

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有偉志控股有限公司之證券，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



### Wai Chi Holdings Company Limited

### 偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

## (1) 有關建議收購目標公司之主要及關連交易 及 (2) 臨時股東大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東就關連交易之獨立財務顧問

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

---

本通函所用的所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所賦予的涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之函件載於本通函第16至31頁。

請參閱本通函第1頁有關臨時股東大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施。

本公司謹訂於2021年12月28日上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道52號11樓舉行臨時股東大會，召開大會之通告載於本通函第81頁。無論閣下是否有意出席大會，務請閣下細閱臨時股東大會通告，並按照本通函隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會並於會上投票。

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

2021年12月10日

---

# 目 錄

---

	頁次
臨時股東大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 – 本集團財務資料 .....	32
附錄二 – 目標公司會計師報告 .....	36
附錄三 – 目標公司管理層討論及分析 .....	58
附錄四 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	62
附錄五 – 估值報告 .....	69
附錄六 – 一般資料 .....	76
臨時股東大會通告 .....	81

---

## 臨時股東大會的預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續及有關預防及控制其傳播之規定，本公司將於臨時股東大會上實施以下預防措施以保障與會股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每名與會股東、委任代表及其他與會者於臨時股東大會會場入口處將接受強制性體溫檢查。凡體溫超過攝氏37.4度的人士均可能被拒絕進入臨時股東大會會場或被要求離開臨時股東大會會場。
- (ii) 本公司要求全體與會者於臨時股東大會會場內全程佩戴外科醫用口罩，並盡可能與其他與會者保持安全距離。
- (iii) 於適用法律及規定允許的範圍內，任何不遵守上述措施的人士可能被拒絕進入臨時股東大會會場或被要求離開臨時股東大會會場。
- (iv) 臨時股東大會將不會提供茶點及公司禮品。

股東應審慎考慮出席臨時股東大會的風險，包括彼等自身的個人情況。為了保障所有持份者的健康及安全，本公司提醒所有股東無需就行使投票權而親身出席臨時股東大會。作為替代方案，股東可根據代表委任表格上印備的指示填妥及簽署代表委任表格，以委任臨時股東大會主席作為其委任代表代其親身出席臨時股東大會或任何續會並於臨時股東大會上就相關決議案投票。

臨時股東大會所用之代表委任表格已隨函附奉。代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.waichiholdings.com>)。若閣下並非登記股東(若閣下之股份乃透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有)，閣下應直接向銀行或經紀或託管人(視乎情況而定)諮詢，以協助閣下委任代表。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購銷售權益
「該協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項訂立日期為2021年11月11日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行通常開門辦理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「本公司」	指	偉志控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「代價」	指	91.0百萬港元，即根據該協議的條款及條件，買方就收購事項應支付賣方的代價總額
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事歐陽天華先生、陳國宏先生及何志威先生組成的董事會獨立董事委員會，乃由董事會委任以就收購事項向獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為獲委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上放棄投票(如必要)且須於臨時股東大會上投票批准收購事項的任何股東
「獨立估值師」	指	滙鋒評估有限公司，為獲本公司委任以對該等物業進行估值的獨立估值師
「最後可行日期」	指	2021年12月1日，即本通函付印前確定當中若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	物業A1、物業A2及物業B
「物業A1」	指	香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓A室
「物業A2」	指	香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓B室
「物業B」	指	香港九龍觀塘敬業街59號敬業工業大廈2樓工廠C室
「買方」	指	Techwide Management Company Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	賣方於目標公司持有的全部股權
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	萬事通電子有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士
「%」	指	百分比



**Wai Chi Holdings Company Limited**

**偉志控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

董事會

執行董事：

姚志圖先生(主席)

陳鐘譜先生

姚君瑜女士

陳緯武先生

雍建輝女士

獨立非執行董事：

歐陽天華先生

陳國宏先生

何志威先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

敬業街63號

利維大廈6樓

敬啟者：

**有關建議收購目標公司之主要及關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2021年11月11日的公告，內容有關(其中包括)收購事項。

於2021年11月11日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Techwide Management Company Limited(作為買方)與姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士(作為賣方)訂立該協議以收購銷售權益，代價為91.0百萬港元，並應以現金方式償付。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(i)收購事項之更多詳情；(ii)獨立董事委員會函件(載有其就收購事項而向獨立股東提供之意見及推薦建議)；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及目標公司的財務資料；(v)經收購事項擴大的本集團的未經審核備考財務資料；(vi)該等物業的估值報告；及(vii)臨時股東大會通告。

### 該協議之主要條款

該協議之主要條款概述如下：

日期：2021年11月11日

#### 訂約方

- (a) Techwide Management Company Limited (作為買方)；
- (b) 姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士(作為賣方)；及
- (c) 萬事通電子有限公司(作為目標公司)。

於最後可行日期，目標公司由賣方姚君瑜女士(執行董事)、姚君樂先生(姚君瑜女士的胞弟及其聯繫人)及姚藹桐女士(姚君瑜女士的胞妹及其聯繫人)分別擁有20%、60%及20%。因此，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

### 主要事項

根據該協議，賣方已有條件地同意出售且買方已有條件地同意購買銷售權益。

### 代價

收購事項的總代價約為91.0百萬港元，將由本集團以現金按以下方式償付：

- (i) 於該協議日期支付相當於代價30%的可退回初始按金約27.3百萬港元；及
- (ii) 於完成時支付相當於代價70%的餘下結餘約63.7百萬港元。



---

## 董事會函件

---

代價乃經該協議訂約方公平磋商後釐定，並參考(i)經獨立估值師估值得出的該等物業截至2021年10月31日的市值約101.4百萬港元及(ii)目標公司的財務狀況及表現。經計及下文「本集團資料及進行收購事項的理由及裨益」一段所述的收購事項的理由及裨益，董事(不包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

### 完成的先決條件

該協議項下擬進行的交易以下列條件為前提並受其所限：

1. 買方(或買方授權的任何人士)就目標公司的業務、經營、財務狀況及資產以及與該協議有關的該等物業進行及完成令買方滿意的盡職調查；
2. 目標公司於簽訂該協議時向買方交付董事會全體成員的會議記錄或書面決議案的經核證副本，當中批准該協議項下擬進行的交易，並授權簽署、蓋章、執行及完成(如適用)該協議及其附屬文件，以及將買方或其代名人記入股東名冊，並註銷現有股票及向買方或其代名人發行新股票；
3. 目標公司向買方交付與該等物業有關的所有產權文件，包括但不限於產權證、買賣協議、轉讓契據、按揭及法定押記；
4. 已獲得目標公司及賣方要求的與該協議及其項下擬進行的交易有關的所有監管及必要批准、許可、證書、授權及同意(包括但不限於獨立股東在為此目的召開的臨時股東大會上對收購事項的批准及/或銀行或其他金融機構的任何同意)；
5. 自該協議日期起直至完成，賣方於該協議項下提供的所有保證、聲明及承諾於所有重大方面均為並保持真實、準確及正確；及
6. 自該協議日期起直至完成，目標公司及該等物業並無發生重大不利變動。

---

## 董事會函件

---

如果於2022年3月31日下午四時正或買方、賣方及目標公司可能書面協定的較後時間及日期前，上述部分先決條件仍未達成且未獲買方根據該協議條款豁免，則該協議將於該時間及日期之後立即終止。已支付予賣方的全部代價應於此後的十四(14)個營業日內不計利息退還予買方。

### 完成

完成應不遲於上述所有(而非部分)先決條件獲達成(或未達成部分獲買方豁免)後的第七(7)個營業日(或該協議訂約方可能書面協定的較後日期)落實。

由於物業A1目前由目標公司出租予本集團(通過本公司間接全資附屬公司偉志光電有限公司)用作倉庫及辦公室，該交易構成本集團的持續關連交易。該持續關連交易的詳情載於本公司日期為2014年11月4日的招股章程。於完成後，由於本集團將成為該等物業的擁有人，該持續關連交易將終止。

### 資金來源

收購事項將由本集團的內部資源提供資金。本集團將有足夠現金資源以償付收購事項的代價。

### 目標公司及該等物業的資料

#### 目標公司

目標公司為一間於2004年6月15日根據香港法例成立的私營有限公司，主要從事物業持有及物業租賃業務。於最後可行日期，目標公司由賣方姚君瑜女士(執行董事)、姚君樂先生(姚君瑜女士的胞弟及其聯繫人)及姚藹桐女士(姚君瑜女士的胞妹及其聯繫人)分別擁有20%、60%及20%。目標公司為該等物業的擁有人，該等物業目前被提供予銀行以為本公司獲得的銀行融資作抵押。

## 董事會函件

以下為目標公司截至2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月的經審核財務資料，乃根據香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則編製。

(千港元)	截至3月31日止年度		截至2021年
	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	9月30日止 六個月 (經審核)
除稅前(虧損)/溢利	(5,092)	2,910	16,231
除稅後(虧損)/溢利	(5,200)	2,877	16,231

於2021年9月30日，目標公司的經審核資產淨值約為94.6百萬港元。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

### 該等物業

目標公司持有的該等物業為位於香港的兩項工業處所。

物業A1為位於香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓A室的工業處所，總樓面面積約為8,500平方呎。其目前被本集團佔用作倉庫及辦公室，由2021年4月1日至2023年3月31日為期兩年，月租為98,500港元。

物業A2為位於香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓B室的工業處所，總樓面面積約為6,299平方呎。其目前被獨立第三方佔用作倉庫，由2021年5月16日至2023年5月15日為期兩年，首年(2021年5月16日至2022年5月15日)的月租為81,000港元，第二年(2022年5月16日至2023年5月15日)則將調整至現行市場租金。

於現有租賃到期後，物業A2擬用作半導體材料及產品的倉庫。

目標公司於2006年2月15日以總代價約10.4百萬港元收購物業A1及物業A2。經獨立估值師評估，物業A1及物業A2於2021年10月31日的指示性市值約為75.3百萬港元。

物業B為位於香港九龍觀塘敬業街59號敬業工業大廈2樓C室的工業處所，總樓面面積約為5,340平方呎，目前空置。該處所由目標公司於2010年5月13日以總代價約7.3百萬港元收購。經獨立估值師評估，物業B於2021年10月31日的指示性市值約為26.1百萬港元。

---

## 董事會函件

---

於完成後，經擴大集團擬將物業B用作具有儲存功能的陳列室，以展示LED背光、LED照明及半導體產品。

### 本集團資料及進行收購事項的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事高品質發光二極體(「LED」)背光及LED照明產品之設計、製造及銷售以及採購業務。買方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及本公司的間接全資附屬公司。

物業A1目前已出租予本集團作為其倉庫及辦公室。董事會認為，該等物業的地理位置合適且就本集團營運而言屬理想，因此本集團持續定期重續租賃協議。於完成後，物業A1擬繼續自用作本集團業務的倉庫及辦公室。

於2019年，本集團的採購業務分部增加了一個新產品系列，即閃存芯片相關產品。此為本集團順利開展新業務線(即閃存芯片測試及封裝)的計劃的一部分。為配合本集團快速增長的半導體業務，除上文所披露者外，該等物業將用作(i)半導體材料及產品倉庫；及(ii)展示LED背光、LED照明及半導體產品的陳列室。就收購事項而言，本集團考慮到其所帶來的業務功效及經營效率，其使本集團可在總部附近的便利地點擴大其營運，因而必將有助本集團提高其企業及業務效率及效益。

本集團認為，收購事項將符合本公司及其股東的整體長期利益，因為該等物業可為本集團提供潛在的資本增值，並可通過降低本集團的租金支出及市場租金波動風險，從而提升其經營的持續性。

由於目標公司已將該等物業提供予銀行以為本集團業務經營的銀行融資作抵押，本集團計劃於完成時及之後繼續維持該等物業的現有抵押安排，並繼續使用現有銀行融資以支持本集團的經營。本集團認為，收購事項預期將提升營運獨立性，因為本集團將能夠降低其就持續經營業務對其關連方的依賴。

基於上文所述，董事認為，儘管考慮到交易的性質，收購事項並非於本集團之日常業務過程中進行，惟收購事項的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

