
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有KFM金德控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附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經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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。



KFM KINGDOM HOLDINGS LIMITED

KFM 金德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3816)

主要及關連交易

KIG Real Estate Holdings Limited之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本封面頁所用專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於2024年1月31日(星期三)上午10時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

董事會函件載於本通函第5至第19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20至第21頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見的獨立財務顧問函件載於本通函第22至第41頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並儘早且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(不遲於2024年1月29日(星期一)上午10時正(香港時間))，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之代表委任表格將被視作撤銷。

2024年1月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 該等廠房之估值報告	V-1
附錄六A — 目標公司之估值報告	VIA-1
附錄六B — 有關目標公司估值報告之獨立財務顧問函件	VIB-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所照常對外處理業務之日
「本公司」	指	KFM金德控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3816)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年1月31日(星期三)上午10時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准載於本通函第EGM-1頁之大會通告所載之決議案或其後任何續會
「經擴大集團」	指	本集團(包括目標集團)
「該等廠房」	指	(i)兩棟四層廠房，總建築面積約48,500平方米；及(ii)一棟五層廠房，總建築面積約10,200平方米，全部位於中國蘇州市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	即獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即尹錦滔先生、趙悅女士及沈哲清先生)組成，其成立旨在就金德精密收購事項向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「浩德」	指 浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，就金德精密收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出意見
「獨立股東」	指 Massive Force、KIG Real Estate及彼等各自之聯繫人以外之股東
「KIG Real Estate」	指 KIG Real Estate Holdings Limited，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由孫國華先生、黃先生、丘先生、翁先生、林健信先生、陳煉安先生、楊文超先生、孫暉銓先生（孫國華先生之胞弟）及Sunny Nova Limited（由賀林先生實益擁有）分別實益擁有約45.4%、12.6%、12.6%、9.2%、5.4%、6.2%、3.2%、1.4%及4.0%，而賀林先生為本集團僱員、孫國華先生及孫暉銓先生之姪女婿
「金德精密收購事項」	指 根據金德精密買賣協議收購金德精密待售股份
「金德精密交易完成」	指 根據金德精密買賣協議之條文完成金德精密收購事項
「金德精密香港」	指 金德精密科技有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「金德精密待售股份」	指 70股目標公司股份，佔其全部已發行股本70.0%
「金德精密買賣協議」	指 本公司與KIG Real Estate就金德精密收購事項訂立日期為2023年12月1日之買賣協議
「金德精密蘇州」	指 金德精密科技（蘇州）有限公司，一家於中國成立之公司，於最後可行日期為目標集團之成員公司並全資擁有該等廠房
「最後可行日期」	指 2024年1月10日，即本通函刊發日期前旨在確定本通函內若干資料的最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 2024年3月31日，或KIG Real Estate與本公司可能書面協定之其他日期
「Massive Force」	指 Massive Force Limited，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，(i)持有本公司已發行股本總額約75.0%；及(ii)於最後可行日期分別由潘體惠、余宣蓉及張遠東實益擁有約30%、30%及40%
「MF交易完成」	指 根據MF買賣協議之條文完成買賣MF待售股份
「MF待售股份」	指 KIG Real Estate根據MF買賣協議將向MassiveForce收購的449,999,012股股份，佔本公司於MF買賣協議日期全部已發行股本的約75.0%，而「MF待售股份」指其中任何股份
「MF股份銷售」	指 KIG Real Estate根據MF買賣協議之條款及條件向Massive Force收購MF待售股份
「MF買賣協議」	指 Massive Force與KIG Real Estate就買賣MF待售股份而訂立日期為2023年12月1日之買賣協議
「孫國華先生」	指 孫國華先生，為執行董事、KIG Real Estate之股東(於最後可行日期持有其全部已發行股本約45.4%)
「黃先生」	指 黃志國先生，為執行董事、KIG Real Estate之股東(於最後可行日期持有其已發行股本總額約12.6%)
「丘先生」	指 丘林泉先生，KIG Real Estate之股東(於最後可行日期持有其已發行股本總額約12.6%)
「翁先生」	指 翁正德先生，KIG Real Estate之股東(於最後可行日期持有其全部已發行股本約9.2%)

釋 義

「中國」	指 中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 證監會頒佈的《香港公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「目標公司」	指 Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited，一家根據英屬維京群島法律註冊成立之有限公司，於最後可行日期由KIG Real Estate全資擁有
「目標集團」	指 目標公司、金德精密香港及金德精密蘇州之統稱
「美國」	指 美利堅合眾國
「%」	指 百分比

就本通函而言，人民幣乃以人民幣1元兌1.1港元的概約匯率兌換為港元。該匯率僅供說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已經、本可以或有可能按該匯率或任何其他匯率或於任何情況下兌換。



KFM KINGDOM HOLDINGS LIMITED

KFM 金德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3816)

非執行董事：

張海峰先生 (主席)

執行董事：

孫國華先生

黃志國先生

獨立非執行董事：

尹錦滔先生

趙悅女士

沈哲清先生

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：

香港新界

荃灣海盛路3號

TML廣場31樓C室

敬啟者：

主要及關連交易

一. 緒言

茲提述本公司日期為2023年12月1日之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)金德精密買賣協議及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見函件；(iv)目標公司及該等廠房各自之估值報告；及(v)根據上市規則所須之其他資料。

二. 主要及關連交易

於2023年12月1日(交易時段後)，本公司(作為買方)與KIG Real Estate(作為賣方)訂立金德精密買賣協議，據此，本公司有條件同意購買且KIG Real Estate有條件同意出售金德精密待售股份，相當於目標公司全部已發行股本70.0%，代價為168.0百萬港元。

金德精密買賣協議

金德精密買賣協議及據此擬進行之交易詳情載列如下：

日期： 2023年12月1日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司(作為買方)；及
(2) KIG Real Estate(作為賣方)。

於最後可行日期，執行董事孫國華先生及黃先生分別持有KIG Real Estate之全部已發行股本約45.4%及12.6%。此外，丘先生、翁先生、林健信先生、陳煉安先生、楊文超先生、孫暉銓先生及賀林先生(本集團成員公司之董事)分別持有KIG Real Estate之全部已發行股本約12.6%、9.2%、5.4%、6.2%、3.2%、1.4%及4.0%。孫暉銓先生亦為孫國華先生之胞弟，而賀林先生則為本集團僱員、孫國華先生及孫暉銓先生之姪女婿。除所披露者外，KIG Real Estate及其實益擁有人均為本集團獨立第三方。

主體事宜： 根據金德精密買賣協議，本公司有條件同意購買且KIG Real Estate有條件同意出售金德精密待售股份，相當於目標公司全部已發行股本的70.0%。本公司將透過金德精密收購事項間接控制金德精密蘇州，其持有該等廠房。

董事會函件

先決條件： 金德精密交易完成須待下列先決條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實：

- (1) 股東((或視情況而定)獲准投票及毋須放棄投票之本公司獨立股東)於本公司股東特別大會上批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易，及已獲得及完成上市規則或收購守則(如適用)項下規定之所有其他同意及行動，或(視情況而定)取得聯交所或證監會(如適用)對豁免任何有關規則之相關豁免；
- (2) 有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件外)；
- (3) (倘有需要)已就金德精密買賣協議項下擬進行之交易向任何相關政府當局或監管機構或其他相關第三方取得所有必須豁免、同意及批准，且保持完全效力及作用；
- (4) 本公司合理信納本公司、其代理或專業顧問認為屬必要及適宜對目標集團及其相關資產、負債、活動、營運、前景及其他狀況進行的盡職審查(不論在法律、會計、財務、營運或本公司認為有關的其他方面)的結果；及
- (5) 本公司信納自金德精密買賣協議日期起至金德精密交易完成，目標集團任何成員公司及整體並無發生任何重大不利變動。

董事會函件

本公司可於最後截止日期中午十二時正(香港時間)或之前，按其全權及絕對酌情權豁免任何上述先決條件(除上文(1)、(2)及(3)段所載者外)。

於最後可行日期，(i)KIG Real Estate及本公司並不知悉(a)根據上市規則或收購守則規定的任何同意及行為；(b)聯交所或證監會要求的任何豁免；及(c)根據上文第(1)及(3)段的先決條件，須獲任何相關政府或監管機構或其他相關第三方的任何豁免、同意及批准；及(ii)上述先決條件均未獲達成。

於最後可行日期，上述先決條件均未獲達成。

於最後截止日期或之前，若任何上述先決條件尚未獲達成(或由本公司豁免(如適用))，金德精密買賣協議將即時終止而訂約方均毋須承擔該協議項下之進一步義務或責任，先前違反協議者除外。

代價及支付條款：

金德精密收購事項之代價為168.0百萬港元，將由本公司於金德精密交易完成日期以現金或銀行本票或透過將應付金額匯入KIG Real Estate指定銀行賬戶或其他由本公司及KIG Real Estate協商之方式支付。

董事會函件

金德精密收購事項之代價乃根據公平磋商釐定，且已參考(包括但不限於)本公司聘用的獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)評估的目標公司及該等廠房的估值，兩項估值分別使用資產基礎法及市場法進行。目標公司及該等廠房於2023年10月31日的估值分別約為258.0百萬港元及人民幣252.0百萬元(相當於約277.2百萬港元)。關於該等估值報告之全文，請參閱本通函附錄五及六A。

誠如下文董事會函件內「五.進行金德精密收購事項之理由及裨益」一段所述，本集團於2018年將金德精密蘇州連同其擁有的該等廠房(當時僅包括兩棟四層廠房(「一期及二期」))售予一家由孫國華先生控制的公司。當時，新增的五層廠房(「三期」)尚未建成。因此，出售金德精密蘇州的代價乃參照(其中包括)該等廠房(僅包括一期及二期)的估值釐定。經估值師根據重置成本法作出評估，當時該等廠房的估值為155.3百萬港元。三期於2021年底建成。

董事會察悉，估值師目前分別使用市場法及重置成本法評估該等廠房於2023年10月31日的估值(即約人民幣252.0百萬元(相當於約277.2百萬港元))及該等廠房的估計價值總額(即約189.8百萬港元，此款額為(i)估值師於2018年評估的該等廠房的估值約155.3百萬港元；及(ii)截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度三期的添置總額約34.5百萬港元(見本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註15所列示)的總和)，兩者之間存在重大差異。儘管存在此重大差異及估值師於評估該等廠房價值時所使用的方法有所改變，董事會認為，參照使用市場法評估的目標公司及該等廠房的價值，金德精密收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，原因如下：

- (1) 當有市場可資比較物業時，市場法被認為是普遍獲採納的方法 — 據估值師表示，當有足夠相關資料顯示買家願意為市場上類近物業支付的價格水平時，市場法是普遍獲採納的方法。只有在銷售數據及市場交易不足的情況下，才會使用重置成本法等其他方法。例如，在物業發展初期階段，重置成本法等方法會予以採納，因此，鑒於目前蘇州工業房產市場已經成熟，市場法被認為是合適方法，可反映就金德精密收購事項而言目標公司及該等廠房的公平合理價值。據估值師表示，使用市場法符合行業慣例；

- (2) 與2018年相比，當前形勢已起了變化 — 在2018年，蘇州(尤其是該等廠房所處地區(「該地區」))被視為農村地區，當地工廠主要為自用，因此缺乏可比較銷售交易，無法在2018年使用市場法評估該等廠房的價值。由於當時市場數據不足，估值師只可使用重置成本法評估該等廠房的價值。自2018年出售金德精密蘇州後，(i)蘇州(包括該地區在內)工廠數量增加；及(ii)由於中美貿易爭端導致雙方關係緊張及中國勞動成本和材料成本增加，出現了中國廠商遷往東南亞等成本較低地區的趨勢。因此，市場上出現了更多涉及蘇州工廠的銷售交易。據此，隨著形勢變化導致可掌握的市場數據增多，市場法相較重置成本法是合適得多的方法，可更準確反映就金德精密收購事項而言該等廠房的價值；及

- (3) 代價較本集團在目標公司及該等廠房可能持有的權益比例 — 本集團有條件同意收購目標公司之70%權益 — 的估值有所折讓。目標公司及該等廠房的70%權益於2023年10月31日的估值分別約為180.6百萬港元及人民幣176.4百萬元(相當於約194.0百萬港元)。因此，金德精密收購事項的代價168.0百萬港元較本集團於目標公司及該等廠房可能持有的權益比例的估值有所折讓，而董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等經獨立財務顧問提供意見後)認為屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

金德精密收購事項之代價將會透過本集團內部資源支付。

交易完成：

金德精密交易完成須於所有先決條件已獲達成(或豁免(如適用))後第五個營業日下午四時正(香港時間)或之前，或本公司與KIG Real Estate可能書面協定的其他較後日期進行。

緊隨金德精密交易完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司。

三. 有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事製造及銷售金屬沖壓產品。

KIG Real Estate

KIG Real Estate為一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司。於最後可行日期，KIG Real Estate由孫國華先生、黃先生、丘先生、翁先生、林健信先生、陳煉安先生、楊文超先生、孫暉銓先生及Sunny Nova Limited(由賀林先生實益擁有)分別實益擁有約45.4%、12.6%、12.6%、9.2%、5.4%、6.2%、3.2%、1.4%及4.0%。孫暉銓先生為孫國華先生之胞弟，而賀林先生則為本集團僱員、孫國華先生及孫暉銓先生之姪女婿。KIG Real Estate主要從事投資控股。

目標集團

目標公司為一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，KIG Real Estate全資擁有目標公司之全部已發行股本，而目標公司則透過其全資附屬公司金德精密香港持有金德精密蘇州之100%股權。於最後可行日期，目標集團主要從事於該等廠房的投資。

該等廠房包括：(i)兩棟四層廠房，總建築面積約48,500平方米；及(ii)一棟五層廠房，總建築面積約10,200平方米，全部位於中國蘇州。

目標公司之唯一董事應獲支付之薪酬及應予收取之實物利益總額將不會因金德精密收購事項而改變。

有關目標公司及其附屬公司截至2023年3月31日止三個年度及截至2023年9月30日止六個月之財務資料詳情，請參閱本通函附錄二。

四. 金德精密收購事項之財務影響

於金德精密交易完成後，目標公司將成為本公司非全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將納入本集團之綜合財務報表。

進一步詳情請參閱本通函附錄四。

五. 進行金德精密收購事項之理由及裨益

金德精密蘇州擁有該等廠房，及本集團自該等廠房於2015年11月建成以來一直在該等廠房營運，以作本集團的生產基地之一。本集團的金屬沖壓業務在(i)金德精密蘇州擁有的該等廠房；及(ii)本集團租用的另外兩個生產基地進行營運。

董事會函件

於2018年左右，在出現以下擔憂情況的背景下：(i)中國營運成本飆升；(ii)本集團客戶的生產基地不斷由中國遷往東南亞；(iii)美國主導的利率上升趨勢；及(iv)中美貿易爭端升級引發的關稅報復，本集團旨在精簡營運，並追求輕資產營運和更低負債結構以加強財務狀況，以實現更高的資產回報。具體而言，董事會其後委託專業顧問進行全面檢討，以從微觀及宏觀商業及經濟角度應對本集團於當時面臨的持續的挑戰。

鑑於本集團於當時之財務狀況，尤其是負債比率高、流動性低、利息覆蓋率低及資產回報率低，本集團獲告知其應採取輕資產模式，就本集團物業(包括該等廠房)作出售後租回安排。透過採取輕資產模式，本集團可望提升其運營靈活性、減輕債務、從物業(包括該等廠房)釋放資本收益並即時降低對當時運營之影響。因此，本集團於2018年將金德精密蘇州及其擁有的該等廠房出售給孫國華先生控制的一家公司，代價為108.5百萬港元。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年9月7日及2018年11月1日的公告，及本公司日期為2018年10月18日的通函。

金德精密蘇州出售後，本集團繼續透過租賃該等廠房並在該等廠房營運，以作本集團的生產基地之一。首份租賃協議為期三年並已於2021年到期。目前與金德精密蘇州就租賃該等廠房的租賃協議(「**2021年租賃協議**」)於2021年訂立。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年9月20日的公告；及本公司日期為2021年11月1日的通函。

於2023年9月30日，2021年租賃協議產生的租賃負債賬面值約為76.3百萬港元，而使用權資產(主要為該等廠房)約為69.0百萬港元。

於截至2023年3月31日止年度及截至2023年9月30日止六個月，本集團根據2021年租賃協議分別向金德精密蘇州支付租賃款項約人民幣17.6百萬元(相當於約19.4百萬港元)及人民幣8.8百萬元(相當於約9.7百萬港元)。根據2021年租賃協議，租金費用將每兩年增加10%。租金開支已於2023年11月增加，而2021年租賃協議下的現時租金開支每年約為人民幣19.4百萬元(相當於約21.3百萬港元)。

