貸加強措施。

應收一名董事款項、按金及其他應收款項

目標公司按12個月預期信貸虧損基準評估應收一名董事款項、按金及其他應收款項的虧損撥備。於釐定預期信貸虧損時，目標公司已考慮過往違約經驗及前瞻性資料(倘適當)。信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。目標公司已考慮到過往與付款有關的違約率一貫較低，因而認為目標公司未償還結餘的固有信貸風險微不足道。

銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，因對手方為國際信貸評級機構頒予高信貸評級的銀行。

客戶合約產生的貿易應收款項及合約

為盡量減低信貸風險，目標公司董事負責釐定信貸限額、信貸審批及對客戶的其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，目標公司於各報告期末檢討各個別債項的可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足撥備。此外，目標公司根據預期信貸虧損模式對貿易結餘單獨或根據撥備矩陣進行減值評估。就此，目標公司董事認為，目標公司的信貸風險已大幅降低。

於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，目標公司前五大客戶的貿易應收款項分別佔目標公司貿易應收款項總額的89%、46%、85%及96%，故目標公司面臨信貸集中風險。

就貿易應收款項及合約資產而言，目標公司已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除有重大餘額及出現信貸減值的債務人外，目標公司使用撥備矩陣(按內部信貸評級分組)釐定該等項目的預期信貸虧損，評級情況概述如下：

— 低風險	信貸狀況良好的客戶
— 中風險	信貸狀況正常的客戶
— 高風險	出現信貸減值的客戶

下表提供有關於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日根據撥備矩陣評估於全期預期信貸虧損(並無出現信貸減值)中的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料。於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，有重大餘額及出現賬面總額分別約為85,000港元、125,000港元、125,000港元及125,000港元的信貸減值的債務人已單獨評估。

	平均預期 虧損率	賬面總額 貿易 應收款項 千港元	合約資產 千港元
於2021年12月31日			
低風險	0.06%	10,019	13,159
中風險	2.39%	6,207	—
		<u>16,226</u>	<u>13,159</u>
於2022年12月31日			
低風險	0.10%	—	13,473
中風險	5.67%	1,337	—
		<u>1,337</u>	<u>13,473</u>
於2022年12月31日			
低風險	0.09%	2,031	11,923
中風險	11.95%	3,234	—
		<u>5,265</u>	<u>11,923</u>
於2024年6月30日			
低風險	0.10%	—	10,700
中風險	10.62%	2,100	—
		<u>2,100</u>	<u>10,700</u>

預期虧損率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約率估計得出並就毋須付額外成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。該分組由管理層定期審查，以確保特定債務人的相關資訊得到更新。

目標公司於有關期間分別就貿易應收款項確認/(撥回)虧損撥備3,000港元、(33,000)港元、311,000港元及(164,000)港元以及分別就合約資產撥回虧損撥備零港元、1,000港元、1,000港元及1,000港元。

下表顯示於有關期間根據簡化方法就貿易應收款項及合約資產確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (並無出現信貸減值)		全期預期信貸虧損 (出現信貸減值)		總計 千港元
	貿易 應收款項 千港元	合約資產 千港元	貿易 應收款項 千港元	合約資產 千港元	
2021年1月1日	232	14	—	—	246
虧損撥備(撥回) 確認	(83)	—	85	—	2
於2021年12月31日 及2022年1月1日	149	14	85	—	248
虧損撥備(撥回) 確認	(73)	(1)	40	—	(34)
於2022年12月31日 及2023年1月1日	76	13	125	—	214
虧損撥備確認 (撥回)	311	(1)	—	—	310
於2023年12月31日 及2024年1月1日	387	12	125	—	524
虧損撥備撥回	(164)	(1)	—	—	(165)
於2024年6月30日	<u>223</u>	<u>11</u>	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>359</u>

目標公司於有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難，且無實際收回可能之時(例如債務人遭受清盤或已進入破產程序(以較早發生者為準))撤銷貿易應收款項或合約資產。於有關期間，概無撤銷任何貿易應收款項及合約資產。

(c) 流動資金風險

管理流動資金風險時，目標公司監控並維持管理層視為足以應付目標公司營運所需及降低現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。董事認為，目標公司將有足夠營運資金以應付其未來營運需求。

下表詳述目標公司的非衍生金融負債的合約到期日。該表根據目標公司可能被要求付款的最早日期按金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	%	於資產 負債表 結算日的 賬面值 千港元	合約 未貼現 現金 流量 總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	1年以上 但2年 以下 千港元	2年以上 但5年 以下 千港元	5年 以上 千港元
於2021年12月31日							
貿易應付款項	不適用	13,705	13,705	13,705	—	—	—
其他應付款項	不適用	6,041	6,041	6,041	—	—	—
銀行借款	2.75%	4,936	5,533	696	853	2,571	1,413
租賃負債	5.25%	393	435	348	87	—	—
		<u>25,075</u>	<u>25,714</u>	<u>20,790</u>	<u>940</u>	<u>2,571</u>	<u>1,413</u>
於2022年12月31日							
貿易應付款項	不適用	4,160	4,160	4,160	—	—	—
其他應付款項	不適用	5,199	5,199	5,199	—	—	—
銀行借款	3.38%	4,373	4,837	853	857	2,570	557
		<u>13,732</u>	<u>14,196</u>	<u>10,212</u>	<u>857</u>	<u>2,570</u>	<u>557</u>
於2023年12月31日							
貿易應付款項	不適用	5,514	5,514	5,514	—	—	—
其他應付款項	不適用	4,317	4,317	4,317	—	—	—
銀行借款	3.63%	3,660	3,984	857	857	2,270	—
		<u>13,491</u>	<u>13,815</u>	<u>10,688</u>	<u>857</u>	<u>2,270</u>	<u>—</u>
於2024年6月30日							
貿易應付款項	不適用	3,474	3,474	3,474	—	—	—
其他應付款項	不適用	3,877	3,877	3,877	—	—	—
銀行借款	3.63%	3,296	3,556	857	857	1,842	—
		<u>10,647</u>	<u>10,907</u>	<u>8,208</u>	<u>857</u>	<u>1,842</u>	<u>—</u>

(d) 利率風險

目標公司之銀行借款及租賃負債按固定利率計息，故須承受公平值利率風險。若干銀行結餘按浮動利率安排，利率隨現行市況變動，因此承受現金流量利率風險。由於管理層認為浮動利率銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

(e) 公平值

財務狀況表所反映目標公司之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

24. 融資活動之負債活動對賬

下表詳述目標公司融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或將來現金流量於目標公司現金流量表分類為融資活動現金流量的負債：

	銀行借款 (附註19) 千港元	租賃負債 (附註20) 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	5,000	711	5,711
融資現金流量	(201)	(348)	(549)
其他變動：			
— 利息開支	137	30	167
於2021年12月31日及於2022年1月1日	4,936	393	5,329
融資現金流量	(695)	(290)	(985)
其他變動：			
— 利息開支	132	12	144
— 已修訂租賃	—	(115)	(115)
於2022年12月31日及於2023年1月1日	4,373	—	4,373
融資現金流量	(854)	—	(854)
非現金變動			
— 利息開支	141	—	141
於2023年12月31日	3,660	—	3,660
融資現金流量	(428)	—	(428)
其他變動：			
— 利息開支	64	—	64
於2024年6月30日	3,296	—	3,296
於2023年1月1日	4,373	—	4,373
融資現金流量(未經審核)	(425)	—	(425)
其他變動：			
— 利息開支	70	—	70
於2023年6月30日(未經審核)	4,018	—	4,018

25. 關連人士交易

除歷史財務資料所披露者外，目標公司於有關期間亦有下列關連人士交易：

關聯方	性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
目標公司董事 吳百禮先生 擁有的公司	已付諮詢費	8	8	—	—	—

(未經審核)

26. 非現金交易

截至2021年12月31日止年度，宣派末期股息每股17.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項3,500,000港元。

截至2024年6月30日止六個月，宣派中期股息每股67.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項13,500,000港元。

以下為獨立申報會計師奧柏國際會計師事務所(香港執業會計師)就編製本集團備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告全文，僅供載入本通函。



奧柏國際

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致盈滙企業控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，對盈滙企業控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)，包括順達建築工程有限公司(「目標公司」)及 貴集團(以下統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2024年12月12日就 貴公司建議收購目標公司100%股權(「建議收購事項」)刊發的通函(「通函」)附錄三第III-5至III-7頁所載於2024年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於通函附錄三第III-5至III-7頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於2024年6月30日的綜合財務狀況及 貴集團截至2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項已分別於2024年6月30日及2023年1月1日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於2024年6月30日的財務狀況及 貴集團截至2023年12月31日止年度的財務表現及現金流量的資料，乃董事摘錄自 貴集團截至2024年6月30日止六個月的中期報告所載簡明財務報表(並無就此刊發審閱報告)，而財務表現及現金流量則由董事摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的財務報表(並已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

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段的規定並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

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

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於2024年6月30日或2023年1月1日建議收購事項的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