姚志圖先生(姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士的父親)、姚君瑜女士(姚志圖先生的女兒及姚君樂先生及姚藹桐女士的胞姊以及目標公司的股東)及陳鐘譜先生(姚君瑜女士的丈夫及姚志圖先生的女婿)作為董事及其與賣方的關係(如本公告上文所披露)而於收購事項中擁有重大權益，並已就批准該協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

### 建議收購事項對本公司盈利、資產及負債的影響

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。預期收購事項將對本集團產生以下財務影響：

#### 對資產及負債的影響

於完成後，經擴大集團之非流動資產預期將增加約101.8百萬港元，即該等物業之收購成本，而經擴大集團之流動資產則預期將減少約86.0百萬港元，此乃由於償付代價使其現金及銀行結餘減少。經擴大集團之流動負債預期於完成後增加約12.2百萬港元，原因為應付董事款項增加以及將目標公司之若干應計開支、預收款項及應付所得稅綜合入賬。

#### 對盈利的影響

於截至2020年12月31日止年度，本集團現有倉庫及辦公場所的租金總額約為1.2百萬港元。於完成後，假設倉庫及辦公場所的租金相關開支維持於現有水平，則每年可節省約1.2百萬港元的租金相關開支。

此外，本集團預期於完成後，與該等物業有關的年度折舊開支每年將增加約4.0百萬港元。然而，長期而言，該影響可被以下項目的綜合影響所抵銷：就本集團目前租賃的倉庫及辦公室每年節省租金約3.0百萬港元，以及如果不進行收購事項，為滿足本集團不斷增長的業務而租賃的倉庫和陳列室的額外空間預期將產生租金開支。短期內，本集團的盈利預期將由於物業A2的現有租約帶來的額外租金收入而增加。

除上文所披露者外，收購事項不會對本集團的盈利及資產及負債產生直接重大影響。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條關於收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項如落實，將根據上市規則第14章構成本公司之主要交易。

於最後可行日期，目標公司由賣方姚君瑜女士(執行董事)、姚君樂先生(姚君瑜女士的胞弟及其聯繫人)及姚藹桐女士(姚君瑜女士的胞妹及其聯繫人)分別擁有20%、60%及20%。因此，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

因此，收購事項根據上市規則第14章及第14A章構成本公司之主要交易及關連交易，故須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 臨時股東大會

臨時股東大會將於2021年12月28日上午十一時正(香港時間)假座香港九龍觀塘鴻圖道52號11樓舉行，以按投票表決方式批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。於臨時股東大會上，於收購事項中擁有重大權益的任何股東均須就批准收購事項的決議案放棄投票。由於姚志圖先生(姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士的父親)、姚君瑜女士(姚志圖先生的女兒及姚君樂先生及姚藹桐女士的胞姊以及目標公司的股東)及陳鐘譜先生(姚君瑜女士的丈夫及姚志圖先生的女婿)作為董事及其與賣方的關係(如本通函上文所披露)而於收購事項中擁有重大權益，故姚志圖先生、姚君瑜女士及陳鐘譜先生以及彼等的聯繫人須於臨時股東大會上就批准該協議及其項下擬進行交易放棄投票。於最後可行日期，姚志圖先生及其聯繫人持有128,120,000股股份，佔本公司已發行股本約59.09%。

本通函隨附臨時股東大會適用的代表委任表格。無論股東是否有意出席臨時股東大會，務請股東按照隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。



---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文載於本通函第16至31頁。

由並無於收購事項中擁有權益的全體獨立非執行董事(即歐陽天華先生、陳國宏先生及何志威先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議條款是否屬公平合理，於本集團的一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，以及如何於臨時股東大會上就涉及該協議的決議案投票，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件亦載於本通函第14至15頁，其中載有其就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的意見。

董事認為，該協議及其項下擬進行的收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

### 其他資料

謹請閣下垂注(i)本通函第14至15頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其對該協議及其項下擬進行的交易的推薦建議；(ii)本通函第16至31頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其對該協議及其項下擬進行的交易的推薦建議；及(iii)本通函各附錄所載的其他資料。務請獨立股東於決定如何就批准(其中包括)該協議及其項下擬進行交易的決議案投票前細閱上述函件及附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
偉志控股有限公司  
主席  
姚志圖  
謹啟

2021年12月10日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就訂立該協議向獨立股東提供的推薦建議，以供載入通函。



**Wai Chi Holdings Company Limited**

**偉志控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

**(1) 有關建議收購目標公司之主要及關連交易  
及  
(2) 臨時股東大會通告**

敬啟者：

**有關建議收購目標公司之主要及關連交易**

**緒言**

茲提述本公司向股東刊發的日期為2021年12月10日的通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹提請閣下垂注通函第5至13頁所載的董事會函件及通函第16至31頁所載的獨立財務顧問函件全文，兩者均提供該協議條款及其項下擬進行交易的詳情。經計及獨立財務顧問所考慮的因素和理由及其結論和意見後，吾等同意其觀點，並認為儘管該協議並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，惟該協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准收購事項的相關決議案。

此 致

偉志控股有限公司列位獨立股東 台照

代表

**偉志控股有限公司**

獨立董事委員會

獨立非執行董事

**陳國宏**

謹啟

獨立非執行董事

**歐陽天華**

獨立非執行董事

**何志威**

2021年12月10日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為智略資本函件全文，當中載有就該協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入通函而編製。

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

香港  
皇后大道中299號  
299 QRC 10樓1001-1002室

敬啟者：

### 有關建議收購目標公司之主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該協議及其項下擬進行之交易詳情載於 貴公司向股東所發出日期為2021年12月10日之通函內，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年11月11日(交易時段後)，買方(貴公司間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議以收購銷售權益，代價為91.0百萬港元，並應以現金方式償付。

誠如通函中董事會函件(「**董事會函件**」)所載，由於根據上市規則第14.07條關於收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項如落實，將根據上市規則第14章構成 貴公司之主要交易。於最後可行日期，目標公司由賣方姚君瑜女士(執行董事)、姚君樂先生(姚君瑜女士的胞弟及其聯繫人)及姚藹桐女士(姚君瑜女士的胞妹及其聯繫人)分別擁有20%、60%及20%。因此，賣方為 貴公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成 貴公司之關連交易。因此，收購事項根據上市規則第14章及第14A章構成 貴公司之主要交易及關連交易，故須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於姚志圖先生(姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士的父親)、姚君瑜女士(姚志圖先生的女兒及姚君樂先生及姚藹桐女士的胞姊以及目標公司的股東)及陳鐘譜先生(姚君瑜女士的丈夫及姚志圖先生的女婿)作為董事及其與賣方的關係(如本函上文所披露)而於收購事項中擁有重大權益,姚志圖先生、姚君瑜女士及陳鐘譜先生以及彼等的聯繫人須於臨時股東大會上就批准該協議及其項下擬進行交易放棄投票。於最後可行日期,姚志圖先生及其聯繫人持有128,120,000股股份,佔 貴公司已發行股本約59.09%。

由並無於收購事項中擁有權益的全體獨立非執行董事(歐陽天華先生、陳國宏先生及何志威先生)組成的獨立董事委員會已告成立,以考慮及就該協議條款是否屬公平合理,於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立,並符合 貴公司及股東的整體利益,以及如何就涉及該協議及其項下擬進行交易的決議案投票,向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准,吾等(智略資本)已獲委任為獨立財務顧問,以就該協議之條款及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合獨立股東之利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議,及就擬於臨時股東大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案之投票方面提出其推薦建議。

### 吾等之獨立性

於最後可行日期,吾等與或於 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關係或利益。除是次就該協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立財務顧問外,吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他委聘。除就是次交易已付或應付予吾等之正常專業費用外,並不存在有關吾等已或將自 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此,吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時,吾等已依賴通函內所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明,以及董事及/或 貴公司代表向吾等作出之聲明。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等假設，通函內所作出或提述之所有陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料及陳述(彼等單獨及共同就此承擔責任)於作出時均屬真實，且直至最後可行日期仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之一切陳述乃經妥為查詢及審慎考慮後方作出，而通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後可行日期後至臨時股東大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事願就通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出之聲明變為不實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核實。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮該協議及其項下擬進行之交易，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素和理由。吾等之結論乃基於所有分析結果而得出。

#### 1. 有關 貴集團之資料

##### **貴集團之業務及財務資料**

貴公司主要從事投資控股。 貴集團主要從事(i)製造及買賣發光二極體背光(「**LED背光業務**」)；(ii)製造及買賣發光二極體照明產品(「**LED照明業務**」)；及(iii)提供高科技電子零部件及存儲芯片相關產品採購業務(「**採購業務**」)。

## 獨立財務顧問函件

以下所載為 貴集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告：

	截至以下日期止六個月		變動 %
	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	
收益	892,393	609,064	46.52
—LED背光業務	650,053	436,977	48.76
—LED照明業務	64,360	38,621	66.65
—採購業務	177,980	133,466	33.35
股東應佔期內溢利	15,443	6,614	133.49
	於		
	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	變動 %
資產總值	2,217,954	1,639,178	35.31
資產淨值	783,019	670,086	16.85
股東應佔資產淨值	781,454	670,086	16.62

誠如 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告所載， 貴集團於截至2021年6月30日止六個月錄得收益約892.39百萬港元，較截至2020年6月30日止六個月的約609.06百萬港元增加約46.52%。誠如 貴公司所告知，收益增加乃主要由於LED背光業務及LED照明業務的收益分別增加約213.08百萬港元及25.74百萬港元，乃由於(i)汽車銷量的激增帶動所有LED背光產品(尤其是車載顯示器背光產品)的需求；及(ii)公用及商用照明產品的銷量均取得增長。

貴集團於截至2021年6月30日止六個月錄得股東應佔溢利約15.44百萬港元，較截至2020年6月30日止六個月的約6.61百萬港元增加約133.49%。誠如 貴公司所告知，溢利增加乃主要由於如上所述，LED背光業務及LED照明業務的收益均有所增加。

## 獨立財務顧問函件

貴集團於2021年6月30日的未經審核資產總值約為2,217.95百萬港元，包括但不限於存貨約324.19百萬港元及應收賬款約602.80百萬港元，較2020年6月30日的約1,639.18百萬港元增加約35.31%。貴集團的未經審核股東應佔資產淨值由2020年6月30日的約670.09百萬港元增加約16.62%至2021年6月30日的約781.45百萬港元。

以下所載為 貴集團於截至2020年及2019年12月31日止財政年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年12月31日止財政年度之年度報告：

	截至以下日期止財政年度		
	2020年 12月31日 千港元 (經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)	變動 %
收益	1,395,888	2,214,974	(36.98)
—LED背光業務	988,091	950,106	4.00
—LED照明業務	74,360	94,777	(21.54)
—採購業務	333,437	1,170,091	(71.50)
股東應佔年內溢利	30,958	37,148	(16.66)

	於		
	2020年 12月31日 千港元 (經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)	變動 %
資產總值	2,032,015	1,609,712	26.23
資產淨值	751,867	675,689	11.27
股東應佔資產淨值	749,855	675,689	10.98

貴集團於截至2020年12月31日止年度錄得收益約1,395.89百萬港元，較截至2019年12月31日止年度的約2,214.97百萬港元減少約36.98%。誠如 貴公司所告知，收益減少乃主要由於LED照明業務及採購業務產生的收益由截至2019年12月31日止年度分別約94.78百萬港元及1,170.09百萬港元減少至截至2020年12月31日止年度分別約74.36百萬港元及333.44百萬港元，乃由於(i)湖北省宜昌的生產工廠在中國爆發COVID-19起停產，以及中國市場上可獲得的公用照明項目減少；及(ii)側重發展小容量存儲芯片業務板塊的戰略。

## 獨立財務顧問函件

貴集團於截至2020年12月31日止年度錄得股東應佔溢利約30.96百萬港元，較截至2019年12月31日止年度的約37.15百萬港元減少約16.66%。誠如 貴公司所告知，溢利減少乃主要由於如上所述，收益有所減少。