董事會函件

董事認為，透過金德精密收購事項收購該等廠房將對本公司和股東整體有利，乃基於以下原因：

- (1) 金德精密收購事項可提供良機以補足本集團現有業務；且有助於更靈活及有效的未來業務規劃：

本集團自2015年11月起一直在該等廠房營運。由於近期中美貿易衝突集中於高技術產業，例如芯片製造、人工智能等，因此董事認為本集團業務（即金屬沖壓業務）將不會因美國政府制裁政策而受到重大不利影響。據此，董事認為輕資產策略可能將不再是最適用於本集團之業務模式，本集團或需重新調整業務策略。於該等廠房的生產所產生的收入由截至2018年3月31日止年度的約352百萬港元增加約72%至截至2023年3月31日止年度的約605百萬港元。這表明本集團極其需要一個永久生產基地。此外，考慮到(a)本集團資本負債比率由截至2018年3月31日止年度的約78.7%大幅改善至截至2023年3月31日止年度的約4.4%；及(b)金德精密收購事項落實後將為本集團帶來以下(3)及(4)分段所述之財務裨益，董事認為雖然本集團仍追求更低的資本負債結構及更高的資產回報，惟鑒於本集團目前已改善的財務狀況，輕資產營運方針目前可能並非本集團業務的最優選擇。

待金德精密交易完成後該等廠房改由本集團掌控，相信屆時本集團將於使用、改建及／或發展該等廠房方面有更大靈活性，因此本集團將能更高效地在該等廠房營運，及／或擴張其業務營運（如有）時，無需尋求第三方業主之同意。

- (2) 孫國華先生及黃先生作為KIG Real Estate之控股股東，亦認為若KIG Real Estate根據管理層收購（即MF股份銷售）向Massive Force收購股份，本集團能獲得其核心生產基地之所有權，而非租賃權益（其可能面臨終止或財務成本高於租金的風險），本集團將能更好地規劃及引領其未來長期業務發展。因此，本集團透過金德精密收購事項向KIG Real Estate收購該等廠房亦為MF股份銷售的條款之一；且金德精密交易完成須待（其中包括）有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為

董事會函件

無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件外)後方可作實，而MF交易完成須待(其中包括)金德精密收購事項已成為無條件(除有關MF買賣協議的條件已成為無條件外)後方可作實；

- (3) 在目標集團成為本集團的非全資附屬公司後，本集團就該等廠房應付金德精密蘇州的租賃付款將於金德精密交易完成後對銷，本集團將可節省租賃付款，並擁有更佳的整體現金流。基於金德精密交易將於2024年4月1日完成的假設，預期本集團於截至2025年3月31日止年度起將可節省約人民幣19.4百萬元(相當於約21.3百萬港元)的年度租賃付款；及
- (4) 儘管本集團須以其內部資源結付收購該等廠房的應付代價金額，且需時約11年方可補回該價款(即金德精密收購事項總代價／上文所述的年度租金的70.0%約人民幣13.6百萬元(相當於約15.0百萬港元))，本集團未來將能更妥善地分配資源，因將用於向金德精密蘇州(作為金德精密交易完成前的集團外公司)支付該等廠房租賃的絕大部分現金，於金德精密交易完成後將不再適用且可於本集團內使用。本集團曾探討將該等廠房的生產搬遷至其他地方，作為尋求永久生產基地的替代方案。然而，按照本集團於2021年將生產基地從深圳西麗搬遷至惠州所產生的成本計算，預期本集團將產生約96百萬港元的搬遷成本。此外，根據本集團的過往經驗，搬遷生產基地將導致生產中斷，並造成富有經驗的員工及人力的大量流失。因此，董事認為本集團於該等廠房的持續經營及金德精密收購事項將使本集團能將該等廠房變更為本集團的永久生產基地，這將成為令本集團於資源分配上更加靈活的更佳選擇，且對經營的影響極小，從而使本集團能透過擴展業務優化其財務表現，提升本集團的經營效率。

經考慮上文所述，董事(包括獨立董事委員會的成員，其接獲獨立財務顧問的意見後)認為金德精密買賣協議條款及據此擬進行之金德精密收購事項屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

孫國華先生及黃先生分別擁有目標公司約45.4%及12.6%的股權，鑒於彼等各自於金德精密買賣協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，彼等已於有關批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易的董事會決議案中放棄投票。鑒於(i)金德精密交易完成須待(其中包括)有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件外)；及(ii)MF交易完成須待(其中包括)金德精密收購事項已成為無條件(除有關MF買賣協議的條件已成為無條件外)，Massive Force的代表張海峰先生亦基於企業管治的理由於有關董事會決議案中放棄投票。其他董事會成員(即獨立非執行董事，及因此亦為獨立董事委員會的成員)於批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易的董事會決議案中投票。

六. 上市規則涵義

由於有關金德精密收購事項的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，金德精密收購事項構成本公司的主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

於最後可行日期，KIG Real Estate由孫國華先生及黃先生(彼等均為執行董事)分別最終實益擁有45.4%及12.6%。因此，KIG Real Estate為孫國華先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金德精密收購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

七. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就金德精密買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提出意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提出意見。獨立董事委員會函件載於本通函第20至第21頁。

浩德已獲委任為獨立財務顧問，負責就金德精密買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第22至第41頁。

八. 股東特別大會

為確定可享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由2024年1月26日(星期五)至2024年1月31日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票必須於2024年1月25日(星期四)下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司謹訂於2024年1月31日(星期三)上午10時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以讓獨立股東考慮及以投票方式酌情批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並儘早且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(不遲於2024年1月29日(星期一)上午10時正(香港時間))，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前已交回之代表委任表格將被視作撤銷。

倘於2024年1月31日(星期三)上午8時正「黑色」暴雨警告信號生效，或八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛或持續懸掛，或因超強颱風引致的「極端情況」生效，將於2024年1月31日(星期三)上午10時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室舉行之股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kingdom.com.hk)刊載公告，以通知股東有關重新安排大會的最新日期、時間及地點。如黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會將如期舉行。股東應在考慮自身情況後自行決定會否在惡劣天氣下出席股東特別大會，如決定出席，務請審慎行事。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。

董事會函件

倘若投票表決的票數相同，根據本公司組織章程細則，除其作出的任何其他表決外，大會主席有權作出決定性的一票。

由於(i)金德精密交易完成須待(其中包括)有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件除外)；及(ii)MF交易完成須待(其中包括)金德精密收購事項已成為無條件(除有關MF買賣協議的條件已成為無條件外)，Massive Force於金德精密收購事項中擁有重大權益。於最後可行日期，Massive Force持有449,999,012股股份，相當於本公司全部已發行股本的約75.0%。因此，Massive Force及其聯繫人須於股東特別大會上就批准金德精密買賣協議之決議案放棄投票。除上述情況外，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無其他股東於金德精密收購事項及MF股份銷售中各自擁有重大權益，且須就批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

九. 推薦意見

董事(包括所有獨立非執行董事，彼等的意見載於獨立董事委員會函件)認為金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易乃經訂約各方公平磋商後釐定，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且儘管訂立金德精密買賣協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事(包括所有獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易。

十. 進一步資料

務請閣下同時垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
KFM金德控股有限公司
主席兼非執行董事
張海峰
謹啟

2024年1月15日

以下乃獨立董事委員會函件全文，當中載有獨立董事委員會致獨立股東有關金德精密收購事項之推薦建議。



KFM KINGDOM HOLDINGS LIMITED

KFM 金德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3816)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為2024年1月15日之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除非另有指明，否則通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函內之「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問之意見及獨立財務顧問於提出有關意見時已考慮之主要因素及理由之詳情，載於通函內之「獨立財務顧問函件」。務請閣下同時垂注通函內之「董事會函件」及各相關附錄所載之附加資料。

經考慮(i)金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易之條款；及(ii)通函內「獨立財務顧問函件」所提述之因素，吾等認為，儘管金德精密買賣協議並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易之條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)符合本集團及股東之整體利益。故此，吾等推薦

獨立董事委員會函件

獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准金德精密買賣協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

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

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
尹錦滔先生

獨立非執行董事
趙悦女士
謹啟

獨立非執行董事
沈哲清先生

2024年1月15日

以下為獨立財務顧問浩德融資就金德精密收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就金德精密收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年1月15日之通函（「通函」）內「董事會函件」。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2023年12月1日（交易時段後）， 貴公司（作為買方）與KIG Real Estate（作為賣方）訂立金德精密買賣協議，據此， 貴公司有條件同意購買且KIG Real Estate有條件同意出售金德精密待售股份，相當於目標公司全部已發行股本約70.0%，代價為168.0百萬港元。

上市規則涵義

由於有關金德精密收購事項的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，金德精密收購事項構成 貴公司的主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，KIG Real Estate由孫國華先生及黃先生(彼等均為執行董事)分別最終實益擁有45.4%及12.6%。因此，KIG Real Estate為孫國華先生的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金德精密收購事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即尹錦滔先生、趙悅女士及沈哲清先生)組成的獨立董事委員會已成立，以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，審議(i)金德精密買賣協議之條款及據此擬進行之交易是否公平合理；(ii)金德精密買賣協議是否按一般商業條款於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之有關決議案投票，並向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就(i)金德精密買賣協議之條款及據此擬進行之交易是否公平合理；(ii)金德精密買賣協議是否按一般商業條款於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之有關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等(i)在財務或其他方面與 貴公司或KIG Real Estate、其各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士概無聯繫或關連；及(ii)現擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問，獨立董事委員會之成立目的為就股份的可能無條件強制性現金要約提供推薦建議，有關詳情載於 貴公司日期為2023年12月1日之公告。除上述委聘外，吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴公司或KIG Real Estate、其各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，並鑒於(i)吾等獲委聘就金德精密買賣協議之條款及據此擬進行之交易提供意見的酬金符合市場水平，且有關酬金並非待成功通過將於股東特別大會上提呈之決議案後方可作實；(ii)概不存在任何安排致使吾等自 貴公司或KIG Real Estate、其各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益(上述酬金除

外)；及(iii)吾等之委聘乃按一般商業條款進行並已獲獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司及KIG Real Estate、其各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士，並可就金德精密收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至2023年3月31日止年度之年度報告(「**2023年年報**」)；(ii) 貴公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告(「**2023年中期報告**」)；(iii)估值師出具的股權估值報告及物業估值報告(定義見下文「4.1代價」一段)；及(iv)通函所載或所提述之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供的有關 貴集團事項的一切陳述、資料、意見及聲明乃經適當與審慎查詢後合理作出，而該等陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。 貴公司將根據收購守則規則9.1於實際可行情況下盡快知會獨立股東有關通函所載或提述資料的任何重大變動。倘於最後可行日期後，本函件所載或提述的資料出現任何重大變動以及吾等的意見出現任何變動(如有)，亦將於實際可行情況下盡快知會獨立股東。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明於作出時為失實、不準確或產生誤導，或於股東特別大會日期將為失實、不準確或產生誤導；吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或產生誤導。吾等已假設通函所載或所提述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的有關 貴公司事項的一切陳述、資料、意見及聲明已經過適當與審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠的資料，以達致有適當根據之知情意見並為吾等之意見提供合理基礎。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並無對 貴集團的業務、財務狀況與事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

1. 貴集團之背景資料

貴公司為一家投資控股公司。貴集團主要從事製造及銷售金屬沖壓產品。

1.1 貴集團之財務資料

以下載列 貴集團之財務資料概要，摘錄自2023年年報及2023年中期報告。

綜合損益表摘要

	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
持續經營業務				
收入	612,190	605,101	343,073	314,091
毛利	99,920	103,277	63,237	66,986
其他(虧損)/收益淨額	(4,016)	8,621	16,872	3,739
一般及行政開支	(65,862)	(75,524)	(33,743)	(33,833)
財務收入	1,033	6,158	1,194	5,321
來自持續經營業務的年內溢利	13,331	22,666	—	—
已終止經營業務				
	(61,350)	—	—	—
年/期內(虧損)/溢利	(48,019)	22,666	32,953	29,430

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表摘要

	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)	於2023年 9月30日 千港元 (未經審核)
非流動資產	181,867	180,701
— 廠房及設備	49,671	63,736
— 使用權資產	84,501	72,915
流動資產	546,865	582,828
— 三個月以上定期存款	196,741	194,137
— 現金及現金等價物	96,803	116,220
非流動負債	85,686	76,300
流動負債	129,928	146,849
資產淨值	513,118	540,380

截至2023年3月31日止年度(「2023財政年度」)與截至2022年3月31日止年度(「2022財政年度」)比較

貴集團於2023財政年度錄得收入約605.1百萬港元，較2022財政年度輕微減少約1.2%，主要由於在2023財政年度從事醫療及測試設備及金融設備行業的客戶的訂單數目減少所致。

由於 貴集團的產品組合改變及更好地控制生產成本，毛利率由2022財政年度的16.3%上升至2023財政年度的17.1%。

貴集團持續經營業務的純利由2022財政年度的約13.3百萬港元增加至2023財政年度的約22.7百萬港元。該增加乃主要由於(i)來自網絡及數據儲存行業的收入增加；(ii)人民幣兌美元於2023財政年度貶值導致其他收益增加；及(iii)銀行結餘及存款的利息收入增加所致。

於2022財政年度及2023財政年度， 貴集團向金德精密蘇州支付租金分別約人民幣14.5百萬元(相當於約16.0百萬港元)及人民幣17.6百萬元(相當於約19.4百萬港元)。

獨立財務顧問函件

截至2022年9月30日止六個月(「2023年上半年」)與截至2023年9月30日止六個月(「2024年上半年」)比較

貴集團於2024年上半年錄得收入約314.1百萬港元，較2023年上半年減少約8.5%，主要由於來自從事醫療及測試設備行業的客戶的收入因COVID-19疫情後需求減少而減少。有關收入減少被來自網絡及數據儲存行業以及辦公自動化行業的收入增加部分抵銷。

毛利率由2023年上半年的18.4%上升至2024年上半年的21.3%，主要由於通過提高生產效率以控制成本及減少僱員人數所致。

貴集團持續經營業務的純利由2023年上半年的約33.0百萬港元減少至2024年上半年的約29.4百萬港元，主要由於2024年上半年的匯兌收益減少所致。

於2023年上半年及2024年上半年，貴集團向金德精密蘇州支付租金分別約人民幣8.8百萬元(相當於約9.7百萬港元)及人民幣8.8百萬元(相當於約9.7百萬港元)。

2023年3月31日與2023年9月30日比較

於2023年3月31日及2023年9月30日，貴集團之資產主要包括現金、按金、存貨及應收款項。

貴集團之流動資產由2023年3月31日的約546.9百萬港元增加至2023年9月30日的約582.8百萬港元，主要由於應收賬款和現金及現金等價物增加所致。

貴集團之流動負債由2023年3月31日的約129.9百萬港元增加至2023年9月30日的約146.8百萬港元，主要由於銀行借款增加所致。

於2023年9月30日，貴集團之資產淨值較2023年3月31日增加約27.3百萬港元，與貴集團於2024年上半年之經營業績相符。

1.2 貴集團之前景

於截至2020年3月31日止年度出售當時錄得虧損的金屬沖壓業務及於2022財政年度出售金屬車床加工業務後，貴集團持續經營業務的溢利已有改善。2024年上半年的純利超出2023財政年度的純利。

展望未來，經濟環境仍然被去全球化、高利率及大國之間緊張局勢升級所帶來的不確定因素所籠罩。董事相信且吾等同意，倘該等廠房在貴集團之控制範圍內，貴集團在該等廠房的使用、更動及／或開發上將有更大彈性。此項加強控制可提升效率並使長期業務發展計劃(例如擴張)得以落實，而毋需尋求業主的同意。

2. 目標集團之背景資料

目標公司為一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，目標公司透過其全資附屬公司金德精密香港持有金德精密蘇州之100%股權。於最後可行日期，目標集團主要從事於該等廠房的投資。

該等廠房包括：(i)兩棟四層廠房，總建築面積約48,500平方米；及(ii)一棟五層廠房，總建築面積約10,200平方米，全部位於中國蘇州。

2.1 目標集團之財務資料

以下載列目標集團之財務資料概要，摘錄自通函附錄二。

綜合損益表摘要

	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (經審核)
收入	16,766	18,996	9,998	9,248
物業收入淨額	7,193	8,529	4,542	4,066
年度／期間溢利	4,501	5,563	2,954	2,650

獨立財務顧問函件

目標集團主要於中國從事工業物業(即該等廠房)投資，收入主要來自該等廠房的租金收入。

目標集團截至2022年3月31日止年度的收入來自出租兩棟四層廠房(「一期及二期」)的租金收入。另一棟五層廠房(「三期」)於2021年年底建成。於2022年4月1日後，租金收入亦包括該等廠房的三期。因此，目標集團於截至2023年3月31日止年度的收入增加約13.3%。目標集團於截至2022年及2023年9月30日止六個月的收入維持穩定。

綜合財務狀況表摘要

	於2023年 3月31日 千港元 (經審核)	於2023年 9月30日 千港元 (經審核)
總資產	146,147	136,450
— 投資物業	145,295	135,055
資產淨值	121,827	119,086