奧柏國際會計師事務所

執業會計師

香港

2024年12月12日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料，其乃根據下文所載附註編製，以供說明建議收購事項的影響，就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如其已於2024年6月30日發生，而就經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如其已於2023年1月1日發生。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃按照本集團根據香港財務報告準則之會計政策，根據本集團於2024年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月之已刊發未經審核中期報告)及目標公司於2024年6月30日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)而編製，猶如建議收購事項已於2024年6月30日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃按照本集團根據香港財務報告準則之會計政策，根據本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之已刊發年報)及目標公司截至2023年12月31日止年度之經審核損益表及其他全面收益表及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)，猶如建議收購事項已於2023年1月1日完成。

未經審核備考財務資料乃董事根據多項假設、估計、不確定性及當前可用資料編製，僅供說明之用。由於未經審核備考財務資料的假設性質，其可能無法真實反映經擴大集團於2024年6月30日或2023年1月1日完成建議收購事項後應達到的實際財務狀況、財務表現及現金流量。此外，未經審核備考財務資料無意預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一以提述方式納入的本集團財務資料，及本通函附錄二所載目標公司的財務資料以及本通函其他部分包含的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	於2024年 6月30日 本集團 千港元 附註1(a)	於2024年 6月30日 目標公司 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3 (a)及(b)		於2024年 6月30日 經擴大 集團 未經審核 備考 千港元 附註4
非流動資產					
物業、廠房及設備	651	5	—	—	656
商譽	19,470	—	41,572	—	61,042
非流動資產總額	<u>20,121</u>	<u>5</u>	<u>41,572</u>	<u>—</u>	<u>61,698</u>
流動資產					
貿易應收款項	105,375	2,477	—	—	107,852
合約資產	21,902	10,689	—	—	32,591
按金、預付款項及 其他應收款項	25,694	294	—	—	25,988
應收控股股東款項	15	1,500	—	—	1,515
現金及銀行結餘	17,450	77	—	—	17,527
流動資產總額	<u>170,436</u>	<u>15,037</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>185,473</u>
流動負債					
貿易應付款項	37,033	3,474	—	—	40,507
應計負債及 其他應付款項	21,588	4,133	—	690	26,411
銀行借款	2,534	3,296	—	—	5,830
租賃負債	205	—	—	—	205
應付稅款	225	11	—	—	236
流動負債總額	<u>61,585</u>	<u>10,914</u>	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>73,189</u>
流動資產(負債)淨額	<u>108,851</u>	<u>4,123</u>	<u>—</u>	<u>(690)</u>	<u>112,284</u>
總資產減流動負債	<u>128,972</u>	<u>4,128</u>	<u>41,572</u>	<u>(690)</u>	<u>173,982</u>

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	於2024年 6月30日 本集團 千港元 附註1(a)	於2024年 6月30日 目標公司 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3 (a)及(b)		於2024年 6月30日 經擴大 集團 未經審核 備考 千港元 附註4
非流動負債					
租賃負債	21	—	—	—	21
遞延稅項負債	104	—	—	—	104
承兌票據	—	—	32,310	—	32,310
非流動負債總額	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>32,310</u>	<u>—</u>	<u>32,435</u>
資產淨額	<u>128,847</u>	<u>4,128</u>	<u>9,262</u>	<u>(690)</u>	<u>141,547</u>
權益					
本公司權益					
持有人應佔權益					
股本	11,746	200	13,190	—	25,136
儲備金	117,101	3,928	(3,928)	(690)	116,411
	<u>128,847</u>	<u>4,128</u>	<u>9,262</u>	<u>(690)</u>	<u>141,547</u>

未經審核備考損益及其他全面收益表

	截至 2023年 12月31日 止年度 本集團 千港元 附註1(b)	截至 2023年 12月31日 止年度 目標公司 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	截至 2023年 12月31日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考 千港元
收益	110,034	27,457	—	137,491
服務成本	(126,672)	(17,770)	—	(144,442)
(毛損)毛利	(16,638)	9,687	—	(6,951)
其他收入及收益淨額	2,857	7	—	2,864
行政開支	(9,298)	(3,904)	(690)	(13,892)
計提貿易應收款項及合約 資產虧損撥備	(4,725)	(310)	—	(5,035)
融資成本	(53)	(141)	—	(194)
除所得稅開支前(虧損)溢利	(27,857)	5,339	(690)	(23,208)
所得稅開支	(1,555)	—	—	(1,555)
年內(虧損)溢利及全面 (開支)收入總額	(29,412)	5,339	(690)	(24,763)
本公司權益持有人應佔 (虧損)溢利	(29,412)	5,339	(690)	(24,763)

未經審核備考綜合現金流量表

	截至 2023年 12月31日 止年度 本集團 千港元 附註1(b)	截至 2023年 12月31日 止年度 目標公司 千港元 附註2	備考調整		截至 2023年 12月31日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註3(a)及5	千港元 附註4	
經營活動(所用)/所得 現金淨額	(47,245)	4,481	—	(690)	(43,454)
投資活動現金流量					
已收利息	275	—	—	—	275
購買物業、廠房及設備	(20)	—	—	—	(20)
提取定期存款	25,000	—	—	—	25,000
透過收購附屬公司 收購資產	—	—	601	—	601
投資活動所得現金淨額	25,255	—	601	—	25,856
融資活動現金流量					
銀行借貸所得款項	4,000	—	—	—	4,000
償還銀行借款	(647)	(713)	—	—	(1,360)
支付租賃負債	(244)	—	—	—	(244)
已付融資成本	(45)	(141)	—	—	(186)
墊付一名董事	—	(3,139)	—	—	(3,139)
一名控股股東墊款	4,486	—	—	—	4,486
發行承兌票據	—	—	32,310	—	32,310
融資活動所得/(所用) 現金淨額	7,550	(3,993)	32,310	—	35,867
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(14,440)	488	32,911	(690)	18,269
年初現金及現金等價物	24,540	113	(113)	—	24,540
年末現金及現金等價物， 即現金及銀行結餘	10,100	601	32,798	(690)	42,809

附註：

- (1) (a) 該等金額乃摘錄自本集團於2024年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表，載於本公司日期為2024年8月28日之截至2024年6月30日止六個月之中期報告。
- (b) 該等金額乃摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，載於本公司日期為2024年3月26日之截至2023年12月31日止年度之已刊發年報。
- (2) 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於2024年6月30日的財務狀況表以及目標集團截至2024年6月30日止六個月的全面收益表及綜合現金流量表。

(3) 該交易完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。目標公司的可識別資產及負債將由本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按其公平值入賬。

(a) 目標公司之資產及負債將在本集團之綜合財務狀況表綜合入賬。收購目標公司日期所產生之商譽計算如下：

	千港元
目標公司可識別資產淨值之公平值	4,128
代價股份(i)	13,390
承兌票據(ii)	<u>32,310</u>
總代價	<u>45,700</u>
商譽(iii)	<u>41,572</u>

根據該協議，代價45,700,000港元乃用於收購目標公司全部已發行股本之100%。總代價45,700,000港元將按以下各項支付：

(i) 本公司將發行234,920,635股新股份作為代價股份(「代價股份」)。每股代價股份的公平值為0.057港元，乃參照

- 本公司股份(「股份」)於2024年10月22日(即買賣協議日期)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報收市價每股0.074港元折讓約23.0%；
- 股份於緊接買賣協議日期前五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.068港元折讓約16.2%；及
- 股份於緊接買賣協議日期前20個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.089港元折讓約36.0%。

本公司每股普通股面值為0.01港元。就未經審核備考財務資料而言，董事已假設代價股份之公平值為13,390,000港元，並採用上文詳述於2024年6月30日本公司股份之公平值0.057港元，其中2,349,000港元確認為股本，而餘下11,041,000港元確認為股份溢價。

(ii) 承兌票據的本金額為32,310,000港元，為免息及將於承兌票據發行日期起計第二週年到期。

(iii) 預期建議收購完成後可能為本集團產生約41,572,000港元的商譽。由於目標公司於完成日期之資產及負債之公平值尚待識別及計量，故商譽之實際金額僅可於完成時釐定。

(b) 就未經審核備考財務資料而言，目標公司之股本及儲備於本集團綜合賬目時予以抵銷。因此，目標公司的股本200,000港元及儲備3,928,000港元已被抵銷。

- (4) 指與建議收購事項有關的估計法律及專業費用及其他直接開支約690,000港元。
- (5) 在未經審核備考綜合現金流量表中，收購現金流量601,000港元指收購附屬公司時所收購的現金及現金等價物。
- (6) (a) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表並無作出其他調整，以反映本集團及目標公司於2024年6月30日後貿易業績或訂立之任何其他交易。
- (b) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表並無作出其他調整，以反映本集團及目標公司於2023年12月31日後貿易業績或訂立的任何其他交易。

下文載列目標公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度及截至2024年6月30日止六個月(統稱「報告期間」)之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司財務資料而編製。

業務概覽

目標公司主要從事提供RMAA工程及電動車諮詢服務。緊接完成前，目標公司由賣方全資擁有。於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

財務回顧

目標公司財務資料

以下為摘錄自本通函附錄二之目標公司財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021 千港元	2022 千港元	2023 千港元	2023 千港元	2024 千港元
收益	48,229	37,938	27,457	8,194	12,620
除稅前(虧損)/溢利	(6,596)	(2,088)	5,339	2,297	3,903
年/期內(虧損)/溢利及 全面收益/(開支)總額	(6,596)	(2,088)	5,339	2,297	3,864