貴集團於2020年12月31日的經審核資產總值約為2,032.02百萬港元，包括但不限於銀行存款約178.22百萬港元及購買物業、廠房及設備已付按金約52.90百萬港元。 貴集團的經審核股東應佔資產淨值由2019年12月31日的約675.69百萬港元增加約10.98%至2020年12月31日的約749.86百萬港元。

## 2. 目標公司及該等物業的資料

### 目標公司

目標公司為一間於2004年6月15日根據香港法例成立的私營有限公司，主要從事物業持有及物業租賃業務。於最後可行日期，目標公司由賣方姚君瑜女士(執行董事)、姚君樂先生(姚君瑜女士的胞弟及其聯繫人)及姚藹桐女士(姚君瑜女士的胞妹及其聯繫人)分別擁有20%、60%及20%。目標公司為該等物業的擁有人，該等物業目前被提供予銀行以為 貴公司獲得的銀行融資作抵押。

以下為目標公司截至2020年及2021年3月31日止年度的經審核財務資料，乃根據香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則編製。

	截至3月31日止年度		截至2021年
	2020年	2021年	9月30日止
	千港元	千港元	六個月
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	(5,092)	2,910	16,231
除稅後(虧損)/溢利	(5,200)	2,877	16,231



---

## 獨立財務顧問函件

---

於2021年9月30日，目標公司的經審核資產淨值約為94.6百萬港元。

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

### 該等物業

目標公司持有的該等物業為位於香港的兩項工業處所。

物業A1為位於香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓A室的工業處所，總樓面面積約為8,500平方呎。其目前被 貴集團佔用作倉庫及辦公室，由2021年4月1日至2023年3月31日為期兩年，月租為98,500港元。

物業A2為位於香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓B室的工業處所，總樓面面積約為6,299平方呎。其目前被獨立第三方佔用作倉庫，由2021年5月16日至2023年5月15日為期兩年，首年(2021年5月16日至2022年5月15日)的月租為81,000港元，第二年(2022年5月16日至2023年5月15日)則將調整至現行市場租金。

目標公司於2006年2月15日以總代價約10.4百萬港元收購物業A1及物業A2。經獨立估值師評估，物業A1及物業A2於2021年10月31日的指示性市值約為75.3百萬港元。

物業B為位於香港九龍觀塘敬業街59號敬業工業大廈2樓C室的工業處所，總樓面面積約為5,340平方呎，目前空置。該處所由目標公司於2010年5月13日以總代價約7.3百萬港元收購。經獨立估值師評估，物業B於2021年10月31日的指示性市值約為26.1百萬港元。

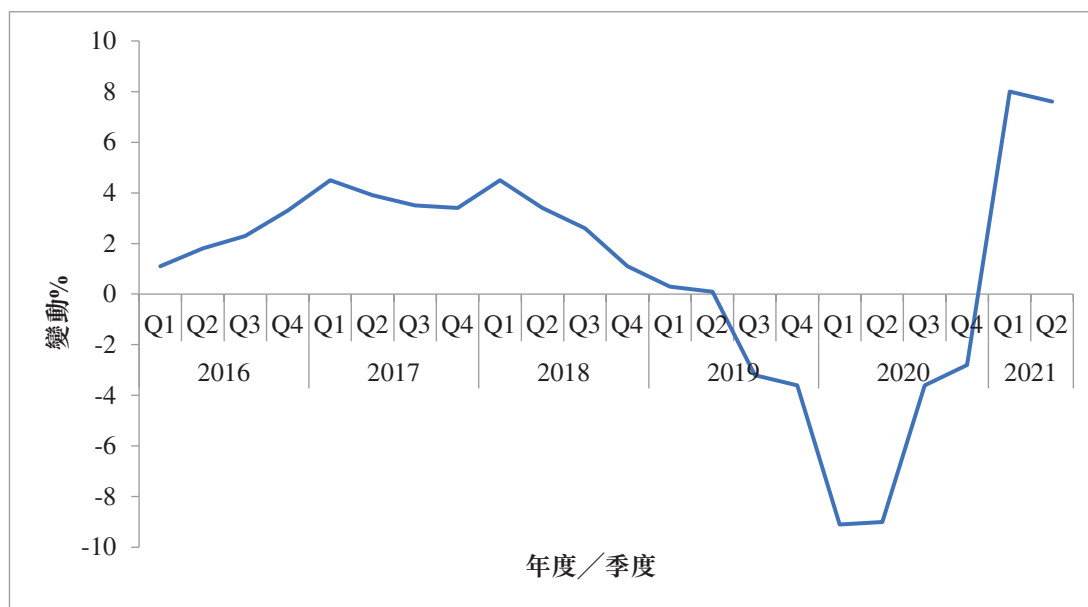


### 3. 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載，物業A1目前已出租予 貴集團作為其倉庫及辦公室。董事會認為，該等物業的地理位置合適且就 貴集團營運而言屬理想，因此 貴集團持續定期重續租賃協議。物業A1擬繼續自用作 貴集團業務的倉庫及辦公室。於2019年， 貴集團的採購業務分部增加了一個新產品系列，即閃存芯片相關產品。此為 貴集團順利開展新業務線(即閃存芯片測試及封裝)的計劃的一部分。為配合 貴集團快速增長的半導體業務，除上文所披露者外，該等物業將用作(i)半導體材料及產品倉庫；及(ii)展示LED背光、LED照明及半導體產品的陳列室。就收購事項而言， 貴集團考慮到其所帶來的業務功效及經營效率，其使 貴集團可在總部附近的便利地點擴大其營運，因而必將有助 貴集團提高其企業及業務效率及效益。 貴集團認為，收購事項將符合 貴公司及其股東的整體長期利益，因為該等物業可為 貴集團提供潛在的資本增值，並可通過降低 貴集團的租金支出及市場租金波動風險，從而提升其經營的持續性。基於上文所述，董事會認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益，且該協議的條款屬正常商業條款及屬公平合理。

基於吾等與 貴公司的討論，吾等獲告知， 貴公司的策略是在採購業務中專注於存儲芯片相關產品。吾等從 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報中注意到，受 貴集團存儲芯片相關產品推動，採購業務的毛利率從截至2019年12月31日止年度的約1.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約5.3%。如上節所示，採購業務的分部收益由截至2020年6月30日止六個月的約133.47百萬港元增加約33.4%至截至2021年6月30日止六個月的約177.98百萬港元。此外，由於 貴公司在香港的主要辦事處位於該等物業內，收購事項將使 貴集團能夠在提高其經營效率的同時擴大其所有業務。

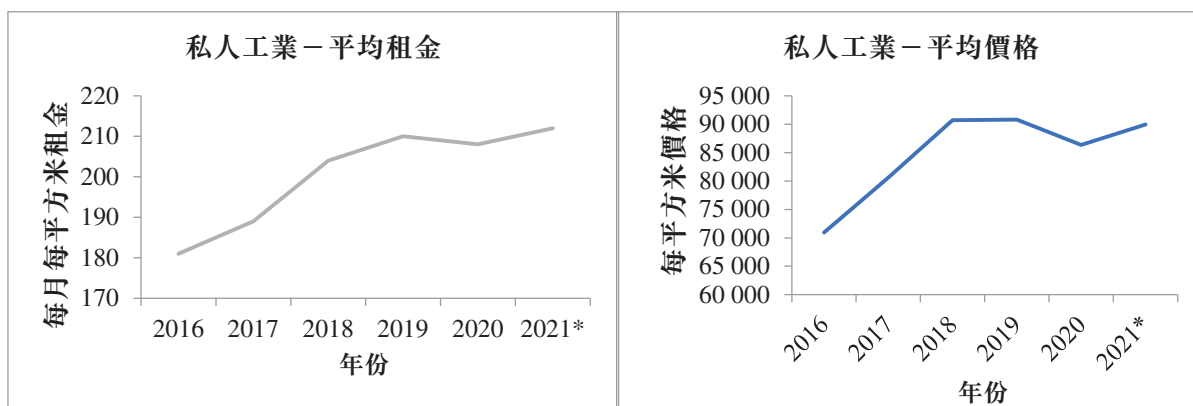
香港實際本地生產總值(「實際本地生產總值」)的按年同比百分比變動



資料來源：政府統計處 (<https://www.censtatd.gov.hk/>)

根據摘錄自香港政府統計處的年度數據，實際本地生產總值的按年同比百分比變動從2018年第一季度的4.5%下降到2020年第一季度的低至負9.1%。自2020年第一季度以來，實際本地生產總值的按年同比百分比變動一直在恢復，並於2021年第一季度回升到8.0%。此外，根據香港政府2021年8月13日的新聞稿 (<https://www.info.gov.hk/>)，預測2021年的實際本地生產總值增長將不低於5.5%。基於上述情況，吾等注意到香港經濟已走上復甦的軌道。

2016年至2021年香港私人工業處所的平均租金價格及銷售價格



附註：已採用2021年首9個月的租金價格及銷售價格數字的平均值

資料來源：差餉物業估價署 (<https://www.rvd.gov.hk/>)

根據香港差餉物業估價署的資料，香港工業處所的平均租金價格由2016年的每月每平方米約181港元上升至2020年的每月每平方米約208港元，而香港工業處所的平均銷售價格由2016年的每平方米約70,929港元上升至2020年的每平方米約86,377港元，複合年增長率分別約為3.54%及約5.05%。如上圖所示，儘管2020年香港工業處所的平均租金價格及平均銷售價格略有下降，工業處所的租金及銷售價格多年來一直增長。鑑於上一節所討論的香港經濟復甦以及香港工業處所的租金及銷售價格上升，吾等認為，收購該等物業可為 貴集團提供潛在的資本增值，而收購事項長遠而言亦將有助於降低 貴集團的租金支出及市場租金波動風險。

考慮到(i) 貴公司有意專注於採購業務中利潤率更高的產品；(ii)該等物業的位置靠近 貴公司總部，對 貴集團的經營效率有利；(iii)香港經濟復甦有利於香港物業市場的增長；(iv)香港工業物業的租金及銷售價格自2020年以來呈現上升趨勢；及(v)收購事項可為 貴集團提供潛在的資本增值，並可通過降低 貴集團的租金支出及市場租金波動風險，從而提升其經營的持續性，吾等同意董事的觀點，即收購事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 該協議之主要條款

日期	2021年11月11日(交易時段後)
訂約方	(i) Techwide Management Company Limited (作為買方)；  (ii) 姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士(作為賣方)； 及  (iii) 萬事通電子有限公司(作為目標公司)。
將予收購的資產	根據該協議，賣方已有條件地同意出售且買方已有條件地同意購買銷售權益。

#### 代價

收購事項的總代價約為91.0百萬港元，將由 貴集團以現金按以下方式償付：

- (i) 於該協議日期支付相當於代價30%的可退回初始按金約27.3百萬港元；  
及
- (ii) 於完成時支付相當於代價70%的餘下結餘約63.7百萬港元。

誠如董事會函件所載，代價乃經該協議訂約方公平磋商後釐定，並參考(i) 經獨立估值師估值得出的該等物業截至2021年10月31日的市值約101.4百萬港元及(ii)目標公司的財務狀況及表現。經計及董事會函件中「本集團資料及進行收購事項的理由及裨益」一段所述的收購事項的理由及裨益，董事(不包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

### 估值

根據估值報告，該等物業於2021年10月31日（「估值日期」）的估值（「估值」）為101.4百萬港元。於編製估值報告時，獨立估值師選擇直接比較法及投資法完成估值。代價低於估值。有關估值報告的更多資料，請參閱通函附錄五。

吾等已審閱估值報告、發出資料索取清單及與獨立估值師進行電話訪問以查詢估值所採用的方法、基準及假設。為進行盡職審查，吾等亦已審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立估值師在編製估值報告方面的資格及經驗；及(iii)獨立估值師為達致估值所採取的步驟及盡職審查措施。根據獨立估值師提供的委任書及其他相關資料，以及根據吾等與其進行的電話訪問，吾等對獨立估值師的委聘條款以及其編製估值報告的資格及經驗感到滿意。獨立估值師亦確認，彼等獨立於 貴公司、目標公司及賣方以及彼等各自的聯繫人。

