

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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

倘閣下已售出或轉讓閣下名下所有金滙教育集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---

**Goldway Education Group Limited**

**金滙教育集團有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

**(股份代號：8160)**

**主 要 交 易  
收 購 滙 敏 有 限 公 司  
及  
股 東 特 別 大 會 通 告**

---

本公司謹訂於二零二六年一月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔盧押道23號The Phoenix 1603a室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第85至86頁。無論閣下是否擬出席大會，務請將股東特別大會通告隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡快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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

---

## GEM 的 特 色

---

GEM乃為投資風險可能較聯交所其他上市公司為高的中小型公司而設的上市市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，且無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

頁次

釋義.....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團財務資料 .....	18
附錄二 — 有關目標公司之會計師報告 .....	22
附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料 .....	61
附錄四 — 有關該物業之估值報告.....	71
附錄五 — 一般資料.....	79
股東特別大會通告.....	84

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購目標公司100%已發行股份
「該協議」	指	賣方與本公司就買賣目標公司100%已發行股份所訂立日期為二零二五年九月三十日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日子（星期六除外）
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及營運的中央結算及交收系統
「本公司」	指	金滙教育集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司根據該協議按發行價每股0.27港元將予發行之58,000,000股新股份，以償付該協議項下之部分代價
「董事」	指	本公司董事，各自為一名「董事」

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二六年一月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔盧押道23號The Phoenix 1603a室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易，包括配發及發行代價股份之特別授權
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「發行價」	指	每股股份0.27港元，即根據該協議將發行代價股份之價格
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月三十日，即本通函付印前為確定若干載入本通函之資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二六年三月三十一日，或賣方與本公司可能協定之較後日期
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「承兌票據」	指	本公司為償付該協議項下之部分代價而以賣方為受益人發行本金額為4,340,000港元之承兌票據
「該物業」	指	香港九龍大南西街1018號東方國際大廈8樓1及2室
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	股東於股東特別大會上授予董事以配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	滙敏有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「賣方」	指	黎滿堂及高連芳
「%」	指	百分比

**Goldway Education Group Limited**

**金滙教育集團有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8160)

執行董事：

梁煒泰先生

李燕林女士

獨立非執行董事：

余立彬先生

黃志文先生

王明輝先生

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

屯門

盈豐商場

1樓B10號舖

敬啟者：

**主要交易**

**收購滙敏有限公司**

**及**

**股東特別大會通告**

**緒言**

本公司於二零二五年九月三十日宣佈，本公司與賣方訂立該協議，以收購目標公司100%已發行股份，代價為20百萬港元，將透過配發及發行代價股份及發行承兌票據償付。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該協議及其項下擬進行交易之進一步資料，(ii)有關目標公司之會計師報告，(iii)有關完成後經擴大集團之備考財務資料，(iv)有關該物業之估值報告，並向閣下發出股東特別大會通告，會上將提呈決議案以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易，包括與發行代價股份有關之特別授權。

### 該協議

日期：

二零二五年九月三十日

訂約方：

1. 黎滿堂及高連芳(作為賣方)；及
2. 本公司(作為買方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為目標公司的最終實益擁有人及均為獨立第三方。

### 將收購之資產

本公司將收購目標公司之全部已發行普通股。目標公司的唯一重大資產為該物業。

### 代價

代價為20,000,000港元，將由本公司以下列方式償付：

- (a) 15,660,000港元由本公司於完成時向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份償付；及
- (b) 4,340,000港元於完成後透過向賣方(或其代名人)發行承兌票據償付。



### 代價之基準

代價20百萬港元乃由本公司與賣方經參考(i)獨立估值師保柏國際評估有限公司於二零二五年九月二十六日編製之該物業初步估值約29百萬港元；(ii)該物業之未償還按揭貸款約8百萬港元；及(iii)目標公司並無其他重大資產或負債後公平磋商釐定。