有關目標公司之進一步財務資料，請參閱本通函附錄二。

收益

目標公司之收益主要來自提供RMAA工程，分別佔截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月總收益之100%、100%、69.9%及30.8%。

目標公司於2022年9月獲授第一個有關電動車顧問及安裝服務的項目，使目標公司於截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月錄得收益分別約8.3百萬港元及約8.7百萬港元。

目標公司的收益由截至2021年12月31日止年度約48.3百萬港元減少至截至2022年12月31日止年度的37.9百萬港元，並進一步減少至截至2023年12月31日止年度約27.5百萬港元，主要由於(i)提供RMAA服務的收益減少，原因為(a)目標公司自2019年起參與的兩個主要RMAA工程項目分別於截至2022年及2023年12月31日止年度的不同項目階段錄得較少收益；及(b)爆發 Covid-19 疫症對建造業造成不利影響，導致對提供RMAA工程的需求減少；及(ii)被電動車顧問及諮詢服務產生的收益約8.7百萬港元部分抵銷。

目標公司錄得之收益由截至2023年6月30日止六個月約8.2百萬港元增加至截至2024年6月30日止六個月約12.6百萬港元，主要由於(i)因獲授首個電動車項目確認收益，導致電動車諮詢服務的收益增加約1.98倍；及(ii)因目標公司尚未獲授新項目，導致提供RMAA工程產生的收益減少約26.1%，部分抵銷上述增幅。

年／期內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額

目標公司之虧損及全面開支總額由截至2021年12月31日止年度之約6.6百萬港元減少至截至2022年12月31日止年度之約2.1百萬港元，主要由於目標公司於同期將毛損約1.7百萬港元轉為毛利約1.8百萬港元所致，乃由於其中一個RMAA工程項目(其收益將根據經客戶同意及認證的工程的實際價值入賬)在最初階段產生的成本遠超過截至2021年12月31日止年度的項目收益。

截至2022年12月31日止年度至2023年12月31日止年度，目標公司由虧損及全面開支總額轉為溢利及全面收入總額約5.3百萬港元，主要由於目標公司可利用現有人力及設備的機電資源，與提供RMAA工程相比電動車諮詢服務的毛利率較高，導致毛利由約1.8百萬港元增加約4.4倍至約9.7百萬港元。

截至2023年及2024年6月30日止六個月，目標公司產生之溢利及全面收益總額維持相對穩定，分別約為2.3百萬港元及約3.9百萬港元。

或然負債

於2021、2022及2023年12月31日及2024年6月30日，目標公司並無任何或然負債。

流動資金及財務資源

於2021年、2022年、2023年12月31日及2024年6月30日，目標公司之銀行借貸分別約為4.9百萬港元、4.4百萬港元、3.7百萬港元及3.3百萬港元，該等借貸由香港特別行政區政府執行之中小企融資擔保計劃提供支持，該計劃由香港按揭證券有限公司提供全額擔保。於最後可行日期，該等銀行貸款亦由目標公司董事提供個人擔保作抵押。

股息

截至2021年12月31日止年度，宣派末期股息每股17.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項3,500,000港元。

截至2024年6月30日止六個月，宣派中期股息每股67.5港元，以抵銷應收目標公司一名董事款項13,500,000港元。

外匯風險

由於目標公司之收益均來自香港，而非流動資產亦位於香港，且其所有交易均以港元(即目標公司功能貨幣)計值，故目標公司並無外匯風險。目標公司目前並無外匯對沖政策。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

目標公司於報告期間並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

資本負債比率

目標公司於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日的資本負債比率(以銀行借貸加貿易及其他應付款項除以總資本計算)分別約為2.38倍、1.66倍、1.0倍及2.64倍。

持有的重大投資

除已披露者外，目標公司於報告期間並無其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

風險及不確定因素

與目標公司相關的主要風險包括影響建築行業的市場狀況，如利率波動及經濟衰退，而客戶對項目的需求將考慮該等風險。我們將積極監控該等風險，並實施策略以減輕收購後的影響。

未來計劃與展望

我們目前正積極擴展其業務營運，以為股東爭取最大回報。我們對收購目標公司後本集團的前景感到樂觀。董事認為，鑒於目標公司於香港建築工程業之過往表現及聲譽，收購事項將令本公司增強競投更多較大規模工程項目的能力及競爭力。此外，隨著更多資源整合至本集團，本集團將能夠邁向優化其業務。

於最後可行日期，目標公司並無計劃作出重大投資或資本資產。

結論

收購目標公司符合本公司的策略。目標公司的管理層討論及分析強調收購事項背後的策略理據，並強調為本公司股東創造長遠價值的潛力。目標公司的往績記錄及信譽良好的項目經驗，預期將為本集團的未來財務表現及增長帶來正面前景。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對目標公司於2024年8月31日之估值而出具之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



方程評估有限公司
香港九龍觀塘巧明街111-113號
富利廣場21樓2106室
電話：+852 2388 9262
傳真：+852 2388 2727
www.valtech-valuation.com

敬啟者：

有關順達建築工程有限公司之估值

茲遵照盈滙企業控股有限公司(「貴公司」)之指示，吾等獲 貴公司委聘以協助釐定以下估值對象於2024年8月31日(「估值日期」)之估值。

- 有關順達建築工程有限公司(「目標公司」)於估值日期之100%股權之市值，作為 貴公司交易之參考資料。

吾等之分析主要基於 貴公司現任管理層(「管理層」)向吾等提供之資料。吾等理解，吾等之分析以及隨後就市值(定義見「估值準則及基準」一節)評估之估計將由管理層僅用作其交易參考用途。吾等之分析就上述所列目的作出。因此，未經吾等事先書面同意， 貴公司不得使用本報告作本報告明確說明者以外的任何其他用途。

吾等之工作須受所述限制條件聲明一節至本報告結束前之內容所限。估值基準遵從國際估值準則(「國際估值準則」)規定之市值定義，並已假設目標公司按「最大及最佳用途」基準行事。

吾等工作中所用方法及方法論並不包括就確定 貴公司所呈列財務資料是否根據公認會計原則進行審查。當然，上述審查目的為確定管理層向吾等提供之目前現有財務報表或其他過往或預測財務資料是否公平地呈列 貴公司之財務狀況。因此，吾等概不對 貴公司之過往及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性發表意見，亦不對其承擔責任。

吾等對市值作出之結論並不構成亦不應詮釋為投資建議或投資要約。於就任何投資作出任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資風險、後果及合適程度。

委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定目標公司於估值日期之市值。吾等理解，吾等之分析將由 貴公司管理層僅用作其交易參考用途。

估值準則及基準

是項估值按市值基準編製。根據國際估值準則，市值為自願買方與自願賣方在估值日期按公平原則進行之交易中交易一項資產或負債所需之估計金額，且有關交易經過適當市場推廣而訂約方各自己知情、謹慎及於並無強迫情況下行事。倘適當，吾等亦可能會進一步參考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」)。香港財務報告準則第13號及國際估值準則概述估值中使用之基準及估值方法一般指引。

估值前提

估值前提涉及以對擁有人產生最大回報之方式評估某一對象(即業務)之概念，當中考慮實質有形、財務上可行及法律許可之程度。估值前提包括下列情況：

- 最大及最佳用途：** 資產可產生最大及最佳效用之用途，且必須為財務上可行、法律許可而產生最高價值；
- 目前用途／現有用途：** 一項資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能但毋須為最大及最佳用途；
- 有序清盤：** 指在給予一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中須強迫賣方按現狀、按現存位置出售；及
- 強迫出售：** 賣方被強迫出售，導致不可能存在適當期間進行市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，目標公司之估值應按「最大及最佳用途」基準編製。

估值級別

目前估值理論認為至少存在三個適用於業務或商業權益之基本估值「級別」。最普遍之三個估值級別如下：

- 控股權益：** 有關控股權益之估值，一般就企業作整體評估；
- 非控股權益：** 有關業務非控股權益之估值；
- 猶如可自由買賣之少數權益：** 有關少數權益之估值，缺乏控制權，惟享有市場流通好處；及
- 不可買賣之權益：** 有關缺乏市場流通性之業務或業務權益之估值。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等合理認為目標公司應作為控股權益及不可買賣權益於是次估值中予以審慎估值及彙報。

資料來源

吾等對估值進行之分析及所得意見之結論基於與管理層進行之持續討論，於取得管理層提供之相關主要文件及記錄後，已進行若干程序，包括但不限於：

- 取得目標公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年6月30日止六個月之經審核財務報告；
- 取得目標公司之公司概況；
- 取得目標公司與信誠營造工程有限公司所訂立日期為2022年9月27日之分包商協議；
- 取得日期為2022年4月21日之電業承辦商註冊證明書；
- 取得日期為2022年5月4日之一般建築承建商註冊證明書；及
- 取得日期為2021年6月4日之專門承建商註冊證明書。