在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等了解到，獨立估值師對該等物業進行估值時，假設賣方在公開市場上以其現狀出售該等物業，並無憑藉可能影響該等物業的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等從獨立估值師了解到，直接比較法及投資法為該等物業最合適的估值方法，因為當有可靠的銷售證據時，市場法通常用於對標準物業進行估值，且完全符合香港評估物業的相關估值及市場標準。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從獨立估值師了解到，鑑於物業A1及物業A2於估值日期已全部租出，獨立估值師已採用投資法，參考香港物業市場近期的市場交易的租金價格，並應用適當的市場收益率以釐定物業A1及物業A2的估值。就物業A1及物業A2的估值而言，獨立估值師已物色到物業A1及物業A2周邊地區(即香港觀塘區)的工業物業的可資比較租賃(「物業A可資比較交易」)，其單位租金價格介乎每月每平方呎約12.27港元至每月每平方呎約15.12港元。吾等已審閱由獨立估值師物色到的物業A可資比較交易清單，並從獨立估值師了解到，物業A可資比較交易之資料乃來自香港物業市場之知名公開資料來源，該等來源通常被用作獲取香港物業市場其他租賃交易之資料。獨立估值師已於必要時作出相關調整，包括大小、地點、樓層、設計及可資比較交易的交易日期與估值日期之間的時間差異。鑑於(i)物業A可資比較交易之位置與物業A1及物業A2處於同一地區；及(ii)物業A可資比較交易之資料來自可信之公開來源，而該等來源通常被用作獲取香港物業市場其他租賃交易之資料，吾等認為物業A可資比較交易對獨立估值師評估物業A1及物業A2之估值而言屬公平及具代表性。吾等獲悉，獨立估值師已採納物業A可資比較交易之平均單位租金價格約每月每平方呎13.86港元，以對物業A1及物業A2進行估值。上述平均單位租金價格其後除以估值師採用的市場收益率3.25%，該收益率乃以一年內產生的租金收入佔物業銷售價格的百分比計算，從而得出物業A1及物業A2的隱含單位銷售價格。獨立估值師對物業A1及物業A2的估值約為75,300,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從獨立估值師了解到，鑑於物業B於估值日期為空置，投資法不適用於評估物業B，因此，獨立估值師已參考香港物業市場近期市場交易的銷售價格。物業B的估值乃通過比較位於物業B周邊地區(即香港觀塘區)的工業物業權益的市場銷售(「物業B可資比較交易」)進行，單位銷售價格範圍介乎每平方呎約4,940港元至每平方呎約6,790港元。吾等已審閱由獨立估值師物色到的物業B可資比較交易清單，並從獨立估值師了解到，物業B可資比較交易的資料來自香港物業行業的數據供應商，其數據主要來自香港政府土地註冊處，以確保數據的準確性及可靠性。獨立估值師已於必要時作出相關調整，包括大小、地點、樓層、設計及可資比較交易的交易日期與估值日期之間的時間差異。鑑於(i)物業B可資比較交易之位置與物業B處於同一地區；及(ii)物業B可資比較交易之資料來自香港物業行業的數據供應商，而其被普遍視為可觀可信的公開來源，且為獲取香港物業市場其他交易資料而普遍採用的來源，吾等認為物業B可資比較交易對獨立估值師評估物業B之估值而言屬公平及具代表性。吾等獲悉，獨立估值師已就物業B的估值採用物業B可資比較交易的平均單位銷售價格約每平方呎5,810港元，而獨立估值師對物業B的估值約為26,100,000港元。

經考慮上述因素後，吾等認為就獨立股東而言，評估該等物業所採用的估值方法以及基準及假設均屬公平合理，而收購事項的代價乃按正常商業條款計算，屬公平合理。



### 5. 收購事項的財務影響

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，且其資產、負債及業績將綜合入賬至 貴集團的財務報表。

#### 盈利

誠如 貴公司告知，於完成後，假設倉庫及辦公場所的租金相關開支維持於現有水平，則 貴集團每年可節省約1.2百萬港元的租金相關開支。

貴集團亦預期，於完成後，與該等物業有關的年度折舊開支每年將增加約4.0百萬港元，其長期而言將被以下項目的綜合影響所抵銷：就 貴集團目前租賃的倉庫及辦公室每年節省租金約3.0百萬港元，以及如果不進行收購事項，為滿足 貴集團不斷增長的業務而租賃的倉庫和陳列室的額外空間預期將產生租金開支。短期內， 貴集團的盈利預期將由於物業A2的現有租約帶來的額外租金收入而增加。

#### 資產及負債

根據摘錄自 貴公司截至2021年6月30日止六個月中期報告的資料， 貴集團於2021年6月30日的未經審核綜合資產總額及負債總額分別約為2,217.95百萬港元及1,434.94百萬港元。根據通函附錄四所載的「經擴大集團的未經審核備考財務資料」，假設收購事項於2021年6月30日完成，經擴大集團於2021年6月30日的未經審核備考綜合資產總額及負債總額將分別約為2,233.75百萬港元及1,447.15百萬港元。因此，經擴大集團於2021年6月30日的未經審核備考綜合資產淨額按備考基準將由約783.02百萬港元增加至約786.61百萬港元，乃主要由於將目標公司的資產及負債綜合入賬以及代價以現金支付。

務請注意，上述財務影響僅作說明用途，無意代表經擴大集團於完成後的財務狀況。實際財務影響可能會有所不同，並以審核結果為準。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)該協議乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於 貴集團之日常業務過程中進行，如本函件所述，收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，吾等亦建議獨立股東投票贊成批准收購事項之相關決議案。

此 致

偉志控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏  
謹啟

2021年12月10日

方敏女士為證監會註冊持牌人士，亦為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的智略資本有限公司之負責人員，並積累逾25年的機構融資行業經驗。

## 本集團財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年及截至2021年6月30日止六個月的財務資料於以下文件披露(該等文件已刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<https://www.waichiholdings.com/>)網站)：

- 於2019年4月18日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度年報(第75至166頁)：  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418467\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418467_c.pdf))
- 於2020年4月17日刊發的本公司截至2019年12月31日止年度年報(第76頁至186頁)：  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700693\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700693_c.pdf))
- 於2021年4月19日刊發的本公司截至2020年12月31日止年度年報(第79頁至184頁)：  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041901123\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041901123_c.pdf))
- 於2021年9月17日刊發的本公司截至2021年6月30日止六個月中期報告(第17至48頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091700554\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091700554_c.pdf))

## 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及經擴大集團目前可動用財務資源(包括內部產生的資金)、目前可動用的銀行融資及收購事項的影響，以及在無不可預見的情況之下，經擴大集團自本通函日期起至少未來十二個月有足夠營運資金應付其正常業務。

## 債務聲明

## 借款

於2021年10月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業結束時，經擴大集團的未償還借款為約355.1百萬港元，詳情如下：

	千港元
有抵押及有擔保：	
信託收據貸款	52,025
銀行貸款	175,882
其他貸款	29,680
有抵押及無擔保：	
其他貸款	7,289
無抵押及有擔保：	
銀行貸款	61,353
其他貸款	17,668
無抵押及無擔保：	
應付董事款項	<u>11,209</u>
總計	<u><u>355,106</u></u>

## 資產質押

於2021年10月31日營業結束時，經擴大集團以下金額的資產已質押以為經擴大集團的借款及租賃負債提供擔保：

	千港元
廠房及機械	30,589
樓宇	172,513
投資物業	31,400
使用權資產	19,897
按公平值計入損益的金融資產	7,443
銀行存款	262,730

### 公司債券

於2021年10月31日營業結束時，經擴大集團尚未償還的公司債券約為2.0百萬港元，該批公司債券為無抵押及無擔保。

### 或然負債

於2021年10月31日營業結束時，經擴大集團概無任何或然負債。

### 租賃負債

於2021年10月31日營業結束時，經擴大集團的流動租賃負債約為6.5百萬港元，非流動租賃負債約為10.7百萬港元，詳情載列如下：

	千港元
有抵押及有擔保	1,092
無抵押及無擔保	<u>16,138</u>
總計	<u><u>17,230</u></u>

除上文所述者外，及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2021年10月31日營業結束時，經擴大集團概無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承諾或擔保。

### 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自2020年12月31日(即本集團最近刊發的經審核財務報表的結算日)起至最後可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## 經擴大集團的財務及貿易前景

經擴大集團主要從事設計、製造及銷售高品質LED背光及LED照明產品及採購業務。

誠如本公司於2021年9月17日刊發的截至2021年6月30日止六個月中期報告，半導體微芯片前所未有的短缺並無結束跡象。同時，對汽車及電子產品的需求居高不下，迫使製造商採購足夠的存儲芯片以維持生產。經擴大集團的目標是在2021年推出存儲芯片測試及封裝業務，希望能把握半導體市場帶來的機遇。

經擴大集團自2021年6月開始進行晶圓研磨及切割生產，此為製造存儲芯片的測試及封裝過程之前的一個生產程序。該生產設施主要專注於12英寸的晶圓，經擴大集團認為此在同行中比較先進。由於預期市場有強勁的需求，經擴大集團目前正在確保高質量半導體材料(包括晶圓及模具)的供應，之後再推出其存儲芯片測試及封裝業務。

董事認為，如果收購事項得以實現，將使經擴大集團能夠通過獲得擴大的倉庫及陳列室以銷售及分銷半導體產品，從而促進開展存儲芯片測試及封裝業務。

## 就歷史財務資料致偉志控股有限公司董事會之會計師報告

### 緒言

吾等就第38至57頁所載之萬事通電子有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日之財務狀況表及截至該等日期止之各段期間(「相關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第38至57頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議收購目標公司而編製，以供載入偉志控股有限公司(「貴公司」)日期為2021年12月10日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「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「投資通函內就歷史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，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

**意見**

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標公司於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日之財務狀況及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製之相關期間之財務表現及現金流量。

**審閱追加期間之比較歷史財務資料**

吾等已審閱目標公司追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2020年9月30日止六個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料(統稱「追加期間之比較歷史財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則須呈報事項****調整**

於編製歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料時，概無對第38頁界定之相關財務報表及作出調整。

**譚盧潔妍會計師事務所**

執業會計師

**盧潔妍**

執業證書編號：P05354

香港

## I. 目標公司之歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標公司於相關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表(「**相關財務報表**」)已獲執業會計師譚盧潔妍會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「**香港審計準則**」)對其進行審核。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)呈列，與目標公司的功能貨幣相同。

## 全面收益表

	附註	截至3月31日			截至9月30日止	
		2019年	2020年	2021年	2020年	2021年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
收益	6	3,023	2,958	2,400	1,221	1,183
其他收入	7	98	95	75	68	106
其他收益及虧損	8	(643)	(343)	387	5	-
投資物業公平值變動						
收益		3,500	(5,500)	2,300	2,300	16,100
行政開支		(1,321)	(2,117)	(2,172)	(1,000)	(1,158)
融資成本	9	(196)	(188)	(80)	(80)	-
除稅前溢利/(虧損)	10	4,461	(5,095)	2,910	2,514	16,231
所得稅開支	12	(224)	(108)	(33)	(36)	-
年/期內溢利/(虧損)		4,237	(5,203)	2,877	2,478	16,231
年/期內其他全面收益		-	-	-	-	-
年/期內全面收益總額		4,237	(5,203)	2,877	2,478	16,231



## 財務狀況表

	附註	於3月31日			於9月30日	
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>						
投資物業	13	96,000	90,500	92,800	92,800	101,400
物業、廠房及設備	14	684	731	607	652	413
		<u>96,684</u>	<u>91,231</u>	<u>93,407</u>	<u>93,452</u>	<u>101,813</u>
<b>流動資產</b>						
按金、預付款項及 其他應收款項	15	82	28	76	26	72
銀行結餘及現金		<u>5,394</u>	<u>4,912</u>	<u>4,896</u>	<u>4,563</u>	<u>4,914</u>
		<u>5,476</u>	<u>4,940</u>	<u>4,972</u>	<u>4,589</u>	<u>4,986</u>
<b>流動負債</b>						
應計費用及其他應付 款項		(88)	(90)	(88)	(367)	(367)
來自股東的貸款	16	(8,260)	(7,752)	-	(7,489)	-
已收按金		(504)	(421)	(420)	(400)	(357)
應付董事款項	17	(12,384)	(12,079)	(19,132)	(11,442)	(11,240)
應付稅項		<u>(243)</u>	<u>(351)</u>	<u>(384)</u>	<u>(387)</u>	<u>(249)</u>
		<u>(21,479)</u>	<u>(20,693)</u>	<u>(20,024)</u>	<u>(20,085)</u>	<u>(12,213)</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>(16,003)</u>	<u>(15,753)</u>	<u>(15,052)</u>	<u>(15,496)</u>	<u>(7,227)</u>
<b>淨資產</b>		<u>80,681</u>	<u>75,478</u>	<u>78,355</u>	<u>77,956</u>	<u>94,586</u>
<b>股本</b>						
保留盈利	18	80,681	75,478	78,355	77,956	94,586
<b>股東資金</b>		<u>80,681</u>	<u>75,478</u>	<u>78,355</u>	<u>77,956</u>	<u>94,586</u>