如上表所示，目標集團之主要資產為投資物業，即該等廠房。

3. 金德精密收購事項之理由

目前，貴集團租用該等廠房作為其生產基地之一。2021年租賃協議下的現時租金開支每年約為人民幣19.4百萬元(相當於約21.3百萬港元)。於最後可行日期，除該等廠房外，貴集團並無在中國營運任何其他生產基地。金德精密收購事項將讓貴集團可研究將該等廠房拓展為其永久生產基地，而毋需面臨因租約期滿而被要求搬遷生產設施的風險，因搬遷可能會導致生產中斷以及有經驗的員工流失。在此提供一個參考：2021年，貴集團因將其生產基地由深圳西麗遷往惠州而招致搬遷成本約96百萬港元。此外，在產生一次性現金流出的條件下，貴集團可省卻支付經常性租金。

基於以上所述，吾等同意管理層的意見，認為金德精密收購事項可提供良機以補足貴集團現有業務，且可為貴集團的未來業務規劃提供靈活性。

4. 金德精密買賣協議之主要條款

金德精密買賣協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2023年12月1日(交易時段後)
- 訂約方： (1) 貴公司(作為買方)；及
- (2) KIG Real Estate(作為賣方)。
- 主體事宜： 根據金德精密買賣協議，貴公司有條件同意購買且KIG Real Estate有條件同意出售金德精密待售股份，相當於目標公司全部已發行股本之70.0%。貴公司將透過金德精密收購事項間接控制金德精密蘇州，其持有該等廠房。
- 先決條件： 金德精密交易完成須待下列先決條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實：
- (1) 股東((或視情況而定)獲准投票及毋須放棄投票之貴公司獨立股東)於貴公司股東特別大會上批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易，及已獲得及完成上市規則或收購守則(如適用)項下規定之所有其他同意及行動，或(視情況而定)取得聯交所或證監會(如適用)對豁免任何有關規則之相關豁免；
 - (2) 有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件外)；
 - (3) (倘有需要)已就金德精密買賣協議項下擬進行之交易向任何相關政府當局或監管機構或其他相關第三方取得所有必須豁免、同意及批准，且保持完全效力及作用；

- (4) 貴公司合理信納 貴公司、其代理或專業顧問認為屬必要及適宜對目標集團及其相關資產、負債、活動、營運、前景及其他狀況進行的盡職審查(不論在法律、會計、財務、營運或 貴公司認為有關的其他方面)的結果；及
- (5) 貴公司信納自金德精密買賣協議日期起至金德精密交易完成，目標集團任何成員公司及整體並無發生任何重大不利變動。

貴公司可於最後截止日期中午十二時正(香港時間)或之前，按其全權及絕對酌情權豁免任何上述先決條件(除上文(1)、(2)及(3)段所載者外)。

於最後可行日期，(i)KIG Real Estate及 貴公司並不知悉(a)根據上市規則或收購守則規定的任何同意及行為；(b)聯交所或證監會要求的任何豁免；及(c)根據上文第(1)及(3)段的先決條件，須獲任何相關政府或監管機構或其他相關第三方規定的任何豁免、同意及批准；及(ii)上述先決條件均未獲達成。

於最後可行日期，上述先決條件均未獲達成。

於最後截止日期或之前，若任何上述先決條件倘未獲達成(或由 貴公司豁免(如適用))，金德精密買賣協議將即時終止而訂約方均毋須承擔該協議項下之進一步義務或責任，先前違反協議者除外。

代價及支付條款： 金德精密收購事項之代價為168.0百萬港元，將由 貴公司於金德精密交易完成日期以現金或銀行本票或透過將應付金額匯入KIG Real Estate指定銀行賬戶或其他由 貴公司及KIG Real Estate協商之方式支付。

金德精密收購事項之代價乃根據公平磋商釐定，且已參考(包括但不限於) 貴公司聘用的獨立估值師(「估值師」)戴德梁行有限公司評估的目標公司及該等廠房的估值。目標公司及該等廠房於2023年10月31日的估值分別約為258.0百萬港元及人民幣252.0百萬元(相當於約277.2百萬港元)。請參閱通函附錄五及六所載之該等估值報告之全文。

金德精密收購事項之代價將會透過 貴集團內部資源支付。

交易完成： 金德精密交易完成須於所有先決條件已獲達成(或豁免(如適用))後第五個營業日下午四時正(香港時間)或之前，或 貴公司與KIG Real Estate可能書面協定的其他較後日期進行。

緊隨金德精密交易完成後，目標公司將成為 貴公司之非全資附屬公司。

4.1 代價

金德精密收購事項之代價為168.0百萬港元，將由 貴公司透過 貴集團內部資源於金德精密交易完成日期以現金或銀行本票或透過將應付金額匯入KIG Real Estate指定銀行賬戶或其他由 貴公司及KIG Real Estate協商之方式支付。

由於金德精密收購事項之代價乃根據公平磋商釐定，且已參考(包括但不限於)估值師評估的目標公司及該等廠房的估值，評估金德精密收購事項之代價是否公平合理取決於目標公司股權及該等廠房的市值。

4.1.1 該等廠房的市值

估值師就該等廠房出具的估值報告(「物業估值報告」)載於通函附錄五。以下載列吾等對物業估值報告的分析，以供獨立股東參考。

4.1.1.1 估值師的資格

於重新評核估值師的能力及經驗時，吾等已審視估值師的資格及經驗，並注意到物業估值報告的主要簽發人於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗，並為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。經審閱估值師的工作範圍後，吾等信納該工作範圍對該等廠房的估值而言屬充分及恰當。

4.1.1.2 估值方法

吾等注意到，估值師在評估該等廠房的價值時已考慮成本法、市場法及收益法三種估值方法的合適性。在選擇合適估值方法時，吾等已與估值師討論，並獲悉估值師已考慮以下估值方法並有以下意見：

- (i) **成本法**：成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高的成本(不論是購買或建設)的經濟原則。根據物業估值報告，估值方法的選用原則取決於估值日期的現行市場動態(市場推導數據／可比較實體的性質及可用性以及與該資產的市場有關的情況)。當相關銷售憑證不多，尤其是在物業開發的早期階段，可使用成本法等其他方法。

吾等注意到，該等廠房(僅包括一期及二期)於2018年採用折舊重置成本法估值為155.3百萬港元，相關估值報告的詳情載於 貴公司日期為2018年10月19日之通函。估值師表示，於2018年，由於蘇州(尤其是該等廠房所處地區)被視為農村地區，當地工廠主要為自用，故並無足夠的可比較銷售交易以使用市場法進行評估。由於蘇

州工業物業市場已發展多年，現已相對成熟，並有現成的銷售交易，估值師認為以成本法評估該等廠房的價值已不再合適。吾等已審閱2017年及2023年該等廠房所處地區的衛星圖片，並注意到2017年的發展程度遠較2023年為低。吾等進一步注意到，由2018年至2023年該等廠房所在地區的地區生產總值增長約41%，反映該地區的整體經濟發展情況。因此，吾等並無理由懷疑估值師在相關時間為擬備當時的估值報告所選用的估值方法。由於現在有足夠的相關交易憑據，吾等認為成本法不如市場法合適。

- (ii) **市場法**：市場法乃基於將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較，例如於適當時間範圍內與相同或類似資產類型的市場交易進行比較。鑒於有可得的定價資料反映現時市場對類似於該等廠房的資產的看法，吾等與估值師的意見相同，認為倘若有足夠相關憑據可顯示買家願意就市場上類似物業支付的價格水平，則市場法當屬評估該等廠房的價值的最合適方法。

- (iii) **收益法**：收益法透過將未來現金流量轉為現有單一資本價值而提供價值指標。根據香港測量師學會估值準則，收益法應於下列情況予以採納：(i)就參與者而言，有關資產產生收益的能力為影響價值的要素；及／或(ii)能夠合理預測標的資產日後收入的金額及時間，惟僅有少量(如有)相關市場可比較數據。考慮到(i)該等廠房用作生產用途；及(ii)有採用市場法進行估值的市場交易，可反映現時市場對類似於該等廠房的資產的看法，吾等同意估值師的意見，認為收益法較不適合用於此類情況。

吾等注意到，估值師已採用若干假設。吾等自估值師獲悉所採用的假設全部均為物業估值時普遍採用的假設。經審閱假設，吾等認為估值師採用的假設屬公平合理。

考慮到(i)估值師具有足夠資格及經驗對該等廠房進行估值；(ii)估值師所採用的估值方法為評估類似物業的價值普遍採用的方法；及(iii)主要假設為類似估值普遍採用的假設，吾等認為該等廠房的估值乃按公平合理基準釐定。

4.1.1.3 該等廠房的評估價值

估值師於評估該等廠房的價值時採用市場比較法，假設該物業可按其現況出售，並已參考相關市場可得之可比較銷售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、面積及其他相關因素。

根據吾等所審視可比較交易的詳情及與估值師的討論，以下載列估值師於可比較交易的甄選準則及吾等對各項甄選準則的評估：

- (i) 土地用途 — 工業用途；

與該等廠房的土地用途相同。

- (ii) 時間 — 自2022年下半年起進行交易；

吾等已與估值師討論，並獲悉按照該等交易是否可用和相關以識別交易屬慣常做法。鑒於估值基準日為2023年10月31日，吾等認為，選擇可比較交易的時間範圍約為15個月，可以合理反映類似資產目前的市場狀況。

- (iii) 地點 — 50公里半徑範圍內，與相關物業具相若可用性的可比較物業；及

兩項可比較交易與該等廠房位處不同地區，惟均位於50公里半徑範圍內。

獨立財務顧問函件

(iv) 面積 — 建築面積介乎30,000–70,000平方米的可比較物業。

吾等注意到，總建築面積約58,700平方米的該等廠房的面積在上述面積範圍內。

根據以上評估，吾等認為可比較交易乃基於公平合理的甄選準則識別。以下載列估值師為評估該等廠房的價值而採用的可比較交易詳情：

編號	位置	交易時間	建築面積 (平方米)	土地用途	單位價值 (人民幣/平方米)
1	蘇州吳江區	2022年9月	47,331.70	工業	4,525
2	蘇州工業園區	2022年8月	60,467.52	工業	4,349
該等廠房：					
	蘇州高新區	參考日期： 2023年10月31日	58,694.72	工業	4,300

儘管僅有兩項可比較交易，考慮到(i)上述可比較交易的甄選準則乃根據該等廠房的類似特徵及鄰近環境而定；及(ii)如上表所示的可比較交易的類似單位價值結果，吾等同意估值師的意見，認為兩項可比較交易足以評估該等廠房的價值。以下載列為達致估值師的結論而作出的主要調整：

調整	範圍
位置	-5%至+2%
面積	-2%至0

就位置而言，可比較物業1遠離社區中心及主要幹道，而標的物業的位置較優越，故對可比較物業1作向上調整。可比較物業2位於工業區，毗鄰社區中心，而標的物業的位置較次等，因此對可比較物業2作向下調整。就面積而言，吾等已作調整以反映市場流通性。通常總價較低的小型物業擁有較大的市場，流動性良好，且較為易於出售，從而導致單位價值較高。可比較物業1的面積較標的物業為小，因而對可比較物業1作向下調整。

經計及上述調整，該等廠房於2023年10月31日的市值為人民幣252百萬元。

吾等注意到，該等廠房於2023年10月31日的估值為人民幣252.0百萬元（相當於約277.2百萬港元），而該等廠房於2018年7月31日的評估價值為人民幣135百萬元（相當於約155.3百萬港元），兩者之間存在重大差異。為評估有關差異的公平性及合理性，我們已進行下列工作：

- (i) 審閱2017年及2023年該等廠房所處地區的衛星圖片，並注意到2017年的發展程度遠較2023年為低。由2018年至2023年，該等廠房所在地區的地區生產總值增長約41%，反映該地區的整體經濟發展情況。
- (ii) 比較2023年及2018年該等廠房的狀況，並注意到(i)該等廠房於2018年僅包括一期及二期，另一棟許可總建築面積約10,198平方米的五層廠房於2021年年底建成，較一期及二期擴大約21.0%；及(ii)根據吾等與管理層的討論，三期主要用於服務數據儲存行業的客戶，於2024年上半年、2023財政年度及2022財政年度，該行業的收益較過往年度／期間錄得持續增長。

經考慮(i)上述就該等廠房於2018年7月31日及2023年10月31日的估值差異所進行的工作；(ii)該等廠房於2023年10月31日的市值乃採用市場法計算，反映類似資產目前的市場狀況；及(iii)本分節「4.1.1 該等廠房的市值」所載的其他分析，吾等認為該等廠房的市值屬公平合理地得出。

4.1.2 目標公司的市值

估值師就目標公司100%股權出具的估值報告（「**股權估值報告**」）載於通函附錄六A。以下載列吾等對股權估值報告的分析，以供獨立股東參考。

4.1.2.1 估值師的資格

於重新評核估值師的能力及經驗時，吾等已審視估值師的資格及經驗，並注意到其中一名股權估值報告的主要簽發人於大中華區及多個海外國家的專業物業估值領域及諮詢服務擁有逾30年經驗，為英國皇家特許測量師學會

會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。另一名股權估值報告的主要簽發人為大中華區估值及顧問服務部高級董事，擁有由會計師事務所進行商業估值的工作經驗。經審閱估值師的工作範圍後，吾等信納該工作範圍對目標公司100%股權的估值而言屬充分及恰當。

4.1.2.2 估值方法

估值師採用資產基礎法評估目標公司100%股權。

吾等已與估值師討論，並獲悉彼等已考慮其他估值方法(如收益法及市場法)，而因目標公司擁有的主要資產為房地產資產，故彼等認定資產基礎法更為合適。根據通函附錄六A所載的目標公司管理賬目，吾等注意到，該等廠房於2023年10月31日的賬面值佔目標公司的資產總值超過98%，而目標公司的其餘資產及負債主要為銀行借款、應計費用、撥備及其他應付款項及現金。估值師根據物業估值報告調整該等廠房的價值，但未有調整目標公司的其他資產及負債。考慮到目標公司超過98%的資產(即該等廠房)乃以獨立估值為基礎，而其餘資產及負債的價值對市場並不敏感，吾等同意估值師的意見，認為資產基礎法較收益法及市場法更為合適。

吾等注意到，估值師已採用若干假設。吾等自估值師獲悉所採用的假設全部均為股權估值時普遍採用的假設。經審閱假設，吾等認為估值師採用的假設屬公平合理。

考慮到(i)估值師具有足夠資格及經驗對目標公司股權進行估值；(ii)估值師所採用的估值方法為評估股權價值普遍採用的方法；及(iii)主要假設為類似估值普遍採用的假設，吾等認為目標公司100%股權的估值乃按公平合理基準釐定。

4.1.2.3 目標公司的評估價值

於2023年10月31日，目標公司的評估價值為人民幣258百萬元。吾等注意到，除物業估值報告所提及該等廠房的評估價值外，估值師並無對資產負債表中的其他資產及負債(主要為銀行借款、應計費用、撥備及其他應付款項及現金)作出任何調整。經考慮以上所述以及該等廠房於2023年10月31日的賬面值佔目標公司的資產總值超過98%，吾等認為目標公司100%股權的評估價值屬公平合理地得出。

因此，考慮到(i)目標公司100%股權的評估價值乃按公平合理基準釐定；及(ii)金德精密收購事項之代價168百萬港元較180.6百萬港元折讓約7.0%，即目標公司100%股權的評估價值的70%，吾等認為金德精密收購事項之代價屬公平合理。

4.2 先決條件

獨立股東應注意，金德精密買賣協議之其中一項先決條件為有關MF股份銷售之MF買賣協議已成為無條件(除有關金德精密買賣協議的條件已成為無條件外)。

4.3 交易完成

金德精密交易完成須於所有先決條件已獲達成(或豁免(如適用))後第五個營業日下午四時正(香港時間)或之前，或 貴公司與KIG Real Estate可能書面協定的其他較後日期進行。緊隨金德精密交易完成後，目標公司將成為 貴公司之非全資附屬公司。

4.4 本節結論

綜上所述，吾等在得出與金德精密買賣協議條款有關的結論時考慮了以下因素：

- (i) 經考慮：(a)估值師具備足夠資歷及經驗就該等廠房進行估值；(b)估值師所採用的方法乃評估類似物業價值所普遍採用者；及主要假設乃類似估值所普遍採用者，吾等認為採用市場法對該等廠房進行估值乃按公平合理的基準釐定；

獨立財務顧問函件

- (ii) 經考慮：(a)估值師具備足夠資歷及經驗就目標公司的股權進行估值；(b)估值師所採用的方法乃評估股權價值所普遍採用者；及(c)主要假設乃類似估值所普遍採用者，吾等認為採用資產基礎法得出目標公司100%股權的評估價值屬公平合理；及
- (iii) 金德精密收購事項之代價較180.6百萬港元(即目標公司100%股權評估價值的70%)折讓約7.0%，屬公平合理，並且符合 貴公司及股東整體利益。

鑒於上文所述，吾等認為(i)金德精密買賣協議及據此擬進行之金德精密收購事項的條款屬公平合理；及(ii)儘管訂立金德精密買賣協議並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟其按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)金德精密買賣協議及據此擬進行之金德精密收購事項的條款屬公平合理；(ii)儘管訂立金德精密買賣協議並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟其按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益。