吾等亦依賴來自資本市場之公開可得資料，當中包括行業報告、新聞及上市公司之多個數據庫。

經濟概覽

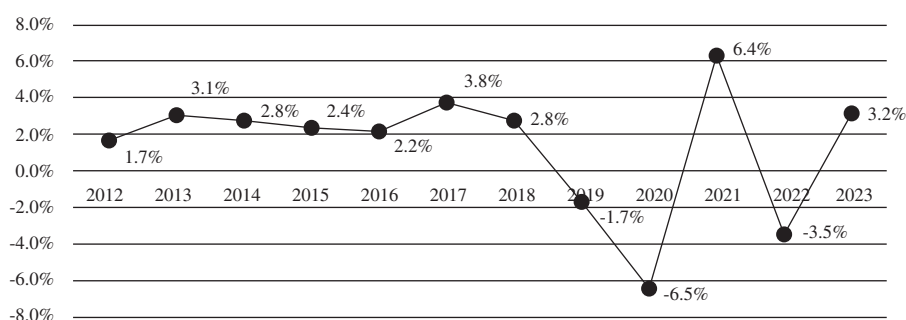
為證實目標公司主要營業地點所在國家／地區之經濟背景，吾等已審閱香港(目標公司將從當地產生未來收入)的經濟狀況。

香港獲廣泛認可為全球最自由經濟體及最以服務業主導之經濟體，服務業佔本地生產總值(「本地生產總值」)超過90%。根據全球金融中心指數(Global Financial Centre Index)，香港為亞太區重要之金融中心，亦為全球第六大金融中心。香港亦為全球離岸人民幣業務樞紐及最大離岸人民幣結算中心，分佔全球約74%之人民幣付款業務。

本地生產總值

香港之本地生產總值於2023年按年實質增長3.2%，並在2024年上半年繼續錄得溫和增幅，第一季及第二季之實際本地生產總值分別按年增長2.8%及3.3%。放寬2019冠狀病毒病限制措施以及發放首期消費券後，私人消費顯著改善。對外而言，隨著跨境旅行全面恢復，入境旅遊反彈，推動香港服務出口增長。2024年的增長前景面對多種風險及不確定性，當中包括與美國政策利率走勢、內地經濟復甦步伐、全球經濟增長前景以及地緣政治緊張帶來之風險有關者。國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）預測，2024年及2025年，經濟將分別增長2.9%及2.7%。

圖1 — 2012年至2023年香港實際本地生產總值增長



資料來源：國際貨幣基金組織世界經濟展望資料庫(2024年4月)、香港特區政府統計處

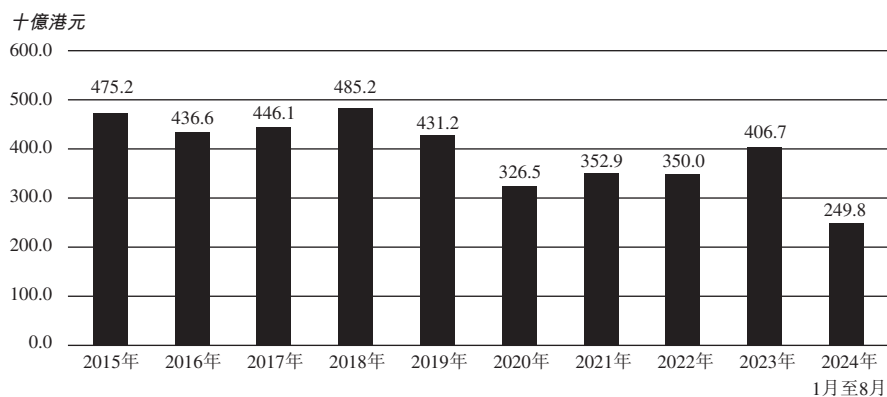
表1 — 香港實際本地生產總值年增長率及通脹預測

	2024年 預測	2025年 預測	2026年 預測	2027年 預測	2028年 預測
實際本地生產總值 年增長率(%)	2.9	2.7	2.6	2.6	2.6
通脹(%)	2.3	2.3	2.4	2.5	2.5

資料來源：國際貨幣基金組織世界經濟展望資料庫(2024年4月)

尤其自2023年1月中國內地重新開放後，遊客人數有所回升，而入境旅遊仍需時恢復。於2024年8月，按面值計算，零售業銷售額價值較去年同期按年萎縮7.7%。

圖2 — 2015年至2024年8月香港零售額

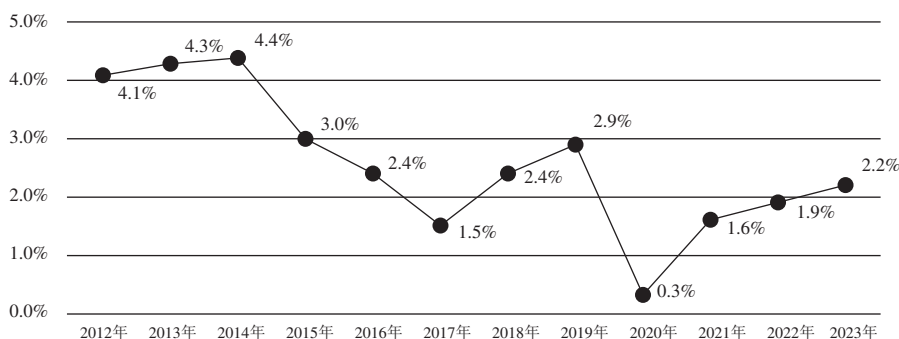


資料來源：香港政府統計處

通脹

2023年，香港基本通脹率保持在約2.2%之溫和水平。按年比較，基本綜合消費物價指數(「綜合消費物價指數」)於2024年第一季及第二季分別溫和上升1.0%。短期內，由於經濟復甦以及勞動力市場改善，終止本地營商成本之上行壓力，故本地營商成本升幅放緩。儘管如此，隨著外圍價格壓力可能進一步減弱，整體通脹預期將保持溫和。國際貨幣基金組織對2024年及2025年通脹率作出之預測保持在2.3%前後。

圖3 — 2012年至2023年香港消費物價指數按年通脹

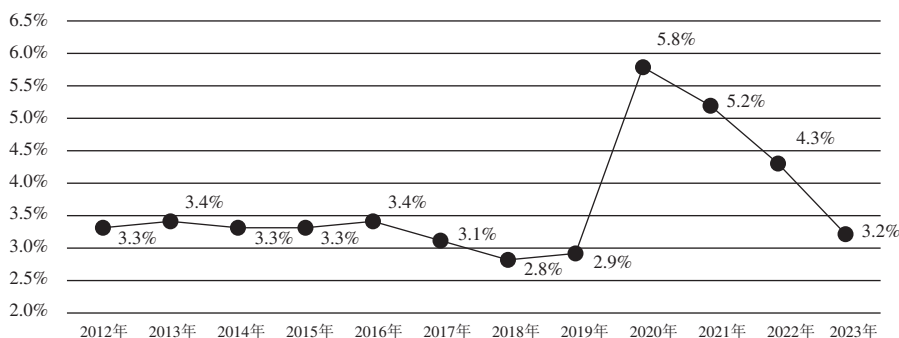


資料來源：國際貨幣基金組織世界經濟展望資料庫(2024年4月)

勞工市場狀況

勞工市場保持強韌，2024年過去數月之失業率維持在2.9%至3.0%之低位。勞動力規模自3月以來略有增長，惟仍低於疫情前水平。展望未來，勞動力需求預期將受持續經濟復甦支持。同時，政府多項人才吸納措施及輸入勞工計劃將繼續有助應對來自不同界別之人力需求，並透過增加年輕人數目改善人口結構。

圖4 — 2012年至2023年香港失業率(經季節調整)



資料來源：國際貨幣基金組織世界經濟展望資料庫(2024年4月)

貨幣政策

於回顧期間，由於本地股票市場氣氛偏向擺脫風險，以及對美國貨幣政策擔憂行常化，港元走軟。由於港元流動資金充裕，故香港銀行同業拆息繼續維持在低水平。整體而言，港元匯市及貨幣市場交投繼續暢順有序。短期而言，預期美元走強、美國聯邦儲備局之貨幣政策展望轉向鷹派、疫情及地緣政治緊張局勢升溫，均可能加劇資金流量波幅，惟香港擁有充裕外匯儲備及穩健銀行體系，有足夠能力抵禦波動。

政府措施

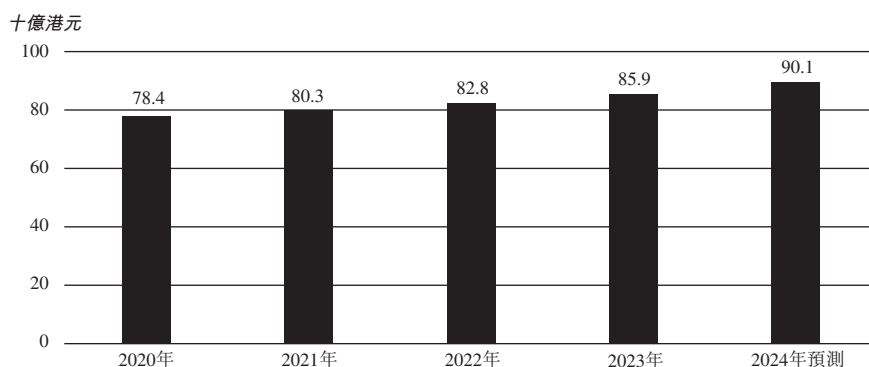
財政司司長陳茂波於2024年2月28日公佈2024–25年度財政預算案。以下為部分重點：