## 權益變動表

	股本 (附註18) 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2018年3月31日	–	76,444	76,444
年內溢利及全面收益總額		4,237	4,237
於2019年3月31日及 2019年4月1日	–	80,681	80,681
年內虧損及全面收益總額		(5,203)	(5,203)
於2020年3月31日及 2020年4月1日	–	75,478	75,478
年內溢利及全面收益總額		2,877	2,877
於2021年3月31日及 2021年4月1日	–	78,355	78,355
期內溢利及全面收益總額		16,231	16,231
於2021年9月30日	–	94,586	94,586

## 現金流量表

	於3月31日		於9月30日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	4,461	(5,095)	2,910	2,514	16,231
銀行利息收入	(98)	(91)	(20)	(14)	(6)
折舊	77	82	124	79	31
融資成本	196	188	80	80	—
投資物業公平值變動(收益)／虧損	(3,500)	5,500	(2,300)	(2,300)	(16,100)
出售投資物業及物業、廠房及 設備的收益	—	—	—	—	(94)
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	1,136	584	794	359	62
按金、預付款項及其他應收款項 (減少)／增加	(57)	54	(48)	2	4
應計費用及其他應收款項 增加／(減少)	67	2	(2)	277	279
已收按金增加／(減少)	2	(83)	(1)	(21)	(63)
應付董事款項減少	(4,455)	(305)	7,053	(637)	(7,892)
<b>經營所用／(所得)現金</b>	(3,307)	252	7,796	(20)	(7,610)
已付所得稅	—	—	—	—	(136)
<b>經營所用／(所得)現金淨額</b>	(3,307)	252	7,796	(20)	(7,746)

	於3月31日		於9月30日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
				(未經審核)	
<b>投資活動</b>					
收購物業、廠房及設備	(5)	(129)	-	-	-
已收銀行利息收入	98	91	20	14	6
出售投資物業及物業、廠房及設備的所得款項	-	-	-	-	7,758
<b>投資活動所得/(所用)現金</b>	<u>93</u>	<u>(38)</u>	<u>20</u>	<u>14</u>	<u>7,764</u>
<b>融資活動</b>					
已付貸款利息開支	(196)	(188)	(80)	(80)	-
償還來自股東的貸款	(497)	(508)	(7,752)	(263)	-
<b>融資活動所用現金</b>	<u>(693)</u>	<u>(696)</u>	<u>(7,832)</u>	<u>(343)</u>	<u>-</u>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<u>(3,907)</u>	<u>(482)</u>	<u>(16)</u>	<u>(349)</u>	<u>18</u>
<b>年/期初現金及現金等價物</b>	<u>9,301</u>	<u>5,394</u>	<u>4,912</u>	<u>4,912</u>	<u>4,896</u>
<b>年/期末現金及現金等價物，包括銀行結餘及現金</b>	<u><u>5,394</u></u>	<u><u>4,912</u></u>	<u><u>4,896</u></u>	<u><u>4,563</u></u>	<u><u>4,914</u></u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為一間於香港註冊成立及以香港為所屬地之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港九龍觀塘敬業街63號利維大廈6樓。目標公司的主要業務為持有物業。

於2021年11月11日，偉志控股有限公司(「貴公司」)宣佈，根據Techwide Management Company Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及貴公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與目標公司的股東姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士(作為賣方)所訂立的有條件買賣協議，以91.0百萬港元的代價收購目標公司的全部權益。完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司。

### 2. 編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業除外，其於下文所載的會計政策中解釋。計量基準已於下文附註4之會計政策中詳述。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干關鍵會計假設及估計。管理層在應用目標公司之會計政策過程中亦需作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇，或對歷史財務資料有重大影響之假設及估計之範疇，已於附註5披露。

財務報表乃按持續經營基準編製，因為目標公司的股東已同意提供足夠的資金，使目標公司能够在報告期末起計至少12個月期間內充分履行其到期的財務責任。

### 3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

以下可能與歷史財務資料有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效，且目標公司並無提早採納。目標公司目前的意向是於該等變動生效當日應用。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金優惠 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後與Covid-19相關的租金優惠 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債或非流動負債，及香港詮釋第5(2020)號的相關修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策的披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達到預定使用狀態前之所得款項 <sup>4</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2020年6月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年4月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2022年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2023年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於待定日期或其後開始的年度期間生效

目標公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司的業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 重大會計政策概要

#### 4.1 投資物業

投資物業指為賺取租金或資本增值或兩者兼備而持有的物業，但並非在日常業務過程中為出售、用於生產或提供貨品或服務或作行政用途而持有。

投資物業應初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業按公平值計量，並作調整以剔除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生期間的損益。

當投資物業被出售或永久不再使用，而有關出售預期不會產生任何未來經濟利益時，投資物業將被終止確認。因終止確認物業而產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該項資產之賬面值兩者之差額計算)計入該物業終止確認之期間之損益。

#### 4.2 租賃

##### 目標公司作為出租人

當目標公司作為出租人時，其於租賃開始時釐定每項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對每項租賃進行分類，目標公司對租賃有否轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報作出整體評估。作為該評估的一部分，目標公司考慮若干指標，例如租賃有否為資產經濟年期的主要部分。

倘一項安排包含租賃及非租賃部分，目標公司應用香港財務報告準則第15號分配合約中之代價。

目標公司根據經營租賃收到之租賃付款以直線法於租賃期內確認為收入，作為收入之一部分。

#### 4.3 物業、廠房及設備

物業按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於財務狀況表列賬。

目標公司確認折舊以於估計可使用年期內以直線法撇銷物業項目之成本減剩餘價值。目標公司於各報告期末檢討估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，而任何估計變動之影響按未來適用法入賬。

物業項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售物業項目或有關項目報廢所產生之任何收益或虧損按該資產之銷售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

#### 4.4 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金數額、價值變動風險輕微且一般於收購後三個月內到期的短期高流通性投資，並扣除須應要求償還並屬於目標公司現金管理一部分的銀行透支。

#### 4.5 收益確認

來自經營租賃租金收入的收益以直線法按有關租賃年期確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

#### 4.6 稅項

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於日常業務中的損益，並就毋須課所得稅或不可抵免所得稅的項目作出調整後採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告中的資產及負債賬面值與報稅所用的相應金額之間的暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債外，遞延稅項負債會就所有暫時差額而確認。遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅的暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。遞延稅項按預期在清償債務期間適用或於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

所得稅於損益內確認，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認的項目有關，在此情況下，有關稅項亦在其他全面收益中確認。

#### 4.7 外幣

目標公司以其經營所在主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)以外的貨幣進行的交易乃按交易發生時的通行匯率記賬。外幣貨幣資產及負債按各報告期末通行的匯率換算。

以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。結算貨幣項目以及換算貨幣項目時所產生的匯兌差額於其產生期間於損益內確認。

#### 4.8 資產減值

於各報告期末，目標公司會審閱投資物業及物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已招致減值虧損或先前確認的減值虧損已不復存在或可能已減少。

倘某項資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者)估計少於其賬面值，該項資產的賬面值將降至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支，除非有關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損將根據該項香港財務報告準則視作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，資產的賬面值將增加至其修改後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘於過往年度該項資產並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回乃即時確認為收入，除非有關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損的撥回將根據該項香港財務報告準則視作重估增值處理。

使用價值乃基於預期將由資產或現金產生單位產生的估計未來現金流量，採用可反映現時市場對貨幣時間價值及資產或現金產生單位的特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值釐定。



#### 4.9 借款成本

收購、建造或生產任何合資格資產(其需要大量時間以達致其擬定用途或可作銷售)所直接應佔的借款成本乃資本化為該等資產的一部分成本。將待用於該等資產的特定借款作短期投資所賺取的收入，會於資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間在損益確認。

#### 4.10 撥備及或然負債

當目標公司因過去事項而須承擔法定或推定責任，而該責任將很有可能導致能夠合理估計的經濟利益流出時，就未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘經濟利益需要外流的可能性不大，或不能對數額作出可靠估計，除非經濟利益外流的可能性極低，否則該責任會作為或然負債披露。如有可能產生的責任，其存在僅能以一個或以上的未來事項的發生與否來確認，除非經濟利益外流的可能性極低，否則亦披露為或然負債。

#### 4.11 關聯方

- (a) 某人士倘符合以下條件，即代表該名人士或其家族的近親與目標公司有關聯：
- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司之母公司的主要管理層成員。
- (b) 符合以下任何條件即代表實體與目標公司有關聯：
- (i) 實體與目標公司為同一集團的成員(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)；
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體為當中的成員)；
  - (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體是為目標公司僱員或與目標公司有關聯的實體的僱員而設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所指人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

某人士的家族近親是指有關人士與該實體進行交易時，預期可影響或受影響的家族成員，其包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

## 5. 關鍵會計判斷及估計

於應用附註4所述目標公司之會計政策時，目標公司董事須就無法即時從其他途徑獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

目標公司會持續檢討該等估計及相關假設。會計估計之修訂如僅影響作出修訂之期間，則於該期間確認；有關修訂如影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

### 5.1 應用會計政策時的關鍵判斷

以下為目標公司董事已於應用目標公司會計政策的過程中作出且對財務報表中確認的金額造成最重大影響的關鍵判斷(涉及估計(見下文)者除外)。

#### *投資物業的遞延稅項*

就計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，目標公司董事已檢討目標公司之投資物業組合併認為目標公司的投資物業並非根據業務目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。因此，在釐定投資物業之遞延稅項時，目標公司董事決定透過銷售收回全部採用公平值模式計量之投資物業之賬面值之假設並無被推翻。目標公司並未就投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，原因是目標公司毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅。

### 5.2 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末之其他估計不確定性之主要來源，該等估計存在可能導致有關資產及負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之重大風險。

#### *投資物業之公平值*

投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值涉及財務報表附註13所載若干有關市場狀況的假設。

於參照估值報告時，目標公司董事已運用其判斷並信納有關估值方法可反映當前市況。該等假設(包括宏觀經濟環境變化導致的市場波動、政策、地緣政治及社會變化或其他突發事件的潛在風險)有所變動，將會導致目標公司投資物業的公平值出現變動及對損益及其他全面收益表中呈報的損益金額作出相應調整。

目標公司董事已透過對目標公司投資物業進行敏感性分析，對宏觀經濟環境變化的風險進行內部評估。

目標公司的投資物業於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日的賬面值分別為96.0百萬港元、90.5百萬港元、92.8百萬港元及101.4百萬港元。

## 6. 收益

目標公司收益分析如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
租金收入	<u>3,023</u>	<u>2,958</u>	<u>2,400</u>	<u>1,221</u>	<u>1,183</u>

(未經審核)

## 7. 其他收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
銀行利息收入	98	91	20	14	6
出售投資物業的收益	–	–	–	–	94
雜項收入	<u>–</u>	<u>4</u>	<u>55</u>	<u>54</u>	<u>6</u>
	<u>98</u>	<u>95</u>	<u>75</u>	<u>68</u>	<u>106</u>

(未經審核)

## 8. 其他收益及虧損

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
匯兌虧損/(收益)淨額	<u>(643)</u>	<u>(343)</u>	<u>387</u>	<u>5</u>	<u>–</u>

(未經審核)