該物業之估值報告載於本通函附錄四。

董事認為代價屬公平合理，符合本公司與股東之整體利益。

### 先決條件

該協議之完成須以下列事項為條件並受其規限：

- (a) 本公司信納有關目標公司之資產、負債、營運及事務(包括但不限於該物業之妥善業權證明)之盡職審查之結果；
- (b) 已取得賣方、本公司及目標公司就該協議及其項下擬進行之交易須取得之所有必要同意及批准；
- (c) 已取得該協議及其項下擬進行交易所需之相關政府或監管機構或其他第三方之所有必要豁免、同意、批准、牌照、授權、允許、指令及豁免(如需要)；
- (d) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於向賣方發行代價股份；
- (e) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣，且有關批准並無被撤回或撤銷；

---

## 董事會函件

---

(f) 從獨立專業估值師取得該物業不少於29百萬港元之估值報告，而其形式及內容須令本公司信納；及

(g) 該協議所載之保證在所有重大方面仍為真實及準確。

倘上述條件於最後截止日期或之前尚未達成(或視情況而定，獲本公司豁免(僅就(a)及(g)而言))，則該協議將予終止，隨後各訂約方對另一方概無任何義務及責任，惟任何先前違反該協議條款者除外。

於最後實際可行日期，除條件(f)外，上述條件尚未達成。

### 完成

完成將於該協議之所有先決條件達成(或豁免(視乎情況而定))後五個營業日內或於賣方與本公司可能書面協定之其他日期落實。

於完成後，目標公司將入賬列作本公司擁有100%之附屬公司，而目標公司之財務業績將合併入賬至本公司。

### 代價股份及發行價

代價股份將按發行價每股0.27港元配發及發行，較：

- (i) 於該協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.335港元折讓約19.40%；
- (ii) 緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.337港元折讓約19.88%；及
- (iii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.355港元折讓約23.9%。

---

## 董事會函件

---

發行價乃由本公司與賣方經參考股份之當前及過往市價後公平磋商釐定。股份於二零二五年九月三十日前過去十二個月的市價呈現大幅波動，最高價為0.62港元，最低價為0.213港元。上述期間的平均收市價約為0.32港元，而中位收市價為0.30港元。期內，由2024年10月至2025年5月的市價相對穩定，大部分時間低於0.30港元。股份價格自二零二五年六月起急速上升，於二零二五年八月達至0.62港元的高位，其後急速下跌至二零二五年九月三十日的0.335港元。本公司認為近月股價的升跌乃市場投機所致。因此，本公司認為股份於過去12個月的市價(不包括近月的升跌)為釐定發行價提供更適當的參考。董事認為發行價屬公平合理。

代價股份佔本通函日期已發行股份總數約39.92%以及經配發及發行代價股份擴大之已發行股份總數約28.53%。

代價股份於發行時在所有方面將與現有已發行股份享有相同地位。代價股份的買賣可透過中央結算系統進行交收，而投資者如欲了解該等交收安排之詳情及該等安排將對彼等之權利及權益產生之影響，應諮詢其股票經紀或其他專業顧問之意見。

### 特別授權

代價股份將根據將於股東特別大會上取得之特別授權配發及發行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於發行時在所有方面將與現有已發行股份享有相同地位。

### 承兌票據

承兌票據的主要條款如下：

發行人：

本公司

---

## 董事會函件

---

本金額：

4,340,000港元

利息：

由發行日期起至全數償還期間每年3%。

到期日：

承兌票據發行日的第二個週年日。

提早還款：

本公司可提早償還全部或部分未償還款項而毋須罰款。

可轉讓性：

承兌票據持有人可以自由轉讓承兌票據。

### 對股權架構之影響

下表概述本公司於最後實際可行日期及發行代價股份後(假設本公司之股本並無其他變動)之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨發行代價股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
賣方	0	0.00	58,000,000	28.53
裕景投資控股有限公司	30,720,000	21.15	30,720,000	15.11
其他公眾股東	114,551,940	78.85	114,551,940	56.36
總計	<u>145,271,940</u>	<u>100.00</u>	<u>203,271,940</u>	<u>100.00</u>