- 估計2023/24年度錄得綜合赤字1,016億港元，預測2024/25年度綜合赤字為481億港元。
- 即時取消所有對住宅物業需求實行之管理措施。進一步注入500百萬港元至發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金(BUD專項基金)，並推出「BUD專項基金」一申請易，以加快處理申請。
- 實施「專利盒」稅務優惠，將合資格知識產權所得溢利稅率降至5%。
- 40多家策略企業預期將為香港帶來超過400億港元投資，並創造約13,000個職位。
- 多種資金與計劃可支持創新及技術發展，例如設立人工智能超算中心及於河套設立大灣區國際臨床試驗所。
- 建議實行薪俸稅及個人入息課稅兩級制標準稅率制度，其將影響收入淨額超過5百萬港元之納稅人。

行業概覽

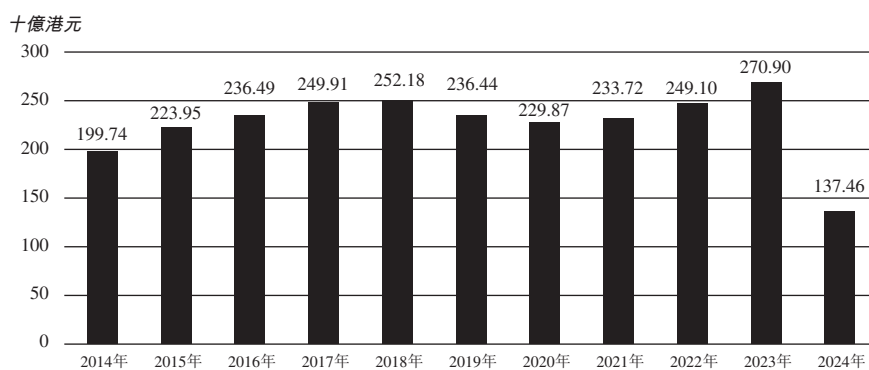
RMAA工程統稱為修葺、保養、改建及加建工程，涵蓋一般為升級與翻新而在現有樓宇中進行之各種工程及服務。具體而言，香港RMAA工程市場需求十分依賴對老化樓宇進行檢驗、修葺、保養、改建及加建工程之強制要求。在香港RMAA工程市場上，RMAA承建商僱用散工作為分包商以支援現場工程之情況一般相當常見。承接RMAA工程之散工工資水平一般與承建商僱用之其他RMAA工人市價相符。隨著強制驗樓計劃等多項強制檢驗規定以及活化及重建老化樓宇帶動RMAA工程需求增長。根據弗若斯特沙利文，估計香港RMAA工程之市場規模在2020年至2024年間以3.5%複合年增長率增長，約達901億港元。

圖5 — 香港RMAA工程市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

圖6 — 香港總承建商進行之建築工程總價值



資料來源：香港政府統計處

香港RMAA工程行業的市場推動因素

RMAA行業的發展與整個建築行業密切相關，預計RMAA行業將受益於以下市場推動因素：

1. 樓宇老化趨勢及強制驗樓要求

根據強制驗樓計劃的規定，樓齡達到30年或以上的樓宇(不超過3層高的住用樓宇除外)的業主，須在接獲送達法定通知後，委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗並監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。根據弗若斯特沙利文，香港於2019年有逾1,000,000個房齡逾20年的住用樓宇單位。此外，根據市區重建局(「市區重建局」)和屋宇署的資料，房齡逾70年的住用樓宇單位數目預期將由2018年的2,000多間增至2046年326,000間。因此，不斷增加的老化樓宇存量及強制檢驗有助於支撐香港RMAA工程的需求。

2. 市區重建加快及重新發展扶持計劃

據估計，2018年九龍、荃灣、葵青和港島等都會區約有9,300棟樓齡達到30年或以上的私人樓宇，發展局估計，10年內逾30年樓齡的樓宇數目將增加50%。為改善破舊市區居民的整體居住條件及解決都市衰退問題，市區重建局受命領導市區重建計劃下的200多個項目，涉及約126,000名居民和32,000個重建單位。另一方面，「樓宇更新大行動2.0」推出，這項投入30億港元的補貼計劃旨在為樓齡達到50年或以上的私人住宅或綜合用途樓宇的修葺及保養提供直接的技術及財務援助，因此預期未來幾年香港RMAA工程的需求將得到支撐。

3. 商用樓宇及工業大廈的翻新及活化需求

為保障樓宇的價值，商業處所(例如位於黃金地段及地區的成熟寫字樓及購物商場)需要定期進行翻新及保養工程。鑑於中國公司於香港的擴展，近年來對寫字樓的需求有所增加，而發展商則致力於升級或改良其商業物業，以吸引及留住租戶。根據地政總署提供的豁免計劃，工廈業主亦獲准將大廈翻新作其他用途。因此，對於商用樓宇及工廈RMAA工程的需求於未來幾年可能會增長。

香港RMAA行業的潛在挑戰

1. 勞工短缺和勞動力老齡化

RMAA工程本質上屬於勞動密集型，而且對RMAA工人有持續需求，而該行業的年輕人才參與不足，勞工老齡化可能導致生產力下降及巨大的技能轉移損失。此外，由於工作時間長，工作條件惡劣，香港的RMAA行業可能難以吸引新工人加入建造業。

2. 經營成本上升

建造業及RMAA行業對勞工有龐大需求，由於勞工供求失衡，故工資水平不斷提高。未來數年，勞工成本之增長趨勢可能會延續。此外，釉面陶瓷牆磚及油漆價格在近年錄得輕微增長，主要原因乃不同之樓宇建築項目展開，從而推動對有關物料之需求。

3. 施工生產率及工作場所安全的挑戰

RMAA工程被認為具有比其他行業相對更高的風險，因為RMAA工程一般於高層樓宇上的高空工作平台或棚架所製平台上進行，這可能對工人安全構成潛在威脅。因此，RMAA工程承建商倘能夠透過採取適當措施，採用新的棚架系統來提高工作場所安全及生產率，以及嚴格執行其他安全措施，來解決該等問題，並且能夠留住熟練工人，則彼等被認為於RMAA工程市場上更有競爭力。

公司概况

盈滙企業控股有限公司

貴公司為投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2195)。貴公司及附屬公司主要從事修葺、保養、改建及加建(「RMAA」)工程。

順達建築工程有限公司

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，主要從事(i)提供土木工程及建築工程的承包服務，包括但不限於樓宇翻新工程、結構工程、排水工程、管道工程、樓宇服務工程、屋頂及防水工程，以及各類樓宇(如工業樓宇、辦公樓宇及住宅樓宇)的室內裝修工程；及(ii)提供電動車輛充電系統的顧問及安裝服務。

估值方法論概覽

任何資產估值可大致分類為以下三種方法之一(即成本法、市場法及收入法)。在進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，然後選擇被視為最相關之一種或多種方法用於分析該資產。

成本法

成本法應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之成本(不論經購買或建造方式獲得)之經濟原則提供價值指標，惟涉及過多時間、不便、風險或其他因素者除外。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本以及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊提供價值指標。

市場法

市場法透過比較可取得價格資料之相同或可資比較(即相若)對象之業務、業務擁有權權益、證券或無形資產提供價值指標。

價值根據比較原則確定。其僅指於一項事物與另一項事物相似而可用於該另一項事物時，兩者定必相若。此外，兩個相似及相若項目之價格應彼此接近。

收入法

利用一種或多種方法將預期利益轉化為現值數額釐定一項業務、業務擁有權權益、證券或無形資產之經濟價值乃普遍採用之方法。

運用收入法時，會選定所分析資產之經濟利益來源，依據一般為過往及／或預測現金流量。重點為釐定利益來源，有關來源應可合理反映資產於未來最有可能實現之利益來源。該選定之利益來源其後採用合適之風險調整貼現率貼現至現值。貼現率因素一般包括估值日期之一般市場回報率、與公司經營所在行業有關之業務風險以及所估值資產之其他特定風險。

選定估值方法

方法論分析

應用或不應用之理由

成本法不予採用

- 目標公司自2000年開始營運，於2023年及2024年（截至估值日期）有盈利往績記錄。其獲利性質及獨特背景使其不容易被其他市場參與者取代或模仿。

市場法獲採用

- 市場法指基於所有市場參與者可公開獲得之資料進行估值之市場指標。與收入法相比，市場法較少依賴管理層假設，而更多依賴市場預期。就作為有利可圖企業（但具有高度預測不確定性）之目標公司而言，更適合採用市場法，該方法可反映市場參與者在並無重大管理層假設情況下對預測作出之目前評估。
- 市場上有足夠之公開買賣可資比較指引公司，其可促進有意義比較，並為釐定估值倍數提供輸入數據。因此，市場法下公開買賣可資比較指引法獲應用並視為適當且可靠。進一步說明載於「應用市場法」一節。