據此，吾等向獨立股東及獨立董事委員會推薦，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准金德精密買賣協議及據此擬進行之交易。

此 致

香港新界
荃灣海盛路3號
TML廣場31樓C室
KFM金德控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

負責人員
梁綽然

負責人員
譚浩基

謹啟

2024年1月15日

獨立財務顧問函件

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，彼尤其曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的機構融資及顧問方面擁有逾九年經驗，彼尤其曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為於香港會計師公會註冊的會計師。

1. 財務摘要

本集團截至2023年3月31日止三個年度各年以及截至2023年9月30日止六個月之財務資料於本公司以下年報或中期報告（視乎情況而定）內披露，上述文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kingdom.com.hk)登載。有關財務資料的快速連結如下：

- 本公司截至2021年3月31日止年度之年報（第45頁至第118頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0721/2021072100439_c.pdf
- 本公司截至2022年3月31日止年度之年報（第57頁至第130頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200461_c.pdf
- 本公司截至2023年3月31日止年度之年報（第55頁至第122頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100398_c.pdf
- 本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告（第21頁至第54頁）
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1221/2023122100546_c.pdf

2. 債項聲明

借款

於2023年11月30日（即本通函印發前確定本集團債項的最後可行日期），本集團的借款如下：

	於2023年 11月30日 (千港元)
短期銀行借款，無擔保	38,150
租賃負債	<u>78,451</u>
總計	<u>116,601</u>

除上文所披露者及除集團內部負債及一般應付賬款及其他應付款項外，於2023年11月30日，本集團就任何借款、抵押、押記或債券、借貸資本、銀行貸款及透支、定期貸款或其他貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債並無尚未償還的債項。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2023年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）起直至並包括最後可行日期有任何重大不利變動。

4. 足夠營運資金

董事經適當與審慎查詢後認為，於金德精密交易完成後，考慮到經擴大集團之內部資源及經營現金流量，在並無發生不可預見之情況下，經擴大集團具有足夠營運資金應付其於本通函日期起計未來至少12個月之需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

5. 本集團之財務及營運前景

展望未來，受中美政治局勢緊張、俄烏衝突及中東地區危機的影響，全球營商環境依然艱困。全球經濟亦恐怕因去全球化導致的全球供應鏈中斷、全球通脹、高息環境及匯率波動而陷入衰退。此等對全球經濟的不利影響將很有可能持續一段時間。因此，預期中國經濟增長將陷入停滯，並面臨營運成本較高及中國房地產市場風險等問題。中國勞工、材料及生產成本不斷上漲仍是對本集團的挑戰。製造業面對的困難於可預見未來可能仍然存在。

就全球去全球化對全球供應鏈所造成的干擾而言，預期本集團若干客戶會繼續將其業務遷移至東南亞。為順應客戶重組供應鏈的趨勢，本集團正於馬來西亞設置海外生產基地，以便為現有客戶提供中國境外的供應解決方案，並憑藉此優勢積極開拓更多新客戶。

此外，近期中美貿易爭端聚焦於芯片製造、人工智能等高科技產業。預計美國現行政策對金屬業所帶來的政治風險將低於去年。為應對營商環境的轉變，本集團將更加努力與本集團現有客戶維持良好關係。本集團亦已致力開拓更多新客戶以擴闊其客戶基礎。最值一提，本集團將繼續尋找長期且可持續的新商機，以提升本集團業績，務求為客戶、股東及投資者創造更大價值。

以下為本公司獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司編製以供載入本通函之報告全文。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致KFM金德控股有限公司董事有關KINGDOM PRECISION SCIENCE AND TECHNOLOGY HOLDING LIMITED及其附屬公司的歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-38頁所載Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料,其中包括於2021年、2022年及2023年3月31日以及2023年9月30日的綜合財務狀況表、截至2021年、2022年及2023年3月31日止三個年度各年以及截至2023年9月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重大會計政策資料概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-38頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分,乃為載入KFM金德控股有限公司(「貴公司」)日期為2024年1月15日有關建議收購目標公司全部已發行股本之70%的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司之唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事須對通函(載有目標集團之歷史財務資料)的內容負責,而編製該等資料所依據的會計政策與 貴公司所採用的大致上相同。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告。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準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃和開展工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露事項有關的憑證。所選用的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以按有關情況設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司之唯一董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及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1所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映了目標集團於2021年、2022年及2023年3月31日以及2023年9月30日的財務狀況，以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱有關期間的比較財務資料

吾等已審閱目標集團有關期間的比較財務資料，其中包括截至2022年9月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「有關期間的比較財務資料」）。目標公司之唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製有關期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對有關期間的比較財務

資料作出結論。吾等已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，有關期間的比較財務資料未有在各重大方面根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註13，當中載述目標公司並無就有關期間支付或宣派股息。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉佳煌

執業證書編號：P06623

香港

2024年1月15日

A. 目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

歷史財務資料以目標集團於有關期間的綜合財務報表為依據，該綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製，並已由信永中和（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有數值均約整至最接近的千位數（千港元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
收入	7	15,796	16,766	18,996	9,998	9,248
物業營運開支		<u>(8,848)</u>	<u>(9,573)</u>	<u>(10,467)</u>	<u>(5,456)</u>	<u>(5,182)</u>
物業收入淨額		6,948	7,193	8,529	4,542	4,066
其他(虧損)收益淨額	8	(1)	—	72	77	(5)
行政開支		(88)	(95)	(97)	(54)	(168)
財務收入	9	4	4	7	4	1
財務費用	9	<u>(1,074)</u>	<u>(1,092)</u>	<u>(1,085)</u>	<u>(630)</u>	<u>(324)</u>
稅前溢利		5,789	6,010	7,426	3,939	3,570
所得稅開支	10	<u>(1,454)</u>	<u>(1,509)</u>	<u>(1,863)</u>	<u>(985)</u>	<u>(920)</u>
年度／期間溢利	11	<u>4,335</u>	<u>4,501</u>	<u>5,563</u>	<u>2,954</u>	<u>2,650</u>
其他全面收入(開支)：						
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>						
海外業務換算差額		<u>8,736</u>	<u>4,046</u>	<u>(10,208)</u>	<u>(10,357)</u>	<u>(5,391)</u>
年度／期間全面收入(開支)總額		<u>13,071</u>	<u>8,547</u>	<u>(4,645)</u>	<u>(7,403)</u>	<u>(2,741)</u>
目標公司擁有人應佔年度／ 期間溢利		<u>4,335</u>	<u>4,501</u>	<u>5,563</u>	<u>2,954</u>	<u>2,650</u>
目標公司擁有人應佔全面收入 (開支)總額		<u>13,071</u>	<u>8,547</u>	<u>(4,645)</u>	<u>(7,403)</u>	<u>(2,741)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於3月31日		於2023年	
		2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	9月30日 千港元
非流動資產					
投資物業	15	135,615	160,914	145,295	135,055
預付款項	16	4,962	239	—	—
非流動資產總額		140,577	161,153	145,295	135,055
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項	16	1,084	2,643	173	535
可收回所得稅		—	—	—	40
現金及現金等價物	17	3,105	5,751	679	820
流動資產總額		4,189	8,394	852	1,395
資產總額		144,766	169,547	146,147	136,450
權益					
股本	20	—	—	—	—
股本溢價	20	110,987	110,987	110,987	110,987
儲備		6,938	15,485	10,840	8,099
權益總額		117,925	126,472	121,827	119,086
負債					
非流動負債					
其他應付款項	18	2,910	3,006	2,764	2,643
銀行借款	19	17,280	26,043	14,022	7,174
非流動負債總額		20,190	29,049	16,786	9,817
流動負債					
應計費用及其他應付款項	18	5,262	7,075	1,142	1,225
銀行借款	19	960	6,200	5,700	6,322
應付所得稅		429	751	692	—
流動負債總額		6,651	14,026	7,534	7,547
負債總額		26,841	43,075	24,320	17,364
權益及負債總額		144,766	169,547	146,147	136,450
流動負債淨額		(2,462)	(5,632)	(6,682)	(6,152)
資產總額減流動負債		138,115	155,521	138,613	128,903

綜合權益變動表

	股本 千港元 (附註20)	股本溢價 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於2020年4月1日	—	110,987	(12,757)	46	6,578	104,854
年度溢利	—	—	—	—	4,335	4,335
年度其他全面收入：						
海外業務換算差額	—	—	8,736	—	—	8,736
年度全面收入總額	—	—	8,736	—	4,335	13,071
由保留溢利轉撥至法定儲備	—	—	—	940	(940)	—
於2021年3月31日及2021年4月1日	—	110,987	(4,021)	986	9,973	117,925
年度溢利	—	—	—	—	4,501	4,501
年度其他全面收入：						
海外業務換算差額	—	—	4,046	—	—	4,046
年度全面收入總額	—	—	4,046	—	4,501	8,547
由保留溢利轉撥至法定儲備	—	—	—	486	(486)	—
於2022年3月31日及2022年4月1日	—	110,987	25	1,472	13,988	126,472
年度溢利	—	—	—	—	5,563	5,563
年度其他全面開支：						
海外業務換算差額	—	—	(10,208)	—	—	(10,208)
年度全面(開支)收入總額	—	—	(10,208)	—	5,563	(4,645)
由保留溢利轉撥至法定儲備	—	—	—	604	(604)	—

	股本 千港元 (附註20)	股本溢價 千港元	換算儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於2023年3月31日及2023年4月1日	—	110,987	(10,183)	2,076	18,947	121,827
期間溢利	—	—	—	—	2,650	2,650
期間其他全面開支：						
海外業務換算差額	—	—	(5,391)	—	—	(5,391)
期間全面(開支)收入總額	—	—	(5,391)	—	2,650	(2,741)
由保留溢利轉撥至法定儲備	—	—	—	228	(228)	—
於2023年9月30日	—	110,987	(15,574)	2,304	21,369	119,086
於2022年4月1日	—	110,987	25	1,472	13,988	126,472
期間溢利	—	—	—	—	2,954	2,954
期間其他全面開支：						
海外業務換算差額(未經審核)	—	—	(10,357)	—	—	(10,357)
期內全面(開支)收入總額 (未經審核)	—	—	(10,357)	—	2,954	(7,403)
於2022年9月30日(未經審核)	—	110,987	(10,332)	1,472	16,942	119,069

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
經營活動					
稅前溢利	5,789	6,010	7,426	3,939	3,570
就以下各項作出調整：					
投資物業的折舊	6,612	7,272	7,915	4,112	3,939
財務收入	(4)	(4)	(7)	(4)	(1)
財務費用	1,074	1,092	1,085	630	324
政府補助金	—	—	(71)	(71)	—
營運資金變動前的經營現金流量	13,471	14,370	16,348	8,606	7,832
預付款項、按金及其他應收款項(增加)減少	(74)	(1,439)	2,238	1,634	(376)
應計費用及其他應付款項增加(減少)	112	1,480	(5,377)	(5,185)	76
經營活動所得現金淨額	13,509	14,411	13,209	5,055	7,532
已付所得稅	(1,056)	(1,209)	(1,861)	—	(1,652)
經營活動所得現金淨額	12,453	13,202	11,348	5,055	5,880
投資活動					
添置投資物業	(1,699)	(22,585)	(5,034)	(3,132)	—
添置投資物業的預付款項	(4,962)	(239)	—	—	—
已收銀行利息	4	4	7	4	1
投資活動(所用)所得現金淨額	(6,657)	(22,820)	(5,027)	(3,128)	1
融資活動					
已收取政府補助金	—	—	71	71	—
來自一間關聯公司的墊款	7	123	—	—	50
新增銀行借款	17,328	32,800	—	—	16,740
償還銀行借款	(19,836)	(19,729)	(9,921)	(4,800)	(22,200)
已付利息	(1,074)	(1,092)	(1,085)	(630)	(324)
融資活動(所用)所得現金淨額	(3,575)	12,102	(10,935)	(5,359)	(5,734)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,221	2,484	(4,614)	(3,432)	147
年/期初的現金及現金等價物	720	3,105	5,751	5,751	679
貨幣換算差額	164	162	(458)	(294)	(6)
年/期末的現金及現金等價物	3,105	5,751	679	2,025	820
指銀行結餘	3,105	5,751	679	2,025	820

B. 目標集團之歷史財務資料附註

1. 一般資料及歷史財務資料之編製基礎

Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(「目標公司」)於2016年11月2日在英屬維京群島(「英屬維京群島」)根據英屬維京群島商業公司法成立為一家有限公司。目標公司註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wicklams Cay II Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司為一家投資控股公司，而目標集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業投資。

目標公司之最終控股公司為KIG Real Estate Holdings Limited。

目標集團於截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度以及截至2023年9月30日止六個月並無法定綜合財務報表，原因為英屬維京群島的規則及法規項下並無有關經審核綜合財務報表的法定要求。

歷史財務資料乃根據下文附註3所載符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製。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。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。

持續經營

於編製歷史財務資料時，鑒於目標集團於2023年9月30日的流動負債淨額約為6,152,000港元，目標公司之唯一董事已審慎周詳考慮目標集團的未來流動資金。目標公司之唯一董事認為，根據未來現金流量預測目標集團將自其經營產生正現金流量，故歷史財務資料已按持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製有關期間的歷史財務資料，目標集團已採納所有於2023年4月1日開始之會計期間至有關期間生效的適用新訂及經修訂香港財務報告準則。

已頒布惟未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團並無提早應用以下已頒布惟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)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)財務報表的呈列 — 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債 ¹

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

目標公司之唯一董事預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策資料

歷史財務資料已按過往成本基準編製。

過往成本一般根據用作交換貨品及服務所支付代價的公允值計算。

公允值乃市場參與者於計量日期以符合規定的交易出售一項資產而將收取或轉移一項負債而將支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估算。公允值計量的詳情於下文所載的會計政策中詳述。

下文載列重大會計政策資料。

綜合基準

綜合財務報表載有目標公司及目標公司控制的實體(即其附屬公司)的財務報表。倘附屬公司編製其財務報表所採用的會計政策並非綜合財務報表中就類似情況下的類似交易及事件採用的會計政策,則在編製綜合財務報表時對該附屬公司的財務報表作出適當調整,以確保與目標集團的會計政策一致。

目標集團在以下情況下實現控制權:(i)對被投資方的權力;(ii)因參與被投資方而獲得可變回報風險或權利;及(iii)利用其對被投資方的權力來影響該集團收益的能力。

倘有事實及情況顯示上述其中一項或多項控制權要素出現變動,則目標公司會重新評估是否對被投資方具有控制權。

附屬公司的合併於目標集團獲得對附屬公司的控制權時開始,並於目標集團失去對附屬公司的控制權時終止。

附屬公司的收支會由目標集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表,直至目標集團不再控制該附屬公司之日為止。

附屬公司的損益及各部分的其他全面收益分配至目標公司擁有人及非控股權益。即使會導致非控股權益出現虧絀,附屬公司的全面收入總額仍會分配至公司擁有人及非控股權益。

所有與目標集團實體間交易有關的集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

來自客戶合約的收入

收入按於日常業務過程中已收或應收代價之公允值計量。

目標集團有關確認來自經營租賃收入的會計政策概述於下文有關租賃的會計政策。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利,則該合約屬於或包含租賃。

目標集團作為出租人

目標集團就其所有投資物業作為出租人訂立租賃協議。目標集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人,則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日期匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末，外幣計值貨幣項目按該日的匯率重新換算。以過往成本計量的外幣計值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益中確認，除非貨幣項目產生的匯兌差額構成目標公司於海外業務中的淨投資的一部分，於該情況下，有關匯兌差額於其他全面收益中確認及於權益中累計，並將於出售海外業務時從權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，目標集團海外業務的資產與負債按各報告期末的匯率換算為目標集團的呈列貨幣(即港元)，而收支項目則按年度平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認並於匯兌儲備項下的權益中累計(分配至非控股權益(如適用))。

於出售一項海外業務(即出售目標集團於該海外業務的全部權益，或者出售事項涉及喪失對一家包含海外業務的附屬公司的控制權)時，就該業務於權益中累計的所有目標公司擁有人應佔匯兌差額均重新分類至損益。此外，於部分出售附屬公司但並無導致目標集團喪失對該附屬公司的控制權時，累計匯兌差額中的應佔比例重新分配至非控股權益，不會於損益中確認。

借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借款成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或出售為止。

在相關資產可用作其擬定用途或供出售後仍有任何特定借款尚未償還，則在計算一般借款的資本化比率時，將有關借款計入一般資金池內。

所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

政府補助金

政府補助金於可合理確認目標集團將能夠滿足政府補助金所附條件且能夠收到時，方予確認。

政府補助金於目標集團將政府補助金擬補償的相關成本確認為開支的期間內有系統地於損益中確認。具體而言，主要條件為目標集團購買、興建或以其他方式取得非流動資產的政府補助金，以於綜合財務狀況表內扣減相關資產賬面值的方式確認，並於相關資產的可使用年期內以系統性及合理的基準轉撥至損益。