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其唯一業務為持有該物業。

下文呈列目標公司之經審核財務資料，乃摘錄自目標公司截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度之會計師報告(載於本通函附錄二)：

	截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前虧損	1,349	1,702
除稅後虧損	1,349	1,702

根據本通函附錄二所載目標公司於二零二五年四月一日至二零二五年七月三十一日期間的經審核財務報表，目標公司於二零二五年七月三十一日之資產淨值約為14.64百萬港元。

## 進行收購事項之理由

本集團主要於香港及中國從事提供教育相關補習服務、特許經營服務及管理服務。根據香港教育局公佈的收生人數統計，近年中小學校收生人數有下降趨勢。學生人數減少的影響反映在香港中小學教育的補習服務需求疲弱。因此，本集團預期香港中小學教育補習服務市場在未來數年仍然充滿挑戰。鑑於香港補習市場前景不明朗，本集團時刻留意尋找新的商機，以多元化本集團的收入來源。

目標公司為一間物業控股公司，其唯一的重大資產為該物業。該物業包括兩個非住宅用途的工作室，目前受租約約束。該物業的總建築面積約為2,961平方呎。該物業位於長沙灣傳統工業區內，該區已被城市規劃委員會重新規劃為主要作一般商業用途。新「商業」樓宇內一向允許混合資訊科技及電訊業、無污染工業、辦公室及其他商業用途。

本公司擬收購該物業作投資用途，其提供穩定的租金收入，並可能於將來供其自用。此外，收購事項亦使本集團得以把握該物業未來潛在資本增值的機會。租金收入將補充本集團的補習服務收益，並使本集團的收入來源多元化。鑑於補習服務分部正面臨挑戰，預期收購事項將加強本集團的抗逆能力。收購事項將透過增加資產淨值及添置優質物業作為固定資產，進一步強化本公司的資產負債表。

除作為投資物業外，該物業亦提供靈活性，可在適當情況下供本集團用作其教育相關服務，例如製作課程及工作室。行政長官於《二零二五年施政報告》中承諾，透過允許直資中學招收更多非本地學生、推廣香港中學文憑(DSE)的國際認受性、支援發展國際學校等措施將香港提升為國際教育樞紐。高端人才通行證計劃(TTPS)等多項新訂招攬人才政策已吸引大量人才攜同其家人留港。通過施行該等措施，接受中小學教育的學生人數有望提升，且對教育相關服務的需求亦會有所上升。該物業將有助本集團為需求上升作好準備，原因是該物業長遠而言可供本集團用作本身的教育相關業務，如作為本集團的總部以推廣本集團品牌及聲譽，以及提供靈活的空間進行各種活動、工作坊、顧問和補習服務。本集團旨在於傳統補習服務以外，開拓其他教育相關領域的商機，如在香港提供由小學至高等教育的一站式顧問服務，以及提供資訊科技、廚藝等特定技能的職業培訓。鑒於上述情況，董事會認為，在符合香港宏觀經濟條件的前提下，該物業能夠長期支持本集團的教育業務。短期內，本公司將於現有租約屆滿前繼續持有該物業以賺取租金收入。

根據差餉物業估價署的數據，非住宅物業的價格指數於過往3年大幅下降。董事會認為當前市況提供按公平價值收購優質新建物業的機會。預期本公司可於市場復甦時享受該物業的資本增值。