收入法不予採用

- 收入法一般用於評估具有穩定往績記錄及低預測不確定性業務之價值。然而，鑑於目標公司因以項目為基礎之業務而存續，任何業務預測可能基於重大管理層假設（例如，與現有及準管理層之間之協同效應、資本開支計劃、融資及經營假設）。因此，收入法不獲接納作評估目標公司價值用途，尤其在市場法更實際可靠之情況下。

一般假設

為充分支持吾等的估值結論，吾等確定若干一般假設。本次估值採用的一般假設如下：

- 於目標公司目前經營所在的國家／地區以及管理層建議目標公司可能潛在擴展的新市場中之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而有關變動之總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市場狀況概無偏離，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 任何國家的利率或貨幣匯率波動(其可被視為對目標公司有負面影響或能夠妨礙其現有及／或潛在未來營運)概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 目標公司營運所在或目標公司有可能於當地營運的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 於目標公司按一般營運過程展開營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
- 目標公司將可挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
- 目標公司於所在或將進行業務的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

應用市場法

市場法的原則

根據市場法，估值對象之價值可根據其(i)最近期買賣或交易價，(ii)指引公開買賣可資比較法，及(iii)可資比較交易法釐定。市場法下的三種估值方法進一步討論及篩選如下。

近期買賣或交易價

近期買賣或交易價完全相同標的資產的近期買賣或交易價可對標的資產的價值或估值倍數進行最客觀的反映。依據近期價格是通常情況下市場上價格發現的最直觀方式。該方法通常用於對近期按公平基準進行幾輪融資的公開買賣公司及私人公司進行估值。除觀察買賣及交易價外，還須對市場活動作進一步分析，以確定標的資產是否可以現有市場上觀察到的買賣及交易相同的方式購買或出售。

指引公開買賣可資比較法

根據指引公開買賣可資比較法(「指引公開買賣可資比較法」)，價值產生自一組經甄選的指引公開買賣可資比較公司(「可資比較公司」)的最近期買賣倍數。買賣倍數(為量度相對價值)為透過將可資比較公司的市值(或有時為企業價值)除以若干從於估值日期其最近刊發的基礎數據(一般為其財務指標(例如收益、除息稅前盈利、純利、賬面股權))或其他行業特定的價值驅動因素中觀察或計算得出的已確定價值主導的經濟變量計算所得。應用指引公開買賣可資比較法的常見挑戰為根據其業務模式及相關業務風險及前景識別與目標項目可資比較的有關及充足的可資比較公司。

可資比較交易法

可資比較交易法(「可資比較交易法」)從觀察獨立及知情自願買方與賣方之間交易相似公司的大量股權的收購倍數計算價值。與指引公開買賣可資比較法相似，可資比較交易法以相關價值驅動財務或行業特定指標除以可資比較收購中轉讓的代價釐定收購倍數。可資比較交易法的運用通常受到進一步的局限：

- 近期發生的可資比較交易有限；
- 私人投資者間的交易公開披露的可獲得性及質素；及
- 交易的公平性資料有限。

市場法下的結論方法

鑒於上述考慮因素，吾等僅接受指引公開買賣可資比較法。下表闡述吾等對市場法下的三種方法的選擇及拒絕原因。

選擇的方法及原因概要

市場法下的方法	採用與否	原因
近期買賣或交易價	不採用	未識別到可靠的近期買賣及交易。
指引公開買賣可資比較法	採用	識別到一組可靠且已披露充足及可靠財務數據的可資比較公司。
可資比較交易法	不採用	未識別到一組可靠且已披露充足及可靠財務數據的可資比較交易。

根據指引公開買賣可資比較法，目標公司之價值根據其可資比較同行的交易倍數釐定。該原則將於下文討論的估值方法中得到體現。

選擇估值指標

目標公司擁有良好的盈利記錄。因此，最相關且可靠的財務指標是其淨盈利，因此選取的相應估值倍數為市盈率(「**市盈率**」)。企業價值對銷售比率及市賬率被考慮但被拒絕，因為這兩個比率未能反映業務的歷史盈利能力。

市盈率是根據盈利、風險及增長潛力相若的公司的估值，對具有可靠盈利記錄的公司進行估值時廣泛採用的估值倍數。目標公司實力雄厚，並擁有獲利往績記錄，而類似公司的市盈率可提供市場對類似性質業務的盈利能力及增長潛力的見解。因此，計算市盈率以得出全面分析。

選擇可資比較公司

指引公開買賣可資比較法的應用取決於選擇與目標公司的相關業務有足夠相似性的可資比較公司，以便進行有意義的比較。吾等在選擇可資比較公司時保持謹慎，採用多種篩選標準來決定一家特定可資比較公司的業務模式是否相關。

目標公司主要從事維修、保養改建及加建工程，收益來自香港。吾等的選擇標準及所選擇的21家可資比較公司清單討論如下。

於選擇可資比較公司時，吾等已考慮多項篩選標準，包括但不限於潛在公司的業務描述(按分部劃分的業務範圍、主要運營地點、營運及財務業績)。為組成一組具有代表性的可資比較公司以得出估值結果，吾等於選擇可資比較公司時根據以下程序進行了可資比較搜索。

篩選乃主要通過彭博終端及線上搜索進行。為確保可資比較公司與目標公司之間的相似性，已設定以下標準：

- 主要業務：從事維修、保養改建及加建工程以及相關服務(最大分部且超過50%)；
- 主要經營地點：主要業務在香港運營(按地點劃分，收益最高且超過50%)；及

為計算量化篩選，我們參考目標公司按產品及地理位置劃分的最大收益百分比。

吾等已根據上述篩選標準啟動可資比較公司搜索。吾等確定了21家相關公司，該等公司的主要業務、地理營運分部及產品組合與目標公司相似。基於吾等盡最大努力進行的研究及選擇標準，吾等認為可資比較公司名單屬詳盡無遺。該可資比較公司庫代表一個完整的可資比較公司庫，足以形成公平合理的估值意見。以下清單列示吾等於本次估值中識別的可資比較公司。

#	公司描述	主要業務性質	地點
1	智慧城市發展控股有限公司 (8268 HK Equity) 智慧城市發展控股有限公司以總承包商身份經營建築承包業務。該公司從事建築工程、機電安裝及裝修工程。智慧城市發展控股在香港及中國開展業務。	建築承包：99% 放債：1%	香港
2	德合集團控股有限公司 (368 HK Equity) 德合集團控股有限公司提供裝修及保養服務。該公司提供室內裝飾零件升級、修復改善、維修、更換安裝及其他服務。德合集團控股在香港提供服務。	裝修服務：99% 維修及保養 服務：1%	香港
3	泖人壹方控股有限公司 (8305 HK Equity) 泖人壹方控股有限公司為一家主要提供工程服務的投資控股公司。該公司從事維修、保養、改建及加建(RMAA)工程，以及與建築相關的服務，例如噪音消減、建築金屬工程及陰極保護系統安裝。泖人壹方控股在香港為客戶提供服務。	RMAA:100%	香港
4	中國供應鏈產業集團有限公司 (3708 HK Equity) 中國供應鏈產業集團有限公司在香港以樓宇維修及翻新服務供應商的身份經營。該公司為香港的公共屋邨、公共設施及其他公共物業提供維修、改善及空置單位翻新服務。中國供應鏈產業集團在香港提供服務	維修：91% 翻新：9%	香港

#	公司描述	主要業務性質	地點
5	<p>快意智能股份有限公司(8040 HK Equity) 快意智能股份有限公司提供裝修及翻新服務。該公司提供住宅公寓內部裝修、商業大廈翻新及其他服務。快意智能股份在香港提供服務。</p>	<p>裝修：74% 翻新：25% 調節：1%</p>	香港
6	<p>濶濶發展控股有限公司(8423 HK Equity) 濶濶發展控股有限公司以提供RMAA及裝修工程服務的承建商身份經營。該公司提供翻新、維修、改建及加建工程及服務。</p>	<p>RMAA: 88% 混合項目：10% 新資本工程：2%</p>	香港
7	<p>中國來騎哦新能源集團有限公司(8039 HK Equity) 中國來騎哦新能源集團有限公司是一家建築及結構工程顧問服務供應商。該公司提供一系列服務，包括許可證、改建及小型工程、檢查、認證及其他建築相關顧問服務。中國來騎哦新能源集團為香港客戶提供服務。</p>	<p>建築與 結構工程：100%</p>	香港
8	<p>盈滙企業控股有限公司(2195 HK Equity) 盈滙企業控股有限公司提供工程服務。該公司提供建築物維修、保養及改建服務。盈滙企業控股在香港經營業務。</p>	<p>RMAA: 100%</p>	香港
9	<p>艾碩控股有限公司(8341 HK Equity) 艾碩控股有限公司提供裝修及翻新承包服務。該公司提供商業及住宅樓宇的建築服務，包括改建及加建，以及建築規劃、協調、監督及監管服務。艾碩控股為香港客戶提供服務。</p>	<p>裝修：61% 翻新：39%</p>	香港
10	<p>安保工程控股有限公司(1627 HK Equity) 安保工程控股有限公司提供建築服務。該公司提供樓宇建造、室內設計、維修、裝修、加建、改建及改裝服務。安保工程控股為香港的公共及私人機構提供服務。</p>	<p>建築服務：100%</p>	香港