用作補償目標集團已產生開支或虧損或旨在為目標集團提供即時財務資助(而無未來相關成本)的應收與收入有關的政府補助金於應收期間在損益中確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項根據年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」有別，乃由於前者不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支，並進一步不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。目標集團的即期稅項負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產與負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額通常會確認遞延稅項負債。所有可扣稅暫時差額通常會確認遞延稅項資產，惟僅以可能將會有應課稅溢利可抵銷該等可扣稅暫時差額為限。倘暫時差額來自商譽，或者來自在交易中對其他資產與負債的初始確認(業務合併除外)，而在交易時不影響應課稅溢利或會計溢利，則不確認資產與負債。

即期及遞延稅項於損益中確認。

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。投資物業包括持作未確定未來用途之土地，有關土地被視為持作資本增值用途。

自有投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業按成本減隨後累計折舊及任何累計減損列賬。折舊乃在估計可使用年內撇銷投資物業之成本並經考慮其估計剩餘價值後使用直線法予以確認。

投資物業於出售後或在投資物業永久停用時及預期其出售不會產生未來經濟利益時被取消確認。被取消確認物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額計算)會於該物業被取消確認的期間計入損益。

現金及現金等價物

綜合財務狀況表的銀行結餘包括現金(即活期存款)及現金等價物。現金等價物是短期(一般原定期限為三個月或更短者)、流動性強的投資，可隨時轉換為已知數額的現金，且價值變化風險並不重大。持有現金等價物的目的是為滿足短期現金承諾，而非為投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及現金等價物(定義如上)。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公允值計量。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始確認時計入金融資產或金融負債(視適用情況而定)的公允值，或從中扣除。收購按公允值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

金融資產

金融資產的所有常規買賣乃於交易日確認及終止確認。常規買賣為需於市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

於初始確認時，目標集團的金融資產分類為其後按攤銷成本計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合約現金流特點及目標集團管理該等金融資產的業務模式。

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

如同時符合以下條件，則目標集團其後按攤銷成本計量金融資產：

- 該金融資產由旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量，純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量並進行減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。

利息收入於損益中確認，並計入「財務收入」項目(附註9)。

金融資產減損

目標集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括存款以及現金及現金等價物)的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自相關金融工具初始確認以來信貸風險的變動。

目標集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，惟倘信貸風險自初始確認以來大增，則目標集團將確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估基準為自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大增。

信貸風險大增

於評估金融工具信貸風險自初始確認以來有否大增時，目標集團會將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險比較。於進行該等評估時，目標集團考慮合理及具支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險自初始確認以來有否大增時，會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如可得)或內部信貸評級實際或預期大幅惡化；
- 商業、金融或經濟環境已經或預期出現不利變動，預計將令債務人履行債務責任的能力大減；
- 債務人的經營業績實際或預期大幅惡化；
- 同一債務人其他金融工具的信貸風險大增；
- 債務人的監管、經濟或技術環境已經或預期出現重大不利變動，令債務人履行債務責任的能力大減。

不論上述評估結果如何，目標集團均假設某一金融資產之信貸風險於合約付款逾期超過30天時便會自初始確認以來大增，除非目標集團有合理且具支持的資料顯示另有指向，則作別論。

儘管有上述規定，目標集團假設倘某一債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。金融工具於以下情況下被釐定為低信貸風險：(i)金融工具違約風險低；(ii)借款人有雄厚實力於短期內履行其合約現金流義務；及(iii)較長期的經濟及營商狀況存在不利變動，惟未必會削弱借款人履行其合約現金流義務的能力。倘資產具有「履約」內部評級，則目標集團認為該債務工具具有低信貸風險。

目標集團定期監察用以識別信貸風險有否大增的準則的效能，並於適當時候作出修訂，確保有關準則能夠於有關金額逾期前發現信貸風險大增。

違約定義

就內部信貸風險管理而言，由於過往經驗顯示符合以下任何一項準則的應收款項一般無法收回，故目標集團認為以下各項構成違約事件：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部制定或取自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括目標集團)還款(未計及目標集團所持任何抵押品)。

不論上述分析，目標集團認為，違約於金融資產逾期超過90天時發生，除非目標集團有合理且具支持的資料顯示更加滯後的違約準則更為恰當，則作別論。

出現信貸減損的金融資產

金融資產在一項或多項對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件發生時出現信貸減損。金融資產出現信貸減損的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財政困難；
- 違約，如拖欠或逾期事件；
- 借款人的貸款人因有關借款人財政困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的寬免；或
- 借款人可能會破產或進行其他財務重組。

撤銷政策

當有資料顯示債務人處於嚴重財政困難且無實際收款可能，例如當對手方被清盤或已進入破產程序時，目標集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撤銷的金融資產可能仍須按目標集團收款程序進行強制執行活動。任何收回款項會於損益確認。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計算乃違約可能性，違約虧損（即倘發生違約的損失程度）及違約風險的函數。對違約可能性及違約虧損的評估乃基於經上述前瞻性資料調整的過往數據作出。金融資產違約風險則指資產於報告日期的賬面總額。

就金融資產而言，目標集團按根據合約應付目標集團的所有合約現金流與目標集團預期收取的所有現金流的差額以原實際利率貼現後估計預期信貸虧損。

倘目標集團在上一個報告期間按相等於全期預期信貸虧損的金額計量一項金融工具的虧損撥備，但於本報告日期釐定不再符合全期預期信貸虧損的條件，則目標集團會按相等於本報告日期的12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

就所有金融工具而言，目標集團於損益中確認減損收益或虧損，並通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

只有當從資產收取現金流的合約權利已到期，或將金融資產及資產擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予另一實體時，目標集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按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總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債及股本工具

債務或權益的分類

由集團實體發行的債務及股本工具根據合約安排內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指任何證明擁有某一實體扣減所有負債後的資產剩餘權益的合約。由集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

其後按攤銷成本計量的金融負債

並非(i)業務合併中收購方的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間的分配利息開支的方法。實際利率指將金融負債於預計年期或(如適用)較短期間內的估計未來現金付款(包括屬整體實際利率一部分的所有已付或已收費用及息差、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至其攤銷成本的利率。

終止確認金融負債

只有當目標集團的責任獲解除、取消或屆滿時，目標集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

投資物業的減損

目標集團會於報告期末檢討其投資物業的賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產已出現減損。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減損(如有)的數額。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則目標集團估計該資產所屬現金產出單元(「現金產出單元」)的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基準，則企業資產亦分配至個別現金產出單元，或分配至可識別合理及一致分配基準的現金產出單元最小組別。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用可反映現行市場對貨幣時間值的評估及資產的特定風險(並未就其調整估計未來現金流量者)的稅前貼現率，貼現至現值。

倘資產(或現金產出單元)的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產出單元)的賬面值將減至其可收回金額。減損即時於損益確認。

當減損其後撥回時，該資產的賬面值將增至經修訂的估計可收回金額，致使增加後的賬面值不會超出該資產(或現金產出單元)如無在過往年度確認減損時原應釐定的賬面值。減損撥回即時於損益確認。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述目標集團會計政策時，要求目標公司唯一董事須就不可基於其他資料來源而顯易地得出的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂於該期間確認，或倘該項修訂影響現時及未來期間，則有關修訂於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷外(見下文)，以下為目標公司唯一董事於應用目標公司之會計政策時作出且對綜合財務報表內確認之金額及作出之披露為影響最大的重大判斷。

持續經營基礎考量

評估持續經營假設時，目標公司唯一董事須於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。目標公司唯一董事認為，目標公司有能力和持續經營，而可能導致流動資金風險之主要事件或情況載列於附註1。

估計不明朗因素之主要來源

下文為有關日後主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及來源會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重要調整之重大風險。

投資物業之估計可使用年期

在考慮投資物業估計剩餘價值後，於其估計可使用年內按直線法基準計提折舊。可使用年期及剩餘價值之釐定涉及管理層之估計。目標集團每年評估投資物業之剩餘價值及可使用年期，倘預期與原先估計不同，則有關差額可能會影響當年折舊，並將於未來期間改變估計。於2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日，投資物業之賬面值分別約為135,615,000港元、160,914,000港元、145,295,000港元及135,055,000港元。

投資物業之估計減損

目標集團於出現減值跡象時確定投資物業是否減值。根據目標集團之會計政策，投資物業之減損按賬面值超出其可收回金額之部分確認。投資物業之可收回金額乃根據公允值減出售成本及使用價值計算得出，以較高者為準。該等計算須使用判斷及估計。於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日，目標集團投資物業之賬面值分別約為135,615,000港元、160,914,000港元、145,295,000港元及135,055,000港元。於有關期間及截至2022年9月30日止六個月內，概無確認減損。

5. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務及股本結餘使股東回報最大化。目標集團之整體策略於有關期間內維持不變。

目標集團之資本結構包括債務淨額，其中包括應計費用、其他應付款項、銀行借款(扣除存款及其他應收款項)、現金及現金等價物及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司之唯一董事定期審閱資本結構。作為該審閱的一部分，目標公司之董事認為資本的成本及風險與各資本類別有關。目標集團將透過股本注資以及發行新債以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

金融工具類別

	於3月31日		於2023年	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	9月30日 千港元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	3,162	5,878	796	932
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	21,756	36,643	23,058	16,819

目標集團之主要金融工具包括按金、現金及現金等價物、應計費用及其他應付款項及銀行借款。該等金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保能按時及有效採取適當措施。

(a) 財務風險因素

目標集團之活動使其面臨各種金融風險：市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由目標集團的高級管理人員進行。

(i) 利率風險

目標集團面臨有關浮息銀行借款及銀行結餘的現金流利率風險。目標集團之政策為以浮動利率借款，藉以將公允值利率風險降至最低。於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日，目標集團之按浮動利率計息的銀行借款及銀行結餘如下：

	於3月31日		於2023年	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	9月30日 千港元
銀行結餘	2,960	5,666	612	740
按浮動利率計息的借款	(18,240)	(32,243)	(19,722)	(13,496)
	<u>(15,280)</u>	<u>(26,577)</u>	<u>(19,110)</u>	<u>(12,756)</u>

管理層認為，根據資產與負債的性質，目標集團就其現金流量現行市場利率水平波動的影響所面臨之利率風險被視為並不重大。

於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日，倘利率上升／下調50基點而所有其他變數維持不變，則對年／期內稅後溢利的淨影響將分別減少／增加57,000港元、100,000港元、72,000港元及48,000港元。

(ii) 信貸風險

信貸風險乃按集團基準管理。信貸風險來自按金及現金及現金等價物。該等結餘的賬面值為該集團就金融資產面臨的最高信貸風險。信貸風險按持續基準監察，並會參考債務人的財政狀況、過往經驗及其他因素。

就按金而言，該集團已評估自初始確認以來信貸風險是否大增。倘信貸風險大增，則該集團將按全期而非12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的香港銀行或具高信貸評級的中國持牌銀行，故流動資金的信貸風險有限。

目標集團面臨之信貸風險

為將信貸風險降至最低，目標集團已安排管理層制定並維持目標集團的信貸風險評級，基於違約風險程度進行風險分類。管理層使用目標集團本身的逾期日數提供信貸評級資料，以對其他債務人進行評級。目標集團的風險及其交易對手的信貸評級受到持續監察，已訂立交易總值在獲批准交易對手之間分配。

目標集團現行信貸風險評級框架包括以下類別：

類別	描述	預期信貸虧損確認基準 其他金融資產
履約	違約風險低或自初始確認以來信貸風險並無大增，且未出現信貸減損的金融資產(稱為第1階段)	12個月預期信貸虧損
可疑	自初始確認以來信貸風險大增但未出現信貸減損的金融資產(稱為第2階段)	全期預期信貸虧損 — 未出現信貸減值
違約	於發生一件或多件對其估計未來現金流量構成不利影響的事件時，被評估為已出現信貸減損的金融資產(稱為第3階段)	全期預期信貸虧損 — 未出現信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現嚴重財政困難，且目標集團並無實質收款可能	款項已撇銷

下表詳列目標集團金融資產的信貸質素以及目標集團面臨之最高信貸風險(按信貸風險等級劃分)。

內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	於2021年3月31日			於2022年3月31日			於2023年3月31日			於2023年9月30日		
		賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
按金	履約(附註)	57	—	57	127	—	127	117	—	117	112	—	112
銀行結餘	履約(附註)	3,105	—	3,105	5,751	—	5,751	679	—	679	820	—	820
		<u>3,162</u>	<u>—</u>	<u>3,162</u>	<u>5,878</u>	<u>—</u>	<u>5,878</u>	<u>796</u>	<u>—</u>	<u>796</u>	<u>932</u>	<u>—</u>	<u>932</u>

附註：於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日，存款信貸評級為履約及預期虧損比率被評估為近乎零及由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。因此，並無作出虧損撥備。

目標集團概無金融資產以抵押品及其他信貸增強措施作擔保。

(iii) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團監察現金及現金等價物，並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為目標集團的營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。

下表詳述目標集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，乃基於目標集團可被要求還款之最早日期，根據金融負債之未貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃基於約定的還款日期。

下表包含利息及本金的現金流。在利息流為浮動利率之情況下，未貼現金額乃根據報告期末的利率曲線得出。

	按要求或				未貼現現金	賬面值 千港元
	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	流量總額 千港元	
於2023年9月30日						
應計費用及其他應付款項	3,323	—	—	—	3,323	3,323
銀行借款	6,531	6,739	936	—	14,206	13,496
	<u>9,854</u>	<u>6,739</u>	<u>936</u>	<u>—</u>	<u>17,529</u>	<u>16,819</u>
於2023年3月31日						
應計費用及其他應付款項	3,336	—	—	—	3,336	3,336
銀行借款	5,937	6,173	9,531	—	21,641	19,722
	<u>9,273</u>	<u>6,173</u>	<u>9,531</u>	<u>—</u>	<u>24,977</u>	<u>23,058</u>
於2022年3月31日						
應計費用及其他應付款項	4,400	—	—	—	4,400	4,400
銀行借款	6,457	6,715	21,688	1,501	36,361	32,243
	<u>10,857</u>	<u>6,715</u>	<u>21,688</u>	<u>1,501</u>	<u>40,761</u>	<u>36,643</u>
於2021年3月31日						
應計費用及其他應付款項	3,516	—	—	—	3,516	3,516
銀行借款	1,010	1,060	18,861	—	20,931	18,240
	<u>4,526</u>	<u>1,060</u>	<u>18,861</u>	<u>—</u>	<u>24,447</u>	<u>21,756</u>

(b) 金融資產及金融負債之公允值

目標公司之唯一董事認為於財務狀況表中以攤銷成本記賬之金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若，因其即時或於短期內到期。

7. 收入及分部資料

收入指來自目標集團投資物業從單一租戶金德精密配件(蘇州)有限公司(「金德精密配件(蘇州)」)(其為目標集團的關聯公司)收取的租金收入。

主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被確定為目標集團董事。主要營運決策人已評估目標集團業務之性質，並按其物業租賃流程決定目標集團之營運及報告分部。

目標集團之經營活動源於單一營運分部，專注於物業租賃。因此，並未呈列分部分分析。目標集團於中國主營業務。管理層監察其業務單位的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。主要營運決策人並無將已確定之營運分部合併形成目標集團之可呈報分部。

來自投資物業及其物業營運開支的租金收入總額呈列如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
來自投資物業的租金收入總額	15,796	16,766	18,996	9,998	9,248
減：物業營運開支	<u>(8,848)</u>	<u>(9,573)</u>	<u>(10,467)</u>	<u>(5,456)</u>	<u>(5,182)</u>
物業收入淨額	<u>6,948</u>	<u>7,193</u>	<u>8,529</u>	<u>4,542</u>	<u>4,066</u>

有關主要客戶的資料

於有關期間，目標集團的全部收入均來自單一租戶。

地區資料

由於目標集團來自外部客戶的全部收入均來自中國及目標集團的全部非流動資產均位於中國，因此並未呈列目標集團以地理位置區分的收入及非流動資產的資料。

8. 其他(虧損)收益淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(1)	—	1	6	(5)
政府補助金(附註)	—	—	71	71	—
	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>77</u>	<u>(5)</u>

附註：該數額表示沒有任何未滿足條件或附加條件之政府補助金，於有關期間及截至2022年9月30日止六個月內收到款項時確認為其他收益。

9. 財務費用及財務收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
財務收入					
銀行結餘的利息收入	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>1</u>
財務費用					
銀行借款的利息開支	<u>1,074</u>	<u>1,092</u>	<u>1,085</u>	<u>630</u>	<u>324</u>

10. 所得稅開支

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
當期所得稅					
— 中國	1,454	1,509	1,863	985	899
— 股息預扣稅	—	—	—	—	21
年內/期內所得稅開支	<u>1,454</u>	<u>1,509</u>	<u>1,863</u>	<u>985</u>	<u>920</u>