## 9. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
來自股東的貸款的利息	<u>196</u>	<u>188</u>	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>–</u>

(未經審核)

**10. 除稅前溢利／(虧損)**

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下項目後得出：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
核數師酬金	9	29	12	-	-
折舊	<u>77</u>	<u>82</u>	<u>124</u>	<u>79</u>	<u>30</u>

(未經審核)

**11. 董事酬金**

以下為根據香港公司條例第383條所作出的披露。

**(a) 董事薪酬**

截至2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月並無董事薪酬。

**(b) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易**

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度概無訂立或存續以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

**(c) 董事於交易、安排及合約中的重大權益**

經考慮後，董事認為，截至2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月，董事概無於由目標公司訂立且在年底及期間任何時間仍然存在並對目標公司業務而言屬重大之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

**12. 所得稅開支**

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
即期稅項	<u>224</u>	<u>108</u>	<u>33</u>	<u>36</u>	<u>-</u>

(未經審核)

香港利得稅就估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

根據損益及其他全面收益表，年／期內之所得稅開支可與除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>4,461</u>	<u>(5,093)</u>	<u>2,910</u>	<u>2,512</u>	<u>16,230</u>
其16.5%	737	(840)	481	415	2,678
毋須課稅收入	(594)	(15)	(446)	(382)	(2,658)
不可扣減開支	114	995	13	13	-
未確認稅項虧損	-	-	-	-	1
未確認暫時差額	(13)	(12)	(5)	-	(21)
稅項豁免	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>
	<u>224</u>	<u>108</u>	<u>33</u>	<u>36</u>	<u>-</u>

### 13. 投資物業

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
公平值					
於年／期初	92,500	96,000	90,500	92,800	92,800
公平值增加／(減少)	3,500	(5,500)	2,300	-	16,100
出售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,500)</u>
於年／期末	<u>96,000</u>	<u>90,500</u>	<u>92,800</u>	<u>92,800</u>	<u>101,400</u>

目標公司根據經營租賃出租投資物業，租金按月支付。

目標公司所有以經營租賃方式持有以賺取租金或用於資本增值的物業權益均以公平值模式計量，並被歸類為投資物業並入帳。所有該等投資物業均位於香港。

目標公司的投資物業於2019年3月31日、2020年3月31日及2021年3月31日的公平值乃根據董事使用反映相關地點類似物業近期交易價格的市場可資比較法進行的估值得出。

目標公司的投資物業於2021年9月30日的公平值乃根據滙鋒評估有限公司進行的估值得出，該公司為一間與目標公司並無關連的獨立合資格估值師事務所，其於相關地點的類似物業的估值方面具有適當的資格及近期經驗。

## 14. 物業、廠房及設備

	辦公設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於2018年3月31日	256	867	1,123
添置	—	5	5
於2019年3月31日及2019年4月1日	256	872	1,128
添置	—	129	129
於2020年3月31日及2020年4月1日、 2021年3月31日及2021年4月1日	256	1,001	1,257
出售	(49)	(275)	(324)
<b>於2021年9月30日</b>	<b>207</b>	<b>726</b>	<b>933</b>
<b>累計折舊</b>			
於2018年3月31日	(145)	(222)	(367)
年內開支	(42)	(35)	(77)
於2019年3月31日及2019年4月1日	(187)	(257)	(444)
年內開支	(42)	(40)	(82)
於2020年3月31日及2020年4月1日	(229)	(297)	(526)
年內開支	(20)	(104)	(124)
2021年3月31日及2021年4月1日	(249)	(401)	(650)
期內開支	(7)	(24)	(31)
出售時撥回	49	112	161
於2021年9月30日	(207)	(313)	(520)
<b>賬面淨值</b>			
於2018年3月31日	111	645	756
於2019年3月31日	69	615	684
於2020年3月31日	27	704	731
於2021年3月31日	7	600	607
於2021年9月30日	—	413	413

物業、廠房及設備乃於其估計可使用年期內按直線法折舊如下：

租賃物業裝修	5%
辦公設備	20%

## 15. 按金、預付款項及其他應收款項

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
按金	5	5	72	5	72
預付款項	77	17	3	21	–
其他應收款項	–	6	1	–	–
	<u>82</u>	<u>28</u>	<u>76</u>	<u>26</u>	<u>72</u>

(未經審核)

## 16. 來自股東的貸款

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
姚君瑜女士	1,652	1,550	–	1,498	–
姚君樂先生	4,956	4,652	–	4,493	–
姚藹桐女士	1,652	1,550	–	1,498	–
	<u>8,260</u>	<u>7,752</u>	<u>–</u>	<u>7,489</u>	<u>–</u>

(未經審核)

## 17. 應付董事款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

## 18. 股本

	股數	金額 港元
已發行及繳足普通股		
於2018年4月1日、2019年3月31日、2020年3月31日、 2021年3月31日及2021年9月30日	<u>100</u>	<u>100</u>

## 19. 關聯方交易

## (a) 與關聯方的結餘

除本報告其他內容所披露的關聯方結餘外，目標公司於各報告期末並無其他關聯方結餘。

## (b) 主要管理層薪酬

於截至2019年3月31日、2020年3月31日及2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月，概無向董事及其他主要管理層成員支付薪酬。

## 20. 資本風險管理

目標公司對其資本進行管理，以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權的平衡，為股東帶來最大的回報。目標公司的整體策略與往年相比並無變化。

目標公司的資本結構包括債務淨額，其中包括來自股東的貸款和應付董事款項(扣除銀行結餘及現金)，以及目標公司擁有人應佔權益，包括股本及保留盈利。

董事定期檢視資本結構，並考慮資本成本及與每類資本相關的風險。根據董事的建議，目標公司將通過支付股息及發行新股，以及發行新債或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

於2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日結束時的淨債務與權益比率如下：

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
來自股東的貸款	8,260	7,752	–	7,489	–
應付董事款項	12,384	12,079	19,132	11,442	11,240
減：銀行結餘及現金	<u>(5,394)</u>	<u>(4,912)</u>	<u>(4,896)</u>	<u>(4,563)</u>	<u>(4,914)</u>
淨債務	<u>15,250</u>	<u>14,919</u>	<u>14,236</u>	<u>14,368</u>	<u>6,326</u>
權益	<u>80,681</u>	<u>75,478</u>	<u>78,355</u>	<u>77,956</u>	<u>94,586</u>
淨債務與權益比率	<u>0.19</u>	<u>0.20</u>	<u>0.18</u>	<u>0.18</u>	<u>0.07</u>



## 21. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
(未經審核)					
<b>金融資產</b>					
按攤銷成本計量：					
按金	5	5	72	5	72
其他應收款項	-	6	1	-	-
銀行結餘及現金	5,394	4,912	4,896	4,563	4,914
	<u>5,399</u>	<u>4,923</u>	<u>4,969</u>	<u>4,568</u>	<u>4,986</u>
<b>金融負債</b>					
按攤銷成本計量：					
應計費用及					
其他應付款項	88	90	88	367	367
來自股東的貸款	8,260	7,752	-	7,489	-
已收按金	504	421	420	400	357
應付董事款項	12,384	12,079	19,132	11,442	11,240
	<u>21,236</u>	<u>20,342</u>	<u>19,640</u>	<u>19,698</u>	<u>11,964</u>

目標公司董事認為金融資產及金融負債的賬面金額與其公平值相若。

## (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存款、其他應收款項、銀行結餘及現金、應計費用及其他應付款項、來自股東的貸款、已收按金及應付董事款項。該等金融工具的詳情已於相關附註中披露。

目標公司於日常業務過程中會面臨信貸、貨幣及流動資金風險。目標公司並無重大利率風險，因為除銀行結餘外並無可變利率的計息金融工具。

有關金融工具風險的政策以及如何降低該等風險的政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保及時有效地採取適當的措施。貴公司的整體策略與往年相比並無變化。

## (i) 外幣風險

外幣風險是指持有外幣資產將因外幣匯率變化而影響目標公司的財務狀況的風險。目標公司的主要外幣計值貨幣資產於各報告期末的賬面金額如下：

	於3月31日			於9月30日	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
資產					
人民幣	<u>5,169</u>	<u>4,910</u>	<u>4,827</u>	<u>4,439</u>	<u>4,833</u>

於各報告期末，引起外幣風險的貨幣主要是人民幣。

下表顯示在所有其他變量保持不變的情況下，如人民幣兌港元的匯率出現合理可能變動，各報告期末以人民幣計值的重大未結算貨幣資產賬面金額的變動如何影響目標公司的稅後利潤及權益的敏感性分析。5%為向主要管理人員內部報告外幣風險時使用的敏感度，代表管理層對外匯匯率的合理可能變化的評估。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
如港元對人民幣 貶值5%， 稅後利潤及 權益的增幅	258	246	241	222	242
如港元對人民幣 升值5%， 稅後利潤及 權益的降幅	<u>(258)</u>	<u>(246)</u>	<u>(241)</u>	<u>(222)</u>	<u>(242)</u>

董事認為，由於報告期末的風險並不反映截至2019年3月31日、2020年3月31日、2021年3月31日及2021年9月30日止年度內的風險，故敏感性分析並不代表內在的外匯風險。

**(ii) 信貸風險**

目標公司面臨的最大信貸風險為銀行結餘、按金及其他應收款項的賬面金額。由於現金被存放於香港一間高信貸等級的銀行，銀行結餘的信貸風險較小。按金及其他應收款項被持續監控，且董事認為目標公司的壞賬風險並不嚴重。

**(iii) 流動資金風險**

在管理流動資金風險方面，目標公司監察並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為目標公司的營運提供資金並減輕現金流波動的影響。管理層密切監察流動資金狀況，並預期有足夠的資金來源為目標公司的營運提供資金。

所有金融負債均按與其合約未貼現現金流並無重大差異的金額列賬，因為其於報告期末的到期日在一年之內。

**(iv) 金融工具公平值**

目標公司以成本或攤銷成本入帳的金融工具的賬面金額與報告期末的公平值並無重大差異。

以下為目標公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月(「**相關期間**」)的管理層討論及分析，僅供本附錄使用。

### 業務回顧

目標公司主要在香港從事物業持有及物業租賃業務，並為根據香港法律註冊成立的有限公司。於最後可行日期，目標公司持有的投資物業為香港的兩處工業處所，分別位於(1)香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓；及(2)香港九龍觀塘敬業街59號敬業工業大廈2樓工廠C室。

### 經營業績

以下載列目標公司於相關期間的主要財務資料：

	截至3月31日止年度			截至2021年
	2019年 (經審核)	2020年 (經審核)	2021年 (經審核)	9月30日止 六個月 (經審核)
	概約	概約	概約	概約
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	3,023	2,958	2,400	1,183
其他收入	98	95	75	106
其他收益及虧損	(643)	(343)	387	–
投資物業公平值變動				
收益／(虧損)	3,500	(5,500)	2,300	16,100
行政開支	(1,321)	(2,117)	(2,172)	(1,158)
融資成本	(196)	(188)	(80)	–
除稅前溢利／(虧損)	4,461	(5,095)	2,910	16,231
所得稅開支	(224)	(108)	(33)	–
除稅後溢利／(虧損)	<u>4,237</u>	<u>(5,203)</u>	<u>2,877</u>	<u>16,231</u>

### 財務回顧

#### 收益

於相關期間，目標公司錄得的收益分別約為3.0百萬港元、3.0百萬港元、2.4百萬港元及1.2百萬港元，為目標公司於相關期間所持投資物業的租賃產生的租金收入。截至2021年3月31日止年度的收益減少主要是由於其中一份租約失效。

於相關期間，目標公司先前持有並於2021年9月出售予獨立第三方的投資物業所產生的租金收入分別約為247,000港元、257,000港元、266,000港元及126,000港元。

### 其他收入

於相關期間，目標公司錄得的其他收入分別約為98,000港元、95,000港元、75,000港元及106,000港元。其他收入主要為定期存款的銀行利息收入。

### 其他收益及虧損

於相關期間，目標公司錄得的其他收益及虧損分別約為虧損643,000港元、虧損343,000港元、收益387,000港元及零港元。其他收益及虧損主要指匯兌差額，其波動主要來自相關期間內以人民幣計值的定期存款。