#	公司描述	主要業務性質	地點
11	仁德資源控股有限公司 (8125 HK Equity) 仁德資源控股有限公司是一家設計及裝修企業。該公司提供設計、項目執行，以及傢俱及材料的採購管理。	設計、裝修與 工程：82% 建築設備 租賃：15% 葡萄酒貿易2% 金融服務：1%	香港
12	瑞安建業有限公司 (983 HK Equity) 瑞安建業有限公司從事建築及物業管理服務。該公司專門從事新建項目，如公共房屋、社區設施、商業大廈、醫療保健、文化機構及康樂基建物業，以及提供維修保養服務。瑞安建業為香港客戶提供服務。	工程及建築 維護：96% 物業：4%	香港
13	新威工程集團有限公司 (8616 HK Equity) 新威工程集團有限公司提供建築維修服務。該公司提供防水工程、防火及其他相關業務。新威工程集團為香港客戶提供服務。	提供建築 防護工程：73% 供應建築 防護產品：27%	香港
14	榮豐集團亞洲有限公司 (8526 HK Equity) 榮豐集團亞洲有限公司製造機械通風及空調建築產品。該公司生產及銷售機械通風及空調系統及其他產品。榮豐集團亞洲亦提供安裝及裝修服務。	建築合約：100%	香港
15	德萊建業集團有限公司 (1546 HK Equity) 德萊建業集團有限公司提供建築及RMAA工程。該公司為政府及非政府機構提供服務。德萊在香港營運。	維修、保養、改造 及加建(RMAA) 工程：73% 建築施工：17% 設計及建造：10%	香港
16	德益控股有限公司 (9900 HK Equity) 德益控股有限公司提供建築施工服務。該公司提供建築物一般保養、修復、改善及其他服務。德益控股在香港提供服務。	RMAA服務：74% 建築施工 服務：26%	香港

#	公司描述	主要業務性質	地點
17	<p>迪米生活控股有限公司 (1667 HK Equity) 迪米生活控股有限公司是一家房屋建築商。該公司建造及銷售獨棟房屋、公寓、預製房屋及其他建築。迪米生活控股亦在香港提供個人護理產品開發、房屋裝修、建築裝飾及其他服務。</p>	<p>建築工程 服務：80% 生活產品：15% 地產開發與投資：5%</p>	香港
18	<p>榮尊國際控股集團有限公司 (1780 HK Equity) 榮尊國際控股集團有限公司是一家控股公司。該公司透過其附屬公司提供隔牆、門窗及地板材料的製造、改裝、安裝、架設、遷移及拆除服務，並提供工地平整及土木工程服務。榮尊國際控股集團在香港經營業務。</p>	<p>改建及 加建工程：56% 土木工程：44%</p>	香港
19	<p>Metaspacex Ltd. (1796 HK Equity) Metaspacex Limited提供工程服務。該公司提供建築物內部裝修、改造、拆除及其他服務。Metaspacex在香港提供服務。</p>	<p>裝飾工程 服務：100%</p>	香港
20	<p>豐展控股有限公司 (1826 HK Equity) 豐展控股有限公司提供承包及諮詢服務。該公司提供改建、建築及項目管理、維護、MEP系統設計、許可證、建築設計及其他服務。豐展控股為香港客戶提供服務。</p>	<p>承包服務：100%</p>	香港
21	<p>偉鴻集團控股有限公司 (3321 HK Equity) 偉鴻集團控股有限公司是一家控股公司。該公司透過其附屬公司為賭場、零售區、酒店、餐廳、商業物業及住宅物業提供裝修服務，以及維修及保養服務。偉鴻集團控股的客戶遍及亞洲。</p>	<p>裝修服務：100%</p>	香港

估值倍數的計算

吾等在認定一組可資比較公司及對該等公司的財務資料作出必要調整(如有)後,下一步是在所有可資比較公司中以可靠及一致的方法計算該等公司的市盈率倍數。

#	股份代號	市盈率
1	8268 HK	(淨虧損)
2	368 HK	9.17
3	8305 HK	(淨虧損)
4	3708 HK	附註 [^]
5	8040 HK	(淨虧損)
6	8423 HK	4.08
7	8039 HK	(淨虧損)
8	2195 HK	(淨虧損)
9	8341 HK	1.37
10	1627 HK	4.41
11	8125 HK	(淨虧損)
12	983 HK	(淨虧損)
13	8616 HK	(淨虧損)
14	8526 HK	(淨虧損)
15	1546 HK	12.90
16	9900 HK	23.73
17	1667 HK	(淨虧損)
18	1780 HK	(淨虧損)
19	1796 HK	(淨虧損)
20	1826 HK	(淨虧損)
21	3321 HK	(淨虧損)

附註[^]: 可資比較公司在最近公佈財務期間剛扭虧為盈,為謹慎避免扭曲結論,其高達14倍的市盈率被剔除。

產生自可資比較公司的市盈率倍數的統計數據概要如下。

於2024年8月31日	市盈率
有效估值倍數數量	6
最高值	23.73
上四分位數	11.97
平均值	9.28
中位數	6.79
下四分位數	4.16
最低值	1.37
標準差	8.19
變異係數	0.88

估值結果的釐定

目標公司之追溯12個月純利乃透過將截至2024年6月30日止六個月經審核純利與截至2023年12月31日止經審核全年純利相加，然後減去截至2023年6月30日止未經審核六個月純利得出。追溯12個月純利為目標公司於估值日期之最新財務資料，因此採納估值被視為公平合理。目標公司於估值日期之市值概述如下：

所選擇倍數		市盈率
所採納倍數(經約整)		6.79倍
目標公司純利		<u>6,906,000</u>
估計股權估值		46,891,740
加：控制權溢價(「控制權溢價」)	15.6%	<u>7,329,755</u>
進行缺乏市場流通性折讓前的隱含估值		54,221,495
減：缺乏市場流通性折讓(「DLOM」)	-15.7%	<u>(8,512,775)</u>
目標公司的隱含市值		<u><u>45,708,720</u></u>

控制權溢價

控制權溢價(有時稱為市場參與者收購溢價或MPAP)用於反映可資比較公司與目標公司作出決策的能力及因行使控制權而可能作出的變動方面的差異。在所有其他條件相同的情況下，參與者通常傾向於對標的資產擁有控制權而非無控制權。然而，參與者支付控制權溢價的意願一般為行使控制權的能力是否提升目標公司擁有人可獲得的經濟利益的因素。控制權溢價可使用任何合理方法量化，但通常基於特定現金流量增強或與控制權有關的風險降低的分析，或通過將公開買賣證券的控股權益所支付的觀察價格與公佈有關交易前的公開買賣價格進行比較而計算。

在這種情況下，我們參考2024年Factset Review，得出控制權溢價為15.6%。

缺乏流動性折讓

缺乏流動性折讓反映以下概念：在與其他同類資產比較時，流動性高的資產之資產價值高於具冗長銷售期或銷售資產能力受限的資產。例如，公開買賣的證券幾乎可實時買賣，而私人公司股份可能需要極長時間識別潛在買方並完成交易。多個估值基準允許考慮對象資產固有的流動性限制，但禁止考慮個別擁有人之特定流動性限制。缺乏流動性折讓可使用任何合理方法量化，但通常以期權定價模型、比較同一公司之公開買賣股份與受限制股份的價值之研究或比較公司於首次公開發售前後之股份價值的研究計算。

在這種情況下，我們參考2023年版Stout受限制股份研究，以得出DLDM為15.7%。

限制條件聲明

本業務估值依賴下列或然及限制條件：

1. 吾等對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)並不承擔責任。假設所有對象業務資產之所有權狀況良好且可銷售。
2. 除另有說明外，業務權益及對象業務資產乃於不受任何留置權或產權負擔所限情況下進行估值。概無假設存在有關對象業務資產或其所有權之隱含或明示條件。

3. 客戶及其他各方提供之一切資料被視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
4. 除本報告另有說明外，吾等假設已符合適用當地法律及法規。
5. 在並無相反聲明情況下，吾等已假設並無存在可能對目標公司或其資產構成影響之危險性條件或資料。然而，吾等並不符合資格確定是否存在該等條件或資料，亦不對發現有關條件或資料承擔責任。
6. 本報告或未能全面披露達致估值結論所使用之所有資料來源、討論及業務估值方法。本公司已就與本報告相關之證明資料存檔。
7. 本報告所呈報之估值分析及估值結論僅供是次委聘用途，不得基於任何其他理由、任何其他情況或由任何其他人士使用，惟接收本報告之客戶除外。
8. 本報告所述估值意見並無約定吾等就對象業務資產、物業或業務權益提供證供或出席聆訊，惟先前作出之彼等安排除外。
9. 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式用於公眾溝通。
10. 本報告僅於其指定日期有效。

估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述的分析以及吾等已採用的估值方法，吾等認為順達建築工程有限公司於2024年8月31日的市值如下。