目標集團實體之所得稅以該等實體經營所在國家之現行稅率按年內估計應課稅溢利計算。

以下為於有關期間及截至2022年9月30日止六個月目標集團經營所在之主要稅務管轄區。

(a) 香港利得稅

由於有關期間及截至2022年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利，因此未就有關期間及截至2022年9月30日止六個月之香港利得稅計提撥備。

(b) 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

中國企業所得稅按該公司中國附屬公司之應課稅收入計提撥備，並就無需繳納或不可抵扣中國企業所得稅之項目作出調整。於有關期間及截至2022年9月30日止六個月之法定中國企業所得稅率為25%。

(c) 中國股息預扣稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國附屬公司從2008年1月1日後賺取之溢利中對中國境外直接控股公司宣派股息時，將被徵收10%之中國股息預扣稅。於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，由於中國附屬公司之直接控股公司於香港註冊成立，並符合中國與香港之稅務協定安排之特定要求，故採用較低之5%中國股息預扣稅稅率。

年內／期內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表所示的稅前溢利對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
稅前溢利	<u>5,789</u>	<u>6,010</u>	<u>7,426</u>	<u>3,939</u>	<u>3,570</u>
按各實體的境內所得稅稅 率計算的稅項	1,449	1,504	1,859	985	895
不可扣稅開支之稅務影響	5	5	4	—	4
中國預扣稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21</u>
年內／期內所得稅開支	<u>1,454</u>	<u>1,509</u>	<u>1,863</u>	<u>985</u>	<u>920</u>

根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，須就中國附屬公司所賺取利潤宣派的股息徵收預扣稅。由於目標集團能夠控制暫時性差異轉回的時間及暫時性差異可能於可見未來將不會轉回，故概無就於2023年9月30日為數約21,140,000港元的中國附屬公司累計利潤應佔的暫時性差異於綜合財務報表內計提遞延稅項撥備。

11. 年內／期內溢利

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
年內／期內稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：					
投資物業折舊(計入物業營運開支)	6,612	7,272	7,915	4,112	3,939

(未經審核)

12. 董事薪酬

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，目標集團並無就目標公司之唯一董事接受董事職務支付或應付予彼任何酬金。

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，目標集團並無向目標公司之唯一董事支付任何酬金以促使彼加入目標集團或作為失去職位的補償。

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，並無委任最高行政人員。

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，目標公司之唯一董事並無放棄或同意放棄任何薪酬。

13. 股息

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，並無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

14. 每股盈利

就歷史財務資料而言，由於載列每股盈利資料並無意義，故並無擬備有關資料。

15. 投資物業

	千港元
截至2021年3月31日止年度	
年初賬面淨值	130,228
添置	1,699
折舊	(6,612)
換算差額	<u>10,300</u>
年末賬面淨值	<u><u>135,615</u></u>
於2021年3月31日	
成本	173,298
累計折舊	<u>(37,683)</u>
賬面淨值	<u><u>135,615</u></u>
截至2022年3月31日止年度	
年初賬面淨值	135,615
添置	27,547
折舊	(7,272)
換算差額	<u>5,024</u>
年末賬面淨值	<u><u>160,914</u></u>
於2022年3月31日	
成本	207,305
累計折舊	<u>(46,391)</u>
賬面淨值	<u><u>160,914</u></u>
截至2023年3月31日止年度	
年初賬面淨值	160,914
添置	5,273
折舊	(7,915)
換算差額	<u>(12,977)</u>
年末賬面淨值	<u><u>145,295</u></u>
於2023年3月31日	
成本	195,861
累計折舊	<u>(50,566)</u>
賬面淨值	<u><u>145,295</u></u>

千港元

截至2023年9月30日止期間	
期初賬面淨值	145,295
折舊	(3,939)
換算差額	<u>(6,301)</u>
期末賬面淨值	<u><u>135,055</u></u>
於2023年9月30日	
成本	187,269
累計折舊	<u>(52,214)</u>
賬面淨值	<u><u>135,055</u></u>

於2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日，該集團之投資物業公允值分別約為247,440,000港元、300,080,000港元、287,280,000港元及274,680,000港元。公允值乃參照由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司所進行之估值，其與目標集團並無關連。估值乃參照於類似位置及狀況的類似物業的近期市場價格而釐定。

於估計物業之公允值時，物業的最高及最佳用途為現時用途。

上述投資物業乃按以下年率以直線法基準計提折舊：

租賃土地	於租賃期內
樓宇	20年

目標集團之全部投資物業均已獲質押以獲取授予目標集團的銀行融資。

於2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日，目標集團投資物業之公允值等級為第三級。於該期間公允值等級之間並無轉換。

下表提供於2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日之投資物業公允值釐定方式(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)的有關資料：

	公允值等級	於2023年	估值技術及關鍵輸入數據	主要不可觀察	
		9月30日之 公允值 千港元		輸入數據	範圍
投資物業	第三級	274,680	市場比較法 – 利用市場數據，參考 可比較物業之近期銷 售價格(每平方米價 格)	每平方米估計 市價	4,740港元至 4,932港元
	公允值等級	於2023年	估值技術及關鍵輸入數據	主要不可觀察	
		3月31日之 公允值 千港元		輸入數據	範圍
投資物業	第三級	287,280	市場比較法 – 採用市場數據，經參 考最近期可比較物業 的銷售價格(價格以每 平方米為基準)	每平方米估計 市價	4,902港元至 5,244港元

		於2022年 3月31日之 公允值	估值技術及關鍵輸入數據	主要不可觀察 輸入數據	範圍
公允值等級		千港元			
投資物業	第三級	300,080	市場比較法 – 採用市場數據，經參 考最近期可比較物業 的銷售價格(價格以每 平方米為基準)	每平方米估計 市價	5,332港元至 5,704港元
		於2021年 3月31日之 公允值	估值技術及關鍵輸入數據	主要不可觀察 輸入數據	範圍
公允值等級		千港元			
投資物業	第三級	247,440	市場比較法 – 採用市場數據，經參 考最近期可比較物業 的銷售價格(價格以每 平方米為基準)	每平方米估計 市價	3,840港元至 4,320港元

可比較市價下降會導致投資物業的公允值下降，反之亦然。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	於3月31日			於2023年
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	9月30日 千港元
非流動資產				
預付款項(附註)	<u>4,962</u>	<u>239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產				
按金	57	127	117	112
預付款項	723	50	8	320
其他應收稅項	<u>304</u>	<u>2,466</u>	<u>48</u>	<u>103</u>
	<u>1,084</u>	<u>2,643</u>	<u>173</u>	<u>535</u>
	<u>6,046</u>	<u>2,882</u>	<u>173</u>	<u>535</u>

附註： 預付款項指為建設若干投資物業所支付的按金。

由於其違約風險較低或自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，目標集團應用違約概率法按12個月預期信貸虧損對按金進行了單獨評估。於有關期間，並無確認減值虧損。

17. 現金及現金等價物

	於3月31日			於2023年
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	9月30日 千港元
銀行結餘	<u>3,105</u>	<u>5,751</u>	<u>679</u>	<u>820</u>

於2021年、2022年及2023年3月31日及2023年9月30日，銀行結餘按當時的市場年利率計息，分別介乎0.01%至0.25%、0.01%至0.25%、0.05%至0.25%及為0.2%。

18. 應計費用及其他應付款項

	於3月31日			於2023年
	2021年	2022年	2023年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債				
所得按金	2,910	3,006	2,764	2,643
流動負債				
應計費用	332	1,001	377	435
其他應付稅項	499	515	570	545
預收款項	4,157	5,166	—	—
應付一間關聯公司之金額(附註)	27	150	150	200
其他	247	243	45	45
	<u>5,262</u>	<u>7,075</u>	<u>1,142</u>	<u>1,225</u>
	<u>8,172</u>	<u>10,081</u>	<u>3,906</u>	<u>3,868</u>

附註：該金額為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 銀行借款

	於3月31日			於2023年
	2021年	2022年	2023年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
有擔保銀行借款				
非流動部分	17,280	26,043	14,022	7,174
流動部分	960	6,200	5,700	6,322
	<u>18,240</u>	<u>32,243</u>	<u>19,722</u>	<u>13,496</u>

應償還款項賬面值(根據貸款協議預定還款日期)：

	於3月31日			於2023年
	2021年	2022年	2023年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	960	6,200	5,700	6,322
一年後但兩年內	960	6,200	5,700	6,322
兩年後但五年內	16,320	18,600	8,322	852
超過五年	—	1,243	—	—
	<u>18,240</u>	<u>32,243</u>	<u>19,722</u>	<u>13,496</u>

該集團的浮息借款以人民幣計值，其浮動利率按貸款基礎利率計算。

該集團借款之實際利率範圍(亦等於合約利率)如下：

	於3月31日			於2023年
	2021年	2022年	2023年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
實際利率：				
浮息借款	<u>18,240</u>	<u>32,243</u>	<u>19,722</u>	<u>13,496</u>

所有銀行借款均以目標集團之所有投資物業擔保。

20. 股本及股本溢價

	股份數目	股本	股本溢價	總計
		千港元	千港元	千港元
普通股為每股1美元				
已授權				
於2020年4月1日、				
2021年3月31日、				
2022年3月31日、				
2023年3月31日及				
2023年9月30日	<u>50,000</u>	<u>389</u>		
已發行及繳足股款				
於2020年4月1日、				
2021年3月31日、				
2022年3月31日、				
2023年3月31日及				
2023年9月30日	<u>2</u>	<u>—*</u>	<u>110,987</u>	<u>110,987</u>

* 少於1,000港元

21. 關聯方交易

倘一方可直接或間接控制另一方或可對另一方作出財政及營運決策行使重大影響力，則雙方均被視為關聯方。受共同控制或共同重大影響的雙方亦屬關聯方。除綜合財務報表中其他部分所披露者外，目標集團有下列關聯方及關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方之關係

名稱	關係
孫國華先生(「孫先生」)	目標集團之控制方
KFM金德控股有限公司 (「貴公司」)	孫先生擔任執行董事及行政總裁的一間關聯公司
金德精密配件(蘇州)	貴公司旗下一間附屬公司
裕金創富有限公司(「裕金創富」)	目標公司之同系附屬公司

(b) 與關聯公司的結餘

下列結餘於有關期末未結清：

	於3月31日			於9月30日
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2023年 千港元
交易性質				
預付租金收入				
金德精密配件(蘇州)	4,157	5,166	—	—
非交易性質				
應付關聯公司之款項				
裕金創富	27	150	150	200

(c) 重大關聯方交易

於有關期間及截至2022年9月30日止六個月，目標集團與關聯方進行的重大交易如下：

交易性質	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元
租金收入					
金德精密配件(蘇州)(附註)	15,796	16,766	18,996	9,998	9,248

附註：目標公司唯一董事認為上述交易乃按一般商業條款及在日常業務中進行。

22. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列該集團因融資活動而產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量或未來現金流量均於現金流量表中分類為融資活動之現金流量之負債。

	應付一間關聯 公司之款項(計 入應計費用及 其他應付款項) 千港元	應付利息 千港元	銀行借款 千港元	總計 千港元
於2020年4月1日	20	—	19,314	19,334
融資現金流量	7	(1,074)	(2,508)	(3,575)
非現金變動				
— 所產生利息成本	—	1,074	—	1,074
— 匯兌差額	—	—	1,434	1,434
於2021年3月31日	27	—	18,240	18,267
融資現金流量	123	(1,092)	13,071	12,102
非現金變動				
— 所產生利息成本	—	1,092	—	1,092
— 匯兌差額	—	—	932	932
於2022年3月31日	150	—	32,243	32,393
融資現金流量	—	(1,085)	(9,921)	(11,006)
非現金變動				
— 所產生利息成本	—	1,085	—	1,085
— 匯兌差額	—	—	(2,600)	(2,600)
於2023年3月31日	150	—	19,722	19,872
融資現金流量	50	(324)	(5,460)	(5,734)
非現金變動				
— 所產生利息成本	—	324	—	324
— 匯兌差額	—	—	(766)	(766)
於2023年9月30日	200	—	13,496	13,696

23. 營運租賃安排

目標集團作為出租人

目標集團以經營租賃方式出租投資物業。該等租賃之初步期限一般介乎3至6年。租賃款項通常每兩年上調一次，以反映市場租金。租賃並不包括可變租賃付款。

目標集團將於未來期間收取於報告日期生效的不可撤銷經營租賃下的未貼現租賃付款如下：

	於3月31日			於2023年
	2021年	2022年	2023年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	10,184	21,834	20,910	20,953
一年後但兩年內	—	22,744	22,081	21,112
兩年後但五年內	—	75,456	61,549	48,207
五年以上	—	15,411	—	—
	<u>10,184</u>	<u>135,445</u>	<u>104,540</u>	<u>90,272</u>

24. 目標集團附屬公司

公司名稱	註冊成立/成立/營運地點及法律實體類別	已發行及 繳足資本/ 註冊資本	目標公司應佔股本權益的百分比								主營業務
			2021年3月31日		2023年3月31日		2022年3月31日		2023年9月30日		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
金德精密科技有限公司(「金德精密香港」)(附註(i))	香港, 有限公司	1港元	100%	—	100%	—	100%	—	100%	—	投資控股
金德精密科技(蘇州)有限公司(「金德精密蘇州」)(附註(ii))	中國蘇州, 外商獨資企業	7,554,868美元	—	100%	—	100%	—	100%	—	100%	物業投資

附註：

- (i) 金德精密香港於截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度之經審核財務報表乃由Wu Wai Yee執業會計師編製。
- (ii) 金德精密科技蘇州於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之經審核財務報表乃由蘇州東信會計師事務所有限公司編製。

C. 報告期後事項

除本報告所披露者外，報告期後並無重大事項須根據香港財務報告準則進行調整或披露。

D. 期後財務報表

目標集團並無就2023年9月30日其後任何期間編製經審核財務報表。

目標集團之管理層討論及分析

下文載列目標集團於截至2023年3月31日止三個年度各年及截至2023年9月30日止六個月(「報告期間」)之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

A. 業務回顧

詳情請參閱本通函董事會函件「三.有關訂約方的資料 — 目標集團」一節。

B. 財務回顧

分部資料

目標集團經營單一分部，即於中國的物業投資。就此，並無呈列分部資料。

下列於報告期間之選定財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告：

收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
收入	15,796	16,766	18,996	9,998	9,248

(未經審核)

目標集團主要於中國從事工業物業(即該等廠房)投資，收入主要來自該等廠房的租金收入。截至2023年3月31日止三個年度，目標集團分別錄得收入約15.8百萬港元、16.8百萬港元及19.0百萬港元。就截至2022年及2023年9月30日止六個月而言，目標集團分別錄得收入約10.0百萬港元及9.2百萬港元。目標集團於截至2021年及2022年3月31日止年度的收入相對維持穩定，因為目標集團於同期僅出租兩棟四層廠房(「一期及二期」)。另一棟五層廠房(「三期」)於2021年年底建成。於2022年4月1日後，租金收入亦包括該等廠房的三期。因此，目標集團於截至2023年3月31日止年度的收入增加約13.3%。目標集團於截至2022年及2023年9月30日止六個月的收入維持穩定。

物業營運開支

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元
投資物業折舊	6,611	7,272	7,915	4,112	3,938
房產稅及其他稅項	<u>2,237</u>	<u>2,301</u>	<u>2,552</u>	<u>1,344</u>	<u>1,244</u>
物業營運開支	<u>8,848</u>	<u>9,573</u>	<u>10,467</u>	<u>5,456</u>	<u>5,182</u>

物業營運開支主要包括報告期間的投資物業折舊及中國房產稅。

行政開支

行政開支主要包括審計費、銀行費用以及與租賃業務營運相關的其他法律及專業費用。

其他收益或(虧損)淨額

其他收益或(虧損)淨額主要指報告期間的政府補助及外匯收益及(虧損)。

財務收入

財務收入主要指銀行存款戶口的利息收入。

財務費用

目標集團之財務費用指銀行借款利息開支。

財務費用增加／減少主要是由於報告期間的銀行借款平均結餘增加／減少所致。

所得稅開支

所得稅開支指中國企業所得稅(「**中國企業所得稅**」)，乃按目標公司中國附屬公司(即金德精密蘇州)之應課稅溢利計提撥備，並就毋須繳納或不可抵扣中國企業所得稅之項目作出調整。報告期間之法定中國企業所得稅率為25%。

年／期內溢利

於報告期間，由於與租戶簽訂長期租賃協議，目標公司擁有人應佔溢利保持穩定。截至2023年3月31日止年度之純利增加，乃主要由於該等廠房三期竣工，目標集團因而可於2022年4月1日開始賺取額外租金收入。

流動資金、財務資源及資本結構

目標集團之流動資產主要包括現金及現金等價物、預付款項、按金及其他應收款項及可收回所得稅。於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日，目標集團之流動資產總額分別約為4.2百萬港元、8.4百萬港元、0.9百萬港元及1.4百萬港元，分別佔目標集團於2021年、2022年、2023年3月31日及2023年9月30日之資產總額約2.9%、5.0%、0.6%及1.0%。