### 投資物業公平值變動收益／(虧損)

於相關期間，目標公司錄得的投資物業公平值變動分別為收益3.5百萬港元、虧損5.5百萬港元、收益2.3百萬港元及收益16.1百萬港元，該收益來自投資物業於2019年、2020年及2021年3月31日及2021年9月30日的公平值變動。

### 行政開支

於相關期間，目標公司錄得的行政開支分別約為1.3百萬港元、2.1百萬港元、2.2百萬港元及1.2百萬港元，主要包括員工成本、汽車租賃開支、政府差餉及投資物業的樓宇管理費。截至2020年3月31日止年度，行政開支增加主要是由於董事的當地差旅汽車租金開支增加及投資物業的樓宇管理費普遍增加。

### 財務成本

於相關期間，目標公司錄得的財務成本分別約為196,000港元、188,000港元、80,000港元及零港元。財務成本主要為股東貸款的利息開支。截至2021年3月31日止年度的財務成本減少，主要是由於在2020年10月清償了股東貸款。

### 所得稅開支

於相關期間，目標公司錄得的所得稅開支分別約為224,000港元、108,000港元、33,000港元及零港元。於截至2021年9月30日止六個月，目標公司並無產生應課稅溢利，因此概無作出稅項撥備，乃主要由於其大部分收入來自投資物業公平值變動的收益，屬於資本性質。

### 年／期內利潤／(虧損)

於相關期間，目標公司分別錄得約4.2百萬港元的淨利潤、5.2百萬港元的淨虧損、2.9百萬港元的淨利潤及16.2百萬港元的淨利潤。截至2020年3月31日止年度的虧損主要是由於投資物業公平值變動產生的虧損。

### 已付股息

於相關期間，目標公司並無宣派或派付任何股息。

### 流動資金及財務資源

目標公司於2019年、2020年及2021年3月31日及2021年9月30日的流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別約為0.3、0.2、0.3及0.4。目標公司於2019年、2020年及2021年3月31日及2021年9月30日的銀行結餘及現金分別約為5.4百萬港元、4.9百萬港元、4.9百萬港元及4.9百萬港元，其中主要包括存放於香港銀行的人民幣定期存款。

### 負債比率

目標公司的負債比率乃按每個財政年度／期間結束時的總債務除以總權益並乘以100%計算。於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日的負債比率分別約為25.6%、26.3%、24.4%及11.9%。於2021年9月30日的負債比率下降是由於在出售目標公司持有的其中一項投資物業後，償還了部分應付董事款項約7.8百萬港元。

### 資產押記

目標公司於2021年3月31日及2021年9月30日向銀行提供投資物業作為本集團業務運營的銀行信貸的抵押。

### 重大投資、重大收購及出售

於相關期間，目標公司並無任何重大投資或重大收購。目標公司於2021年9月以約7.8百萬港元出售其一項投資物業。

### 分部資料

目標公司的營運為一個單一的經營及報告分部，即物業投資。因此，於相關期間並無分部資料。

### 資本架構

於相關期間，目標公司的資本結構包括投資物業租賃盈利、股東貸款及應付董事款項。目標公司主要通過在相關期間存在的投資物業租賃產生的租金收入來為其經營及活動提供資金。

### 外匯風險

目標公司的收入以港元計值。除存放於香港銀行的定期存款外，目標公司的貨幣資產及負債均以港元計值。於最後可行日期，目標公司並無外幣對沖政策。

### 或然負債及資本承擔

於2019年、2020年及2021年3月31日及2021年9月30日，目標公司的或然負債分別約為92.8百萬港元及76.0百萬港元，主要是由於目標公司於2021年3月31日及2021年9月30日向銀行提供投資物業作為本集團業務運營的銀行信貸的抵押。

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，目標公司並無任何資本承擔。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，目標公司並無重大投資或資本資產或重大出售的計劃。

### 僱員數目

考慮到目標公司的經營規模，目標公司在相關期間僅有一名僱員。

## 緒言

以下為用於說明的經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃由本公司董事根據上市規則第4.29條及根據下文所載的附註編製，旨在說明收購事項對本集團的影響，猶如收購事項於2021年6月30日已經發生。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項而編製：

- (a) 本公司已刊發日期為2021年9月17日的2021年中期報告所載本集團於2021年6月30日的未經審核綜合財務狀況表；
- (b) 目標公司於2021年9月30日之經審核財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二；及
- (c) 與收購事項有關的未經審核備考調整，該等調整(i)直接歸屬於收購事項，而非與未來事件或決定有關；及(ii)有事實可予支持。

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

因此，未經審核備考財務資料不擬描述假若收購事項於2021年6月30日已經完成時則經擴大集團應已達致的實際財務狀況，亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司已刊發的截至2021年6月30日止六個月的2021年中期報告所載的本集團財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅為說明目的而編製，由於其假設性質，未必能真實反映收購事項於2021年6月30日(如適用)或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況。

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



## 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大
	於2021年 6月30日 千港元 (附註1) (未經審核)	於2021年 9月30日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	–	101,400		(70,000)	31,400
物業、廠房及設備	297,065	413		70,000	367,478
使用權資產	60,394	–			60,394
購入物業、廠房及設備的已付按金	6,009	–			6,009
遞延稅項資產	8,406	–			8,406
銀行存款	180,271	–			180,271
按公平值計入損益的金融資產	3,510	–			3,510
按公平值計入其他全面收益的金融資產	10,374	–			10,374
	<u>566,029</u>	<u>101,813</u>			<u>667,842</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	324,193	–			324,193
貿易應收款項	602,799	–			602,799
應收票據	162,061	–			162,061
預付款項、按金及其他應收款項	209,221	72			209,293
已抵押銀行存款	244,464	–			244,464
現金及銀行結餘	109,187	4,914	(91,000)		23,101
	<u>1,651,925</u>	<u>4,986</u>			<u>1,565,911</u>

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大
	於2021年 6月30日 千港元 (附註1) (未經審核)	於2021年 9月30日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	集團 千港元
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	405,589	-			405,589
應付票據	511,379	-			511,379
其他應付款項及應計費用	41,952	724			42,676
合約負債	16,780	-			16,780
銀行及其他借款	410,568	-			410,568
應付董事款項	-	11,240			11,240
租賃負債	9,249	-			9,249
應付所得稅	5,842	249			6,091
	<u>1,401,359</u>	<u>12,213</u>			<u>1,413,572</u>
<b>流動資產/(負債)淨額</b>	<u>250,566</u>	<u>(7,227)</u>			<u>152,339</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>816,595</u>	<u>94,586</u>			<u>820,181</u>
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	12,590	-			12,590
公司債券	1,995	-			1,995
政府補助	18,610	-			18,610
遞延稅項負債	381	-			381
	<u>33,576</u>	<u>-</u>			<u>33,576</u>
<b>資產淨額</b>	<u>783,019</u>	<u>94,586</u>			<u>786,605</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發的2021年中期報告第19至20頁所載的本集團於2021年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司(定義見本通函)之財務狀況表。
3. 根據該協議，本集團已有條件地同意購買且賣方已有條件地同意出售銷售權益，代價為91.0百萬港元。

目標公司為一間為持有該等物業而成立的物業持有公司。根據香港財務報告準則第3號(經修訂)(「香港財務報告準則第3號」)「業務合併」，一項業務乃由投入以及應用該等投入使之產生產出之過程構成。鑑於目標公司並無任何有關其業務之過程，從目標公司收購的資產及承擔的負債並不構成香港財務報告準則第3號所定義的業務，因此，收購事項將入賬列為目標公司之資產收購，且有關交易並不產生商譽。

根據香港財務報告準則第3號，該等物業的公平值應按其於完成時的公平值計量。因此，該等物業的公平值可能出現變動。就本未經審核備考財務資料而言，已參考本通函附錄五所載該等物業的物業估值報告中該等物業於2021年10月31日的資本價值。

4. 調整指根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」而將70,000,000港元之物業A1及B由投資物業重新分類為物業、廠房及設備，原因為物業A1及B將於完成後持作行政用途。物業A2將繼續為經擴大集團的投資物業，直至目標公司與UMEC Company Limited訂立的租賃協議到期為止。
5. 概無就收購相關成本(包括向法律顧問、申報會計師及印刷商支付的費用、稅項及徵費及其他開支)對未經審核備考財務資料作出調整，因董事認為有關成本並不重大。
6. 除上述者外，並無作出調整以反映本集團及目標公司分別於2021年6月30日及2021年9月30日後的任何營業業績或訂立的其他交易。

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

吾等已完成鑑證工作，對偉志控股有限公司（「貴公司」）董事編製之 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」，連同萬事通電子有限公司（「目標公司」）統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，並僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於2021年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表及 貴公司就建議收購目標公司之全部已發行股本（「收購事項」）所刊發日期為2021年12月10日之通函（「該通函」）附錄四第62至65頁所載之相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於該通函附錄四第62至65頁載述。

未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴公司於2021年6月30日之綜合資產及負債造成之影響，猶如收購事項已於2021年6月30日發生。作為此程序之一部分， 貴公司董事已從 貴公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告（概無就此刊發審計或審閱報告）摘錄有關 貴公司截至2021年6月30日之綜合資產及負債之資料。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

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

**吾等之獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力與應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

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

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

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

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明目的而選定之某一較早日期已經發生或進行。因此，吾等概不保證建議收購事項於2021年6月30日之實際結果與所呈列者相同。

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

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

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

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分適當憑證，以為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

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

此 致

譚盧潔妍會計師事務所  
執業會計師

香港

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該等物業於2021年10月31日市值的意見發出之函件、估值概要及物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

茲遵照偉志控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於香港特別行政區(「香港」)的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該等物業於2021年10月31日(「估值日期」)的價值向閣下提供吾等之意見，作公眾呈檔之用。

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

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

在對將由貴集團在香港持作自用的該等物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中假設該等物業各自能夠以其現狀出售，並參考相關市場上可獲得的可比銷售證據，或(如適用)採用投資法，當中計及目前租金及該等物業各自的潛在複歸收入。



吾等在對該等物業進行估值時，乃個別考慮各項物業。吾等並無計及該等物業售予某單一人士時的折扣，亦無考慮有關假設該等物業以組合形式同時出售時對其價值造成的影響。

吾等進行估值時，乃假設擁有人按其現況於公開市場出售該等物業，並無憑藉可能影響該等物業的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮任何將涉及或影響該等物業銷售的選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負的債項，亦無考慮完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等就該等物業向香港土地註冊處進行業權查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或確認是否存在任何修訂。

對政府租契於1997年6月30日前屆滿之香港物業進行估值時，吾等已考慮《香港特別行政區基本法》及《1988年新界土地契約(續期)條例》所載之規定，有關法例列明該土地租契已續期至2047年6月30日而毋須支付任何額外地價，以及將於續期日起每年收取相當於該等物業之應課差餉租值百分之三之地租。

該等物業由鄭茗璋先生於2021年11月期間視察，鄭茗璋先生為本公司經理，於香港及海外物業視察方面擁有逾10年經驗。吾等已視察該等物業的外部及(在可行情況下)視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業的建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示之建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，且已接納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議及建築面積及有關該等物業的所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的假設及限制條件。



在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(於2020年1月31日生效)所載的所有規定以及公認的估值程序及慣例。

吾等之估值僅基於截至估值日期之經濟、市場及其他狀況，以及吾等可得之資料而編製。吾等注意到，冠狀病毒病(COVID-19)之爆發對全球經濟活動造成了重大干擾，此等干擾會持續多久以及對經濟之影響程度尚不明朗，並可能導致波動性及不確定性，使吾等估值所採納之輸入參數及假設可能在短時間內發生重大及意料之外之變化。因此，務請注意於估值日期後出現之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他情況均可能會影響估值日期後之物業價值。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該等物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的估值概要及物業估值報告。

此 致

香港  
九龍  
觀塘  
敬業街63號  
利維大廈6樓  
偉志控股有限公司  
董事會 台照

代表  
**灃鋒評估有限公司**  
董事  
**龔仲禮**  
*MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、*  
*RICS註冊估值師；MCIREA*  
謹啟