估值對象

估值結果

順達建築工程有限公司於2024年8月31日的
100%股權的市值

45,700,000 港元

估值意見乃以普遍採納的估值程序及慣例為基準，其極為依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素，且並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

吾等謹此證實，吾等於評估對象中並無現有或任何潛在利益。此外，吾等於所涉及的任何人士中亦無個人利益或任何偏見。

本估值報告遵照吾等的一般服務條件而刊發。

此 致

盈滙企業控股有限公司

香港九龍

觀塘鴻圖道31號

鴻貿中心10樓1002室

董事會 台照

代表
方程評估有限公司
謹啟

2024年12月12日

參與估值員工履歷

王少劼，*CPA, CFA, FRM, MFin, ABV (AICPA)*

王先生於過去15年在提供企業估值諮詢及相關諮詢服務方面擁有豐富經驗。在加入方程評估之前，彼曾在四大會計師事務所及一家著名的估值諮詢集團工作，在估值及關聯方轉讓定價諮詢方面積累豐富經驗。王先生已為私募股權及風險投資基金、上市及私營集團、國有企業等廣泛客戶領導並簽署數百項評估，以滿足財務報告、投資組合評估、上市及交易、戰略重組、籌資、訴訟及爭端解決、全球稅務合規等目的。

在彼の職業生涯中，王先生為知名企業集團、企業及組織以及眾多香港上市集團所領導的高知名度項目進行許多具有挑戰性的評估工作，贏得客戶信任。彼服務的行業包括科技、媒體及電訊、電力公用事業及再生能源、汽車、銀行及經紀、風險投資者及初創企業、生物及採礦資產。由於王先生在金融方面的學術成就卓越，彼獲授予國際商學榮譽學會的終身會員。

呂源基，*CFA, FRM*

呂先生持有大學計量金融及風險管理科學理學士學位，自2013年起任職於專業估值行業。畢業後，呂先生曾為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、併購及融資進行業務估值。服務範圍包括業務估值、無形資產估值及金融工具估值。

彼曾參與多項具有代表性的項目，如中國金屬礦開採及加工、美國及加拿大石油及天然氣開採、新加坡物流樞紐、巴西集裝箱港口及英國家用清潔產品的估值。

朱小博

朱小博在多個行業擁有估值經驗，包括但不限於清潔能源、製造業、公用事業及基礎設施、礦業等。加入方程評估前，彼曾於另一家大型評估公司工作，參與多項商業評估項目，為客戶提供財務報告、合併及收購方面的支持。彼對於中國國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案的項目估值具有豐富經驗。此前，彼於索尼及戴爾擔任企業財務分析師以及於Natuzzi China擔任企業核數師。朱先生於上海財經大學獲得財務管理學位。

一般服務條件

吾等提供的服務將符合專業評估標準。建議服務費不以任何方式取決於吾等的價值或結果結論。所有提供給吾等的數據均被假定為準確無誤，不予進行獨立核實。作為獨立承包商，吾等有權並將保留使用分包商的權利。此外，吾等有權在吾等所希望的時間內保留吾等在獲聘期間制定的所有檔案、工作文件或文檔，上述各項亦為吾等的財產。

吾等編製的報告僅可用於當中所述的特定目的，禁止用於任何其他用途。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴報告或當中部分內容。報告連同本一般服務條件可向需要審查其中所含資料的第三方出示。

任何人均不應依賴吾等的報告取代其本身的盡職調查。未經吾等的書面同意，閣下不得在對第三方編製及／或分發的任何文件中引述吾等的名稱或吾等報告的全部或部分內容。閣下同意賠償吾等因本委聘而可能遭受的任何及所有損失、申索、訴訟、損害賠償、費用或責任(包括吾等及成功起訴吾等的對手方的所有律師費)，並使吾等免受損害，惟因吾等自身過失所造成者除外。閣下的彌償及補償責任須延伸至吾等的任何管理層及員工，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬公司或代理商。倘吾等需要承擔有關本委聘的任何責任，則不論申索的性質如何，該責任將以吾等就本委聘所收取的費用金額為限。

吾等將把所有對話內容、提供予吾等的文件以及吾等的報告內容保密，但法律或行政程序或訴訟有所要求除外。同時，吾等保留將 貴公司／商號名稱列入客戶名單的權利。

本節所述條件僅可透過經雙方簽署的書面文件進行修改。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供的詳情，以提供有關本公司的資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏其他事項而致使本通函或本通函內的任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 於本公司及其相聯法團股份及相關股份中的好倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司及其相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部的涵義)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等各自擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須於最後可行日期知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東/其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉或登記於根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東名稱/姓名	身份/權益性質	持有/擁有 權益的 股份數目	佔權益 百分比
富澤企業控股有限公司(附註1)	實益擁有人	525,000,000	44.70%
楊永榮先生(附註1)	在受控制法團中的 權益	525,000,000	44.70%
余素賢女士	配偶權益	525,000,000	44.70%
芮祥蓉女士	實益擁有人	100,000,000	8.51%
梁遠強先生	配偶權益	100,000,000	8.51%

附註：

1. 富澤企業由楊永燊先生實益擁有100%權益。根據上市規則，楊永燊先生及富澤企業被視為本公司一組一致行動以行使彼等於本公司投票權的控股股東，且彼等將共同於本公司合共44.70%的已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，楊永燊先生被視為於富澤企業所持有的股份中擁有權益。
2. 余素賢女士為楊永燊先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，余素賢女士被視為於楊永燊先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. 梁遠強先生為芮祥蓉女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，梁遠強先生被視為於芮祥蓉女士擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何人士(非董事或本公司主要行政人員)於或被視為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉及登記於根據證券及期貨條例第336條本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事的合約權益

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會到期或本集團不可於一(1)年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)的服務合約。

4. 董事於合約、安排及資產的權益

於最後可行日期，概無董事於截至最後可行日期存續的對本集團整體業務具有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或出租予本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事或其各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及/或本集團之利益而涉及之該等業務則除外。

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
奧柏國際會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下之執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例項下之註冊公眾利益實體核數師
方程評估有限公司	獨立專業估值師

上述專家已就本通函的刊發及以其所示形式及內容載入其各函件、報告、意見(視乎情況而定)並提述其名稱及標誌，發出書面同意，且迄今並無撤回。

於最後可行日期，上述各專家：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (b) 自本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期(即2023年12月31日)以來，並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及截至最後可行日期止期間並無訂立屬於或可能屬於重大的重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

9. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為梁秀芳女士。梁女士為香港特許秘書公會會士。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。
- (c) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道31號鴻貿中心10樓1002室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處地址為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函中英文版本如有不一致之處，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日期間內於本公司網站(www.hongdau.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (a) 買賣協議；
- (b) 目標公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度之經審核財務資料報告及目標公司截至2024年6月30日止六個月之經審核財務資料報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 方程評估有限公司於2024年8月31日編製之目標公司估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段中提述的同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告

Unity Enterprise Holdings Limited 盈滙企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2195)

茲通告盈滙企業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月8日(星期三)上午11時正假座九龍觀塘鴻圖道31號鴻貿中心10樓1002室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)以下事項為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認Keybase Assets Limited、邱忠楚先生及順達建築工程有限公司之間訂立日期為2024年10月22日的買賣協議(「買賣協議」)(該協議的副本已提交予大會並由大會主席簡簽以作識別之用)、該協議項下擬進行的交易及任何其他附屬文件，受限於本公司任何董事(「董事」)認為必要、可取或適宜的增補或修訂；及
- (b) 謹此授權任何董事代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付所有有關文件及契據，以作出或授權作出其酌情認為必要、權宜或可取的所有有關行動、事項及事宜，以實施及執行買賣協議及其任何附屬文件以及項下擬進行的交易。」

承董事會命
盈滙企業控股有限公司
主席兼執行董事
陳亮

香港，2024年12月12日

註冊辦事處：
71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman
KY1-1106
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道31號
鴻貿中心
10樓1002室

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席大會及於會上投票的本公司的股東，均有權委派另一人士為其代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任超過一名代表，代其出席大會並代其於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
 2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
 3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處(「股份過戶登記分處」)香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，無論如何須於2025年1月6日上午11時正或不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
 4. 本公司將於2025年1月3日(星期五)至2025年1月8日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於2025年1月2日(星期四)下午4時30分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
 5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。
 6. 本公司提醒全體股東，行使投票權毋須親身出席大會。股東可填妥並交回代表委任表格以委任大會主席作為彼等的受委代表代其於會上就相關決議案投票，而毋須親身出席大會。
 7. 倘股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問或有任何事宜與本公司董事會溝通，歡迎以書面形式將該疑問或事項寄送至本公司總部及香港主要營業地點或通過傳真發送至2111 0892。倘股東對大會有任何疑問，歡迎聯絡本公司的香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司：
- 香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
8. 倘於大會舉行當日上午八時正(香港時間)後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或由颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則大會將根據本公司經第二次修訂及重列組織章程細則押後或延期舉行。本公司將分別於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hongdau.com.hk刊載公告並知會股東有關重訂大會的日期、時間及地點。
 9. 本通告以中英文編製。如有不一致之處，概以英文版本為準。