資本結構

目標集團之資本結構概述如下：

	2021年 3月31日 千港元	2022年 3月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元	2023年 9月30日 千港元
銀行借款	<u>18,240</u>	<u>32,243</u>	<u>19,722</u>	<u>13,496</u>
總債項	<u>18,240</u>	<u>32,243</u>	<u>19,722</u>	<u>13,496</u>
股東權益	<u>117,925</u>	<u>126,472</u>	<u>121,827</u>	<u>119,086</u>
資本負債比率				
— 總債項對股東權益比率 [#]	<u>15.5%</u>	<u>25.5%</u>	<u>16.2%</u>	<u>11.3%</u>

[#] 總債項對股東權益比率乃按各期末之總債項除以股東權益計算。

於報告期間，目標集團一般主要以內部產生之現金流量及銀行借款撥付其營運。

於報告期間，目標集團之銀行借款以人民幣計值並按浮動利率計息。目標集團之資本結構包括目標集團權益持有人應佔之權益(包括已發行股本及儲備)及銀行借款。

資產押記

目標集團於報告期間之所有銀行借款均以目標集團之投資物業作抵押。

或然負債

於2023年9月30日，目標集團並無重大或然負債。

外匯風險

目標集團之各獨立實體擁有本身之功能貨幣。各獨立集團實體面對之外匯風險，乃源於以實體功能貨幣以外之貨幣計值的未來商業交易或已確認資產或負債。目標集團主要於香港及中國營運。目標集團之香港實體(即金德精密香港)面對人民幣產生之外匯風險。

目標集團密切監察外幣匯率變動以管理其外匯風險。

重大投資、收購及出售事項

於報告期間，除該等廠房外，目標集團並無任何重大投資、收購或出售其附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於2023年9月30日，目標集團有一名僱員(於2023年3月31日：一名僱員)。目標集團根據多項因素釐定僱員的薪酬待遇，包括個別員工的個人資歷、對目標集團的貢獻、表現及工作年資。

目標集團與其僱員保持良好關係。於報告期間，目標集團並無因罷工或其他勞資糾紛而令其營運受到干擾。

按中國的法規所規定，目標集團參與由相關地方政府機關營運的社會保險計劃。

展望

於2023年，中國政府重申房地產業的支柱地位並強調防範及化解重點領域風險的重要性，以促進房地產市場穩健發展。預期房地產市場的復甦將較為緩慢。

展望未來，中國房地產市場於可見未來預計將不會受到重大不利影響。鑒於目標集團仍然於中國從事該等廠房投資，且於2021年11月生效的長期租賃協議一直為目標集團產生穩定的租金收入，預期目標集團於可見將來的前景將維持穩定。

重大投資或資本資產的未來計劃

於最後可行日期，目標集團並無重大投資或資本資產的其他具體未來計劃。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為KFM金德控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)，包括Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)，連同本集團統稱「經擴大集團」於完成收購目標公司全部已發行股本70%(「收購事項」)後之說明性未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括於2023年9月30日之未經審核備考資產及負債表。本公司董事(「董事」)已根據上市規則第4.29段編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團於2023年9月30日之資產及負債的影響，猶如收購事項已於2023年9月30日發生。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於2023年9月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告)；及(ii)目標集團於2023年9月30日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之財務資料)編製。

未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述直接因收購事項而起及有事實根據之備考調整後編製，猶如收購事項已於2023年9月30日進行。

未經審核備考財務資料亦由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。由於其假設性質，未經審核備考財務資料的本意未必為預測倘在收購事項已於2023年9月30日或任何未來期間或任何未來日期進行的情況下本集團的資產及負債狀況。未經審核備考財務資料應與(其中包括)通函附錄一所載本集團之財務資料及通函附錄二所載目標集團之會計師報告以及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

	本集團於	目標集團於	備考調整			經擴大集團
	2023年 9月30日 千港元 (附註1)	2023年 9月30日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	於2023年 9月30日 千港元 (附註6)
資產						
非流動資產						
投資物業	—	135,055	(i)	(135,055)	—	—
物業、廠房及設備	63,736	—	(ii)	177,858	8,338	249,932
使用權資產	72,915	—	(ii)	78,111	(68,970)	3,662
預付款項、按金及其他應收款項	44,050	—				(2,643)
非流動資產總值	180,701	135,055				377,057
流動資產						
存貨	114,907	—				114,907
應收賬款	139,802	—				139,802
預付款項、按金及其他應收款項	17,762	535				18,297
可收回所得稅	—	40				40
三個月以上定期存款	194,137	—				194,137
現金及現金等價物	116,220	820		(168,000)	(12,000)	(62,960)
流動資產總值	582,828	1,395				404,223
資產總值	763,529	136,450				781,280

	本集團於	目標集團於	備考調整			經擴大集團
	2023年 9月30日	2023年 9月30日	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	於2023年 9月30日 千港元 (附註6)
負債						
非流動負債						
其他應付款項	—	(2,643)				2,643
租賃負債	(63,400)	—		62,006		(1,394)
銀行借款	(10,900)	(7,174)				(18,074)
遞延所得稅負債	(2,000)	—				(2,000)
非流動負債總額	(76,300)	(9,817)				(21,468)
流動負債						
貿易及其他應付款項	(98,849)	(1,225)				(100,074)
銀行借款	(27,250)	(6,322)				(33,572)
租賃負債	(16,519)	—		14,285		(2,234)
當期所得稅負債	(4,231)	—				(4,231)
流動負債總額	(146,849)	(7,547)				(140,111)
負債總額	(223,149)	(17,364)				(161,579)
資產淨值	540,380	119,086				619,701

附註：

1. 本集團的資產及負債金額摘錄自本公司截至2023年9月30日止期間之中期報告所載本集團於2023年9月30日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 目標集團的資產及負債金額摘錄自通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
3. 於2023年12月1日，本公司與KIG Real Estate Holdings Limited(「賣方」)就收購目標公司全部已發行股本之70%訂立買賣協議(「該協議」)，固定代價為現金168,000,000港元。本集團應解除若干到期日超過三個月的定期存款，以支付完成收購事項之代價。

收購事項旨在主要收購目標集團目前擁有的廠房(「該等廠房」)。董事認為，根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」，由於所收購目標集團總資產的公允值絕大部分集中於一組相若的可識別資產(即該等廠房)，故收購事項符合集中度測試的要求。因此，收購事項被董事認定為資產收購，而非業務合併。

- (i) 收購事項完成後，目標集團擁有的投資物業將成為本集團的自用物業，因此目標集團原先記錄的投資物業約135,055,000港元將被終止確認且物業、廠房及設備以及使用權資產將由本集團確認。
- (ii) 收購事項完成後，本集團將錄得的物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值分析如下：

	千港元
於2023年9月30日目標集團的資產淨值	119,086
對該等廠房賬面值的調整(附註(a))	<u>120,914</u>
收購事項完成時目標集團的經調整資產淨值(附註(a))	<u><u>240,000</u></u>
於2023年9月30日目標集團的投資物業賬面值	135,055
加：對該等廠房賬面值的調整(附註(a))	<u>120,914</u>
收購事項完成後本集團將錄得的該等廠房賬面值	<u><u>255,969</u></u>
分配如下：	
物業、廠房及設備(附註(b))	177,858
使用權資產(附註(b))	<u>78,111</u>
	<u><u>255,969</u></u>

附註：

- (a) 目標集團70%股權的代價為168,000,000港元。據此，目標集團100%股權價值為240,000,000港元，該數額應代表收購事項完成時的目標集團資產淨值。

在資產收購下，目標集團100%股權的視作代價240,000,000港元與目標集團資產淨值賬面值約119,086,000港元之間的差額約120,914,000港元，應根據其各自的公允值對目標集團資產作出調整。由於目標集團大部分資產為該等廠房，該調整僅僅對該等廠房的賬面值作出。

- (b) 董事對物業、廠房及設備與使用權資產之間作出的分配，是根據獨立外部估值師戴德梁行有限公司對其各自所評定的2023年10月31日經評估價值而作出。使用權資產的單一經評估價值是指使用市場法評定的該等廠房經評估價值，扣減使用重置成本法釐定的物業、廠房及設備單一經評估價值後的餘值。

物業、廠房及設備以及使用權資產於實際完成日期的公允值，可能與編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用的公允值不同。因此，物業、廠房及設備以及使用權資產的最終金額亦可能與此處呈列的金額不同。

4. 收購事項完成後，現時由目標集團出租予本集團的該等廠房將成為經擴大集團的自用物業。此項調整指終止確認由目標集團於收購事項前擁有的該等廠房的相應使用權資產約68,970,000港元及租賃負債約76,291,000港元，而使用權資產與租賃負債賬面值之間的差額約為7,321,000港元由經擴大集團在綜合損益中確認為其他收益。

5. 資本增值稅指中華人民共和國對間接轉讓公司股權產生的資本增值徵收的10%預提所得稅，按該協議所規定應當由本集團承擔。估計交易成本總額（包括專業費用及估計資本增值稅）合計約12,000,000港元，於完成收購事項後，其將以現金支付，及將撥充資本並計入物業、廠房及設備以及使用權資產。

誠如附註(3)(ii)(b)所述，董事對物業、廠房及設備與使用權資產之間作出的分配乃根據獨立外部估值師戴德梁行有限公司對其各自所評定的2023年10月31日經評估價值而作出，具體如下：

	千港元
物業、廠房及設備	8,338
使用權資產	<u>3,662</u>
	<u><u>12,000</u></u>

物業、廠房及設備及使用權資產各自於實際完成日期的的公允值可能與編製本經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用的公允值有所不同。因此，物業、廠房及設備及使用權資產的最終金額或與上表所示的金額有所不同。

6. 此項調整指對銷本集團原先就該等廠房向目標集團支付的租金按金。
7. 目標集團的投資物業的可收回金額經獨立外部估值師戴德梁行有限公司評估，此乃基於其公允值減出售成本。由於投資物業的可收回金額高於賬面值，因此，董事認為該等廠房並無出現減值。

以下為獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司有關本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告全文，僅為載入本通函而編製。



SHINewing (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以就KFM金德控股有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)(貴集團及目標集團於下文統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括經擴大集團於2023年9月30日之未經審核備考資產及負債表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載述於 貴公司日期為2024年1月15日之通函(「通函」)附錄四。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購目標公司全部已發行股本之70%(「收購事項」)對 貴集團於2023年9月30日之財務狀況造成的影響，猶如收購事項已於2023年9月30日發生。在此過程中， 貴公司董事分別自 貴集團截至2023年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表(已就此刊發中期報告)及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，摘錄有關 貴集團及目標集團財務狀況之資料。

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」）第四章第29段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管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德之要求，該守則乃基於有關誠信、客觀、專業能力及適當審慎、保密性及專業行為方面之根本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、其他鑒證或相關服務業務的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」開展工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第四章第29段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獲取合理保證。

就本次工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且於本次工作過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審計或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料之目的僅為說明倘收購事項於有關期間之初或所述日期進行，收購事項可能對 貴集團財務資料造成的影響。未經審核備考財務資料僅為說明目的而編製，且由於其假設性質，吾等概不就收購事項之實際結果如同所呈列者作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製作報告之合理核證工作，涉及履程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則是否提供合理基準以呈列直接因該事件或交易而起之重大影響，以及就下列各項獲取充足而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他有關工作情況之了解。

本次工作亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證能充足及適當地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述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及

- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

香港

新界荃灣

海盛路3號TML廣場

31樓C室

KFM金德控股有限公司

董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉佳焯

執業證書編號：P06623

香港

2024年1月15日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司將收購的物業權益於2023年10月31日的價值的意見所發出函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照KFM金德控股有限公司（「**貴公司**」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）將於中華人民共和國（「**中國**」）收購之目標物業進行估值，吾等確認已視察物業、作相關查詢和取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業於2023年10月31日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）而言，市值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）進行。

吾等對物業的估值全以權益作為基礎。

於物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、上市規則第12項應用指引及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11。

估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

吾等於估值時已取得並倚賴 貴公司的中國法律顧問上海市錦天城（蘇州）律師事務所就物業業權及 貴公司將會持有之中國物業權益所提供的資料及建議及法律意見。除相關法律意見書中另行指明者外，對物業進行估值時，吾等已假設物業擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業。

就該中國物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。此外，吾等假設該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

估值方法的選擇原則取決於估值日當時的市場動態（從市場擷取的數據／可比較項目的性質和可用性以及與資產市場相關的狀況）。隨著市場狀況改變，可能有必要改用更合適的模式或修改先前模式。

倘若有足夠相關憑據可顯示買家願意就市場上類似物業支付的價格水平時，市場比較法當屬最佳估值方法。

然而，若缺乏相關銷售憑據，尤其當有關物業發展尚處於早期，則可能採用成本法等其他方法。

蘇州工業用房產市場已發展多年，目前已變得相對成熟，有現存的銷售交易可供採用，為本次採用市場比較法提供較強理據。

市場比較法涉及更多市場帶動的輸入數據，以公平合理地反映物業的市場價值，而成本法的市場帶動程度則較低，故不予使用。

市場比較法較適合用於本次估值以反映物業的公平合理價值，而此方法亦符合行業慣例。

在物業估值時，吾等已使用市場比較法，假設該物業可按其現況出售，並已參考相關市場可得之可比較銷售憑證，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、面積及其他相關因素。此方法符合市場慣例。

對物業採用市場比較法時採用的重大假設：

用途	單位市值 人民幣／平方米
工業	人民幣4,300元

吾等已檢視近期工業交易，並根據標的物業鄰近地區近期成交的同類工業物業進行了檢索。

吾等估值時，已考慮標的物業與可比較物業於各類因素之差異，並作相應調整，包括但不限於對交易狀況、位置及環境、面積等進行調整。倘可比較物業與標的物業類似，無須作出調整。然而，倘標的物業次於可比較物業，則進行向下調整以獲得標的物業的較低單價。反之，倘標的物業優於可比較物業，則進行向上調整。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、法令、地役權、年期、租用權、許可、佔用詳情、地盤及建築物鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及建築面積、停車位數目及所有其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文檔副本及其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供中國物業之相關文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業的業權，故吾等倚賴 貴公司及 貴公司的法律顧問上海市錦天城(蘇州)律師事務所就 貴公司將會持有之中國物業權益所分別提供的建議及法律意見中的建議。

實地視察

吾等蘇州辦事處的估值師許航女士(持有重慶大學金融學碩士學位)已於2023年9月19日視察物業的外部及盡可能視察其內部。彼在中國物業估值方面具有約3年經驗。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證有關物業的地盤及建築面積，並假設吾等獲提供的文檔副本所示面積均屬準確。

潛在稅務負債

誠如 貴公司所告知，按吾等所評估之金額直接出售 貴集團持有之物業而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

- 按收益的25%繳納之企業所得稅。
- 按物業增值額30%至60%的累進稅率繳納之土地增值稅。

吾等在此指出，前述的潛在稅務負債只代表吾等之一般理解，供 閣下參考。因此，有關精確執行稅務事項，吾等建議 閣下諮詢稅務顧問。

誠如 貴集團所確認，其擬將物業持作投資或自用。故此，由於 貴集團沒有計劃出售物業，出現相關稅項負債的可能性甚微。

根據吾等現行慣例，吾等於估值過程中不會核查，亦不會考慮有關稅務負債。精確的稅務影響將視乎出售時的現行規則及法規而定。

貨幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告，以供閣下垂注。

此 致

香港
新界
荃灣
海盛路3號
TML廣場31樓C室
KFM金德控股有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2024年1月15日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團將於中國購入作為自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年10月31日 現況下之市值								
中華人民共和國江蘇省蘇州市高新區金山南路881號廠房一、二及三期	<p>該物業由約於2015年建成的廠房一期及二期(樓齡約八年)及約於2022年建成的三期(樓齡約一年)所組成, 廠房均建於一塊總地盤面積為52,000平方米(「平方米」)的工業用地上。</p> <p>該物業為於蘇州市高新區內的金山南路與湘江西路交界。</p> <p>該物業的總建築面積(「總建築面積」)為58,694.72平方米。詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th>核准總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一及二期</td> <td>48,496.64</td> </tr> <tr> <td>三期</td> <td><u>10,198.08</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>58,694.72</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲批的土地使用權的年限於2063年5月2日屆滿, 作工業用途。</p>	期數	核准總建築面積 (平方米)	一及二期	48,496.64	三期	<u>10,198.08</u>	總計	<u>58,694.72</u>	<p>於估值日期, 整個物業受單一租賃規管, 由2021年11月1日起至2027年10月31日止, 為期6年, 每月租金總值約人民幣1,389,000元(不包括建築物管理費及增值稅)。</p>	<p>人民幣 252,000,000元 (相當於約 274,680,000港元)</p> <p>(人民幣貳億伍仟 貳佰萬元整)</p> <p>(相當於約貳億柒仟 肆佰陸拾捌萬港元)</p> <p>(於估值日期 人民幣兌港元的 匯率為人民幣1元 = 1.09港元, 此乃 根據 貴公司提供的 中國人民銀行的 匯率得出)</p>
期數	核准總建築面積 (平方米)										
一及二期	48,496.64										
三期	<u>10,198.08</u>										
總計	<u>58,694.72</u>										