2021年12月10日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

## 估值概要

物業	於2021年 10月31日 現況下的資本值
1 香港九龍觀塘敬業街59號敬業工業大廈2樓 工廠C室	26,100,000 港元
2 香港九龍觀塘敬業街61-63號利維大廈6樓 全層	75,300,000 港元
	<hr/>
	總計： <u><u>101,400,000 港元</u></u>

## 物業估值報告

於2021年  
10月31日  
現況下  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 10月31日 現況下 的資本值
1 香港九龍觀塘敬業街 59號敬業工業大廈 2樓工廠C室	敬業工業大廈為一座於1977年 前後落成的14層高工業大廈。其 位於九龍觀塘敬業街西北側，接 近敬業街與興業街交界。	據 貴集團告知，於 估值日期，該物業為 空置。	26,100,000港元
觀塘內地段第70號 640份均等及不可分割 等份中之15份	該物業包括一個位於大廈2樓的 工廠單位，建築面積約為5,340平 方呎(496.10平方米)，實用面積 約為4,490平方呎(417.13平方米)。		
	觀塘內地段第70號乃根據政府 租契持有，年期自1955年7月1日 起計為期21年，已再重續21年， 並依法延長至2047年6月30日。		
	該物業的應付政府地租金額相 當於該物業不時之應課差餉租 值之3%。		

## 附註：

- i) 根據於2021年11月1日在土地註冊處進行的查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- a) 該物業的登記擁有人為萬事通電子有限公司，代價為7,262,400港元(見日期為2010年5月13日之註冊摘要編號10072703170015)。
- b) 以花旗銀行為受益人的法定押記／按揭，以就無限額一般銀行融資的所有款項作抵押(見日期為2010年11月4日之註冊摘要編號20111102020028)。
- ii) 根據日期為2021年3月的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，該物業劃為「其他指定用途(商貿)」。
- iii) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納每平方呎實用面積約5,810港元的市場單位價格。

吾等已參考鄰近的可資比較銷售交易。市場可資比較銷售價格約為每平方呎實用面積4,940港元至6,790港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、間隔、時間、大小及地點。

## 物業估值報告

於2021年  
10月31日  
現況下  
的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	
2 香港九龍觀塘敬業街 61-63號利維大廈 6樓全層	利維大廈為一座於1978年前後落成的13層高工業大廈。其位於九龍觀塘敬業街西北側，興業街與成業街之間的路段。	據 貴集團告知，於估值日期，該物業拆分為兩個單位(6A及6B)，已全部租出作倉庫及附屬辦公室用途，月租總額為179,500港元，包括政府地租、差餉及管理費，期限最遲於2023年5月15日屆滿。租賃協議詳情(見下文附註ii)及iii))	75,300,000港元
觀塘內地段第67號 2,240份均等及不可分割等份中之155份	該物業包括大廈6樓全層，建築面積約為14,799平方呎(1,374.86平方米)，實用面積約為12,333平方呎(1,145.76平方米)。  觀塘內地段第67號乃根據政府租契持有，年期自1955年7月1日起計為期21年，已再重續21年，並依法延長至2047年6月30日。  該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。		

## 附註：

- i) 根據於2021年11月1日在土地註冊處進行的查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- 該物業的登記擁有人為萬事通電子有限公司，代價為10,385,000港元(見日期為2006年2月15日之註冊摘要編號06022400770026)。
  - 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的取代命令編號「UBCSI/03-45/0018/11」及圖則(見日期為2016年4月11日之註冊摘要編號16071900870597)。
  - 以王道商業銀行股份有限公司為受益人的按揭契約，以就一般銀行融資的所有款項作抵押(見日期為2017年12月20日之註冊摘要編號18011901740034)。
  - 以王道商業銀行股份有限公司為受益人的租賃轉讓契約(見日期為2017年12月20日之註冊摘要編號18011901740047)
- ii) 根據萬事通電子有限公司與 貴公司間接全資附屬公司偉志光電有限公司訂立的日期為2021年3月4日的租賃協議，該物業的6A單位的建築面積約為8,500平方呎(789.67平方米)，受一項租約所規限，期限由2021年4月1日至2023年3月31日為期兩年，月租為98,500港元，包括政府地租、差餉及管理費。
- iii) 根據萬事通電子有限公司與天隆科技有限公司訂立的日期為2021年5月4日的租賃協議，該物業的6B單位的建築面積約為6,299平方呎(585.19平方米)，受一項為期兩年的租約所規限，首年(2021年5月16日至2022年5月15日)的月租為81,000港元，第二年(2022年5月16日至2023年5月15日)則將調整至現行市場租金，兩者均包括政府地租、差餉及管理費。

- iv) 根據日期為2021年3月的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，該物業劃為「其他指定用途(商貿)」。
- v) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納每月每平方呎實用面積約16.63港元的平均市場租金。該物業的市場回報率約為3.25%。

吾等已參考鄰近的可資比較月租交易。市場可資比較月租約為每月每平方呎實用面積14.72港元至18.15港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較市場租賃交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、間隔、時間、大小及地點。

## 1. 責任聲明

本通函包含遵照上市規則而提供的本公司有關資料，董事為此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 披露利益

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／ 權益性質	證券數目 及類別 (附註2)	股權概約 百分比
姚志圖先生(附註1)	實益擁有人	128,120,000 (L)	59.09%

附註：

1. 姚志圖先生全資擁有銳士科技有限公司，而銳士科技有限公司擁有本公司已發行股本約59.09%，為本公司的控股股東。
2. 英文字母「L」代表董事於本公司或有關相聯法團股份中的好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉**

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

股東姓名	身份／ 權益性質	所持股份數目	已發行股本之 概約百分比
銳士科技有限公司 (附註1)	實益擁有人	128,120,000	59.09%
姚志圖先生(附註2)	於受控法團的 權益	128,120,000	59.09%
陸方女士(附註3)	配偶權益	128,120,000	59.09%

附註：

1. 銳士科技有限公司直接持有128,120,000股股份，相當於本公司已發行股本約59.09%。
2. 姚志圖先生為銳士科技有限公司全部已發行股份的合法和實益擁有人，故此，根據證券及期貨條例，姚志圖先生被視為在銳士科技有限公司所持全部本公司股份中擁有權益。
3. 陸方女士為姚志圖先生的配偶，根據證券及期貨條例，陸女士被視為擁有銳士科技有限公司所持股份的權益。

**3. 董事的服務合約**

姚志圖先生、陳鐘譜先生及姚君瑜女士已各自與本公司訂立服務協議，任期自2019年8月16日起計為期三年，及各服務協議可由任何一方發出不少於三個月書面通知而予以終止。

陳緯武先生及雍建輝女士已各自與本公司訂立服務協議，任期自2020年3月11日起計為期三年，及各服務協議可由任何一方發出不少於三個月書面通知而予以終止。

歐陽天華先生、陳國宏先生及何志威先生已各自與本公司訂立委任書，任期自2020年3月11日起計為期兩年，及各服務協議可由任何一方發出不少於兩個月書面通知而予以終止。

除上文披露者外，董事概無與本公司或其附屬公司訂立任何不可於一年內由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

#### 4. 董事於競爭業務中的權益

於最後可行日期，除本集團業務外，董事目前或過往概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。

#### 5. 董事於資產中的權益

於最後可行日期，自2020年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的結算日)起直至最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事於合約中的權益

本公司董事概無於由本公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立並任何在最後可行日期仍然存在，對經擴大集團業務而言屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，概無任何經擴大集團成員公司涉及任何對經擴大集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或威脅提出或對其構成威脅且對經擴大集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

#### 8. 重大合約

以下為經擴大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所訂立的合約(即經擴大集團在日常業務過程以外訂立的合約)。

- (i) 該協議；
- (ii) 偉志惠州與Victoria Ultra Business Co., Ltd.就收購設備訂立日期為2020年11月11日的有條件買賣協議，總代價為約5.9百萬美元；及



- (iii) 偉志惠州(作為買方)與深圳市紫雲芯電子科技有限公司(作為賣方)就收購設備訂立日期為2020年11月13日的有條件買賣協議，總代價為約13.2百萬港元。

## 9. 專家資格及同意書

以下為於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	獲證券及期貨事務監察委員會批准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
譚盧潔妍會計師事務所	執業會計師
灝鋒評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，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集團任何成員公司的證券。

上述各專家已發出同意書，同意刊發本通函並按本通函所載形式及內容刊載其於截至本通函日期發出的函件／報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述各專家於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購或出售或租用或出租，或擬收購或出售或租用或出租之任何資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦公室位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司的總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘敬業街63號利維大廈6樓。
- (iii) 開曼群島主要股份及過戶處為Codan Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- (iv) 香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (v) 本通函備有中英文版本。中英文版本如有歧義，除另行訂明外，概以英文版本為準。
- (vi) 本公司公司秘書為張偉雄先生。張先生目前為香港會計師公會的註冊會計師、英國特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會註冊稅務師。

## 11. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起至臨時股東大會日期(包括該日)期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.waichiholdings.com>)刊登：

- (i) 該協議；
- (ii) 本通函附錄二所載目標公司的會計師報告；
- (iii) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (iv) 本通函附錄五所載該等物業的物業估值報告；
- (v) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的獨立財務顧問譚盧潔妍會計師事務所及獨立估值師發出的同意書；及
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所提述的重大合約。

---

## 臨時股東大會通告

---

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



### Wai Chi Holdings Company Limited

### 偉志控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1305)

## 臨時股東大會通告

茲通告偉志控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年12月28日(星期二)上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道52號11樓舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Techwide Management Company Limited(「買方」)與姚君瑜女士、姚君樂先生及姚藹桐女士(「賣方」)就買方向賣方收購於萬事通電子有限公司(「目標公司」)的銷售權益(「銷售權益」)(「收購事項」)而訂立的日期為2021年11月11日的有條件買賣協議(「該協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的有關收購事項的所有交易；及

## 臨時股東大會通告

- (b) 授權本公司董事(「董事」)行使本公司一切權力，在彼等認為就實行及落實該協議、收購事項及據此擬進行之交易及／或使其條款生效(連同與董事可能批准就有關協議之條款作出目的並無相左之任何修訂)而言屬必要、合宜或權宜之情況下，作出一切行動、契據及事宜，簽立一切文件及採取一切步驟及／或訂立任何交易、安排、合約、補充協議，以及所有其他連帶或有關事宜，並同意及作出對整個收購事項整體而言並不重大之修改、修訂或豁免。為免生疑問，將作出之一切行動、契據及事宜以及將簽立之一切文件，限於從屬於該協議、收購事項及據此擬進行之交易或使其生效，且可能經董事批准而目的並無相左之行動、契據、事宜、文件、交易、安排、合約及補充協議。」

承董事會命  
偉志控股有限公司  
主席  
姚志圖

2021年12月10日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，臨時股東大會的所有決議案將以投票方式進行表決，而投票結果將根據上市規則於香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.waichiholdings.com](http://www.waichiholdings.com) 刊載。
2. 凡有權出席臨時股東大會及於會上投票之本公司股東均有權委派一名或多名代表代其出席大會及投票。受委代表可以投票方式投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名人士獲委任，則該項授權必須訂明每位受委人士所代表之有關股份數目及類別。
3. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名有關聯名持有人出席臨時股東大會，則只有排名最前的親身出席股東或其受委代表就聯名登記持有的股份投票方被接納，而其他聯名登記持有人的投票則不被接納。就此而言，排名先後概以聯名持有人就聯名持有股份而於本公司股東名冊上登記的次序為準。
4. 茲隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經認證之該授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時或以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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，受委代表之授權將被視為無效。

---

## 臨時股東大會通告

---

6. 為決定合資格出席臨時股東大會之股東身份，本公司將於2021年12月22日(星期三)至2021年12月28日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席臨時股東大會，所有過戶文件連同有關股票必須於2021年12月21日(星期二)下午四時三十分或以前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

於本臨時股東大會通告日期，本公司執行董事為姚志圖先生(主席)、陳鐘譜先生(行政總裁)、姚君瑜女士、陳緯武先生及雍建輝女士；以及獨立非執行董事為歐陽天華先生、陳國宏先生及何志威先生。