附註:

- 根據蘇州市人民政府於2013年6月20日發出的國有土地使用權證第(2013) 006838號, 包括應佔地盤面積為52,000平方米的物業土地使用權已歸屬於金德精密科技(蘇州)有限公司(即Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(目標公司)的附屬公司), 於2063年5月2日屆滿, 作工業用途。
- 根據蘇州市國土資源局於2017年9月20日發出的房屋所有權證第(2017) 5070645號, 包括總地盤面積為52,000平方米的地塊及總建築面積合共為48,496.64平方米的物業部分的房屋所有權, 已歸屬於金德精密科技(蘇州)有限公司, 於2063年5月2日屆滿, 作工業用途。

- (3) 根據於2021年4月15日向金德精密科技(蘇州)有限公司發出的建設工程施工許可證第(320505202104150401)號，總建築面積合共為10,198.08平方米的廠房三期建設工程獲准施工。
- (4) 根據日期為2022年8月18日的建設工程竣工驗收表格，總建築面積合共為10,198.08平方米的廠房三期建設工程已經竣工。
- (5) 根據日期為2013年12月20日的營業執照第1613801 (320512400000798)號，金德精密科技(蘇州)有限公司於2013年1月14日成立為有限公司，註冊股本為20百萬美元，有效營運期由2013年1月14日至2033年1月13日。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問上海市錦天城(蘇州)律師事務所提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據蘇州市國土資源局發出的房地產權證第(2017) 5070645號的紀錄，金德精密科技(蘇州)有限公司已獲得房地產權；
- (b) 根據2023蘇中新貸字第349號合同，土地使用權連同建築物擁有權受金德精密科技(蘇州)有限公司的按揭所規限，受益人為中國銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行；
- (c) 除本法律意見所披露的按揭外，金德精密科技(蘇州)有限公司行使前述的產權時，對於其擁有權並無出現擁有權糾紛或不確定情況；及
- (d) 廠房三期建設項目已獲有關當局給予所需的批准及許可，且項目竣工驗收已經完成。廠房三期的產權有待按法律規定登記後，方可確立，當在房地產登記冊上登記後即具有效力。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|------------|----------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(一期及二期) |
| 建設工程施工許可證 | 有(三期) |
| 建設工程竣工驗收表格 | 有(三期) |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 為該物業市值進行估值時，吾等採納市場比較法。吾等已參考相關的銷售可比較物業，該等可比較物業乃按以下準則所甄選：
- (a) 土地使用 — 工業用途的可比較物業；
- (b) 時間 — 自2022年下半年以來的可比較物業交易；
- (c) 位置 — 50公里半徑範圍內，與該物業交通便利程度類似的可比較物業；及
- (d) 面積 — 建築面積介乎30,000-70,000平方米的可比較物業。

吾等已識別兩項相關可比較物業交易。已識別可比較物業之單位價值介乎每平方米約人民幣4,349元至每平方米人民幣4,525元。吾等亦已參考近期在鄰近地區可比較物業的叫價案例，並識別出一個相關可比較物業的叫價。已識別可比較物業位於龍字灣路，建築面積為35,000平方米，叫價單位價值為每平方米人民幣4,570元。經考慮的可比較物業交易詳情載列如下：

編號	位置	交易時間	建築面積 (平方米)	土地用途	單位價值 (人民幣/平方米)
1	吳江區	2022年9月	47,331.70	工業	4,525
2	工業園區	2022年8月	60,467.52	工業	4,349

吾等判斷物業的單位價值約為每平方米人民幣4,300元。

為達致吾等的估值而作出的主要調整(包括但不限於)概述如下：

調整	範圍
位置	-5%至+2%
面積	-2%至0

調整的一般基準如下：倘物業優於可比較物業，則會向上調整。反之，倘物業次於或不及可比較物業，則會向下調整。

已識別之可比較物業按照上述甄選準則被編成詳盡無遺的清單。調整詳情闡述如下：

就位置而言，可比較物業1遠離社區中心及主要幹道，而標的物業的位置較優越，故對可比較物業1作向上調整。可比較物業2位於工業區，毗鄰社區中心，而標的物業的位置較次等，因此對可比較物業2作向下調整。

就面積而言，吾等已作調整以反映市場流通性。通常總價較低的小型物業擁有較大的市場，流動性良好，且較為易於出售，從而導致單位價值較高。可比較物業1的面積較標的物業為小，因而對可比較物業1作向下調整。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited的100%股權於2023年10月31日的價值的意見所發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited 100%股權的估值

吾等遵照KFM金德控股有限公司(以下稱為「貴公司」)的指示，對Kingdom Precision Science and Technology Holding Limited(以下稱為「目標公司」)的100%股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以提供吾等於2023年10月31日(以下稱為「估值日期」)之估值。

本報告列明估值目的及基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

是次估值的目的是對目標公司100%股權進行估值，僅供閣下作收購參考之用。

吾等就有關或產生自本報告內容的事宜概不對除貴公司外的任何人士承擔任何責任。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等根據國際評估準則按照市值進行估值。市值界定為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所提供之已採納之基準及假設是否合理：

- 與管理層討論並取得目標公司的相關財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當調查以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的及基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 資料來源

吾等在達致對目標公司100%股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行調查過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供的目標公司於估值日期的未經審核財務報表；及
- 其他有關估值之公開資料。

5. 目標公司的背景

目標公司為一間於英屬維京群島註冊成立的投資控股有限公司。目標公司的附屬公司持有一間位於蘇州的廠房，該廠房現時出租予本公司的一間附屬公司。

管理層提供的目標公司於估值日期的綜合資產負債表如下：

	於2023年 10月31日 賬面值 (港元)
非流動資產	
投資物業	<u>136,038,595</u>
	<u>136,038,595</u>
流動資產	
預付款項、按金及其他應收款項	165,101
可收回所得稅	400,340
現金及現金等價物	<u>1,170,770</u>
	<u>1,736,211</u>
資產總額	<u>137,774,806</u>
流動負債	
應計費用、撥備及其他應付款項	7,435,868
應付一間關聯公司之金額	200,001
銀行借款	<u>10,573,000</u>
	<u>18,208,869</u>
負債總額	<u>18,208,869</u>

6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 吾等依賴 貴公司中國法律顧問就於目標公司經營所在地經營業務依法所需之相關批文及營業證書或執照所提供之意見，且 貴公司中國法律顧問並無發現目標公司之經營存在任何法律障礙；
- 目標公司將於屆滿時獲取並續期依法所需之相關批文及營業證書或執照；
- 目標公司經營或擬經營所在地區之現行稅法將並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或擬經營所在地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標公司之可持續經營能力造成不利影響；
- 目標公司經營所在地區之利率及匯率與現行水平不會有重大差異；
- 目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；
- 假設目標公司於股權估值時將繼續持有房地產資產且並無出售資產之相關成本；及
- 管理層所提供有關目標公司之資料為真實及準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法取得目標公司100%股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較其他類似性質業務實體於公平交易中轉手之價格，對業務實體進行估值。此方法之根本理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析被視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。為補償可比較公司與估值對象公司之間之差異而對可比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付的價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可比較公司所付價格之數據。為補償可比較公司與估值對象公司之間的差異而對可比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之根本理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期所獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益所涉風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此計算方法須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產基礎法

資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對營運資金、有形資產與無形資產各元素進行個別估值時，其總和即為業務實體的價值，並相等於其投入資金的價值。換言之，業務實體的價值指可用作購買所需業務資產的款項。

該款項源自購入該業務實體股份的投資者以及向該業務實體貸款的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該業務實體各種資產以進行營運後，有關其總額相等於該業務實體的價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)獲提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有否相關市場交易、標的資產的類別及性質、估值目的及目標、專業判斷及技術知識。對於該三種方法，吾等認為採用資產基礎法評估目標公司的全部股權更為適當，原因為目標公司擁有的主要資產為房地產資產。

估值概要

就目標公司各資產負債表項目採用之價值及估值方法載列如下：

	於2023年 10月31日 市值 (港元)	備註
非流動資產		
投資物業	<u>274,680,000</u>	1
	<u>274,680,000</u>	
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	165,101	2
可收回所得稅	400,340	2
現金及現金等價物	<u>1,170,770</u>	2
	<u>1,736,211</u>	
資產總額	<u>276,416,211</u>	
流動負債		
應計費用、撥備及其他應付款項	7,435,868	2
應付一間關聯公司之金額	200,001	2
銀行借款	<u>10,573,000</u>	2
	<u>18,208,869</u>	
負債總額	<u>18,208,869</u>	
資產淨值(已約整)	<u>258,000,000</u>	

備註：

1. 有關投資物業，請參閱戴德梁行有限公司獨立編製的物業估值報告。
2. 已採納管理層提供之目標公司於估值日期之管理賬目所示之賬面值。吾等並無進行估值工作。
3. 土地增值稅及缺乏市場流通性折讓並無於估值中考慮。

8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用被認為由其他人士提供之數據、意見或估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑吾等所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市值作出之結論乃基於公認估值程序及常規，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

9. 備註

除另有註明者外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以港元（「港元」）呈列。

於估值日期，人民幣兌港元的匯率人民幣1元 = 1.09港元乃根據管理層提供的中國人民銀行匯率計算。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、目標公司或本報告中所申報估值中概無任何現有或預期權益。

10. 估值意見

根據上述調查及分析以及所採納估值方法，吾等認為，目標公司100%股權於估值日期之市值合理估計為：**258,000,000港元**(港幣貳億伍仟捌佰萬元整)。

此 致

香港
新界
荃灣
海盛路3號
TML廣場31樓C室
KFM金德控股有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部
高級董事
翁振德
執業會計師
謹啟

本報告經由以下人士審閱：

大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)

2024年1月15日

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

吾等謹此提述由KFM金德控股有限公司（「貴公司」）發出日期為2024年1月15日的通函（「通函」），就（其中包括）與金德精密收購事項有關的主要及關連交易；及(ii)戴德梁行有限公司（「估值師」）所編製金德精密科技有限公司100%股權市值的評估（「評估」）（「評估報告」），其全文載於通函附錄六A。除非另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本函件亦為按收購守則規則11.1(b)出具的報告，並載列吾等對估值師及評估的主要負責估值師（即翁振德先生及林淑敏女士）的資格及經驗的評估及審閱。吾等已對估值師、翁振德先生及林淑敏女士的相關資格、經驗及專業知識進行合理檢查及評估，包括審閱有關估值師、翁振德先生及林淑敏女士資格與經驗的專業執照及其他支持文件的網上記錄及證明書，並與估值師的代表討論估值師、翁振德先生及林淑敏女士的資格及經驗，以及確認彼等資格及經驗符合適用於出具評估報告的法律及監管規定。吾等亦信納估值師、翁振德先生及林淑敏女士具備適當之資格及經驗，並具備勝任估值所需的足夠現有知識、技能及理解。

此外，吾等已審閱評估以及其基準和假設，並與 貴公司及估值師討論。吾等信納評估乃以適當的謹慎態度經周詳思慮而作出。

此 致

香港新界
荃灣海盛路3號
TML廣場31樓C室
KFM金德控股有限公司

董事會 台照

為及代表
浩德融資有限公司

負責人員 負責人員
梁焯然 譚浩基
謹啟

2024年1月15日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事就本通函所載的資料共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本通函內表達的意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的權益

於最後可行日期，以下本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，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，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本概約百分比
孫國華先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	449,999,012 (L)	75.00%

附註：

1. 英文字母「L」代表個人或法團於股份中的好倉。
2. 根據MF買賣協議，Massive Force有條件同意出售而KIG Real Estate有條件同意購買449,999,012股股份。因此，KIG Real Estate於其有權購入之該等股份中擁有權益。於最後可行日期，孫國華先生實益擁有KIG Real Estate全部已發行股本約45.4%。因此，根據證券及期貨條例，孫國華先生被視為或被當作於KIG Real Estate所持有或擁有權益的所有股份中擁有權益。

於相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益或所持股份數目	於最後可行日期 佔已發行股份權益 概約百分比
孫國華先生	KIG Real Estate	實益擁有人	4,490	45.40%

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後可行日期，以下主要股東及其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條規定而備存之登記冊的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

人士名稱	身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	於最後可行日期 佔本公司已發行 股本概約百分比
Massive Force ⁽²⁾	實益擁有人	449,999,012 (L)	75.00%
KIG Real Estate ⁽³⁾	實益擁有人	449,999,012 (L)	75.00%
郭詠儀	配偶權益	449,999,012 (L)	75.00%

附註：

1. 英文字母「L」代表個人或法團於股份中的好倉。
2. 該等股份由Massive Force Limited持有，而Massive Force Limited由潘體惠、余宣蓉及張遠東分別擁有30%、30%及40%權益。
3. 根據MF買賣協議，Massive Force有條件同意出售而KIG Real Estate有條件同意購買449,999,012股股份。因此，KIG Real Estate於其有權購入之該等股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，KIG Real Estate被視為或被當作於該等股份中擁有權益。
4. 郭詠儀女士為孫國華先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，郭詠儀女士被視為或被當作於孫國華先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

於最後可行日期，概無董事同時在另一家於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員，而有關權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士(上文提及之本公司董事或最高行政人員除外)知會本公司，表示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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條規定而備存之登記冊的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何僱主在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之現有或建議訂立的服務合約。

5. 董事於合約或資產之權益

於最後可行日期，除金德精密買賣協議外，

- (i) 並無任何董事擁有重大權益並與本集團任何業務有重要關係而仍然生效之合約或安排；及

- (ii) 並無董事於本集團任何成員公司自2023年3月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟、仲裁或索償，而可能對本集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

7. 專家資格及同意書

- (a) 以下為在本通函中提供其意見或建議或陳述的專家的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	估值師

- (b) 於最後可行日期，上述各專家並無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。
- (c) 於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自2023年3月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之結算日)以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，上述各專家已就刊發本通函及以本通函所載形式及涵義刊載其報告或函件，又或載入其名稱及標誌以書面表示同意，且並無撤回其書面同意。

8. 重大合約

於最後可行日期，除金德精密買賣協議外，本公司或其任何附屬公司於緊接最後可行日期前兩年內並無訂立任何屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

9. 展示文件

下列文件將自本通函日期起直至其後14日在本公司網站(www.kingdom.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 金德精密買賣協議，即本附錄第8段提及的重大合約；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第5至第19頁；
- (c) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本通函第20至第21頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第22至第41頁；
- (e) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 金德精密交易完成後就本集團之未經審核備考財務資料作出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 該等廠房及目標公司之估值報告，其全文分別載於本通函附錄五及六A；
- (h) 有關目標公司估值報告之獨立財務顧問函件，其全文載於本通函附錄六B；
- (i) 本附錄第7段所述之書面同意；及
- (j) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為郭科志先生，彼為香港會計師公會會員。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House — 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函之中英文本概以英文本為準。



KFM KINGDOM HOLDINGS LIMITED

KFM 金德控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3816)

茲通告KFM金德控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年1月31日(星期三)上午10時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場31樓C室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案。除另有註明外，本公司所發佈日期為2024年1月15日之通函所載之專有詞彙與本通告所用者具有相同涵義。

普通決議案

「動議批准、確認及追認金德精密買賣協議(註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別的副本已提呈股東特別大會)及據此擬進行之交易；及授權任何一名董事在其認為就令本決議案生效或就此而言屬必要、適當、合宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命

KFM金德控股有限公司

主席

張海峰

香港，2024年1月15日

香港主要營業地點：

香港新界

荃灣海盛路3號

TML廣場31樓C室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開的大會並於會上投票的股東，均有權委任另一名人士，代其出席大會並投票。持有兩股或以上的股東可委任多於一名受委代表作為其代表及代其於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席作為其代表。
2. 委任受委代表的文據須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則須蓋上法團印鑑，或經由行政人員、授權代表或其他獲授權之人士親筆簽署。
3. 代表委任表格連同授權簽署該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授權文件副本)，須不遲於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前，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(「**股份登記分處**」)(就股東特別大會而言，即不遲於2024年1月29日(星期一)上午10時正(香港時間))，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會或其任何續會並於會上投票。在此情況下，委任受委代表的文據將被視作撤銷。
5. 如屬本公司股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親自或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名較先的持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就有關聯名持有股份而登記的姓名先後次序而定。
6. 為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將由2024年1月26日(星期五)至2024年1月31日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於2024年1月25日(星期四)下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
7. 倘於股東特別大會日期上午8時正「黑色」暴雨警告信號生效，或八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛或持續懸掛，或因超強颱風引致的「極端情況」生效，股東特別大會將會延期。本公司將於其網站(www.kingdom.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載公告，以通知股東重新安排之大會的日期、時間及地點。如黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會將如期舉行。股東應在考慮自身情況後自行決定會否在惡劣天氣下出席股東特別大會，如決定出席，務請注意自身安全。

於本通告日期，董事會包括執行董事為孫國華先生及黃志國先生；及非執行董事張海峰先生(主席)；及獨立非執行董事尹錦滔先生、趙悅女士及沈哲清先生。