收購事項之代價乃由本公司與賣方經參考獨立估值師保柏國際評估有限公司編製之該物業初步估值約29百萬港元及該物業之未償還按揭貸款約8百萬港元後公平磋商釐

定。除以上所述外，目標公司並無其他重大資產或負債。該代價實際代表該物業估值約3.4%的折讓。

本集團於二零二五年九月三十日的現金及現金等值項目約為9.65百萬港元。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團產生經營活動所得現金約3.4百萬港元。儘管目標公司錄得截至二零二五年三月三十一日止年度除稅前虧損約1.35百萬港元，此乃經計及折舊約1.18百萬港元及財務成本約0.75百萬港元而得出。除折舊及財務成本前的現金流入淨額約為0.58百萬港元。該物業現有按揭的未償還本金額為8百萬港元，年期為12個月，將於二零二六年四月底屆滿。本公司擬於現有按揭到期時，運用現有現金資源及／或透過股權融資的方式，償還至少半數現有按揭。現有按揭貸款的結餘將以更優惠的條款及更長的還款年期進行再融資。預期採取上述措施後，該物業將為本集團帶來正向現金流量。董事會已接觸數名潛在貸款人，商討於到期日或之前進行再融資的可能性，並獲得正面回應。因此，董事會對將能以更優惠的條款取得該物業現有按揭再融資，還款年期至少長達八年，以減低定期還款責任抱持樂觀態度。承兌票據將於24個月後方會到期。鑑於承兌票據的金額相對較小，董事會認為本集團將有足夠內部資源償還承兌票據。倘本集團屆時並無足夠資源償還承兌票據，本集團將考慮(i)要求更新／延長承兌票據的到期日；及(ii)以其他債務及／或股本融資方式為償還款項提供資金。因此，經考慮現有現金及其他可動用的內部資源以及收購事項的影響後，董事會認為本集團將有足夠資源於承兌票據到期時清償該票據及履行該物業的按揭還款責任。本集團將於考慮融資選擇、再融資條款及本集團財務狀況等因素後，在適當情況下考慮就該物業的現有按揭進行再融資。

經考慮本公司之現金狀況，董事認為配發及發行代價股份以結算15.66百萬港元之主要部分代價將使本集團能夠保留其現金作營運資金用途，並避免對本集團之現金流量及流動資金造成額外壓力。雖然本公司可能考慮為該物業約8百萬港元之現有按揭進行再融資，但本集團之現金儲備將允許本公司在必要時償還該款項。因此，本公司認為配發及發行代價股份符合本公司及股東之整體利益。



---

## 董事會函件

---

經考慮：(i)該物業的租金收入作為多元化收入來源；(ii)該物業長遠而言的潛在資本增值；(iii)該物業可供本集團自用；(iv)主要以發行新股份而不會即時產生現金流出的方式收購該物業的可能性；(v)根據下文「收購事項之財務影響」一節所載，收購事項將透過增加資產淨值改善本集團資產負債表的狀況；(vi)上述建議償還及再融資現有按揭；及(vii)上述建議清償承兌票據，本公司認為收購事項之條款(包括配發及發行代價股份)整體而言乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

根據本通函附錄三所載之經擴大集團備考財務資料以及編製該備考財務資料時所依據之基準及假設，本集團之總資產及總負債將因收購事項而分別增加約29.1百萬港元及約13.1百萬港元。收購事項對本集團財務狀況之財務影響詳情連同編製未經審核備考財務資料所依據之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明用途。

倘收購事項已於二零二五年三月三十一日完成，收購事項將使本集團虧損減少約2.6百萬港元，有關金額乃經計及目標公司於截至二零二五年三月三十一日止年度的虧損約1.35百萬港元，加回年內折舊約1.18百萬港元，另加該物業的公平值增加約3.36百萬港元，並扣除收購事項的專業費用約0.46百萬港元及承兌票據的年息約0.13百萬港元後得出。

### 目標公司之管理層討論及分析

以下為目標公司於截至二零二三年三月三十一日止十七個月、截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年七月三十一日止四個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。以下財務資料乃根據通函附錄二會計師報告所載目標公司的財務資料編製。



### 業務回顧

目標公司是一家於二零二一年十一月在香港註冊成立的私人有限公司，其唯一業務為持有該物業。

### 財務回顧

#### 財務表現

截至二零二三年三月三十一日止十七個月、截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年七月三十一日止四個月，目標公司的收益分別約為零、629,000港元、814,000港元及259,000港元。第一份租賃協議於二零二三年六月開始生效。

#### 除稅前虧損

截至二零二三年三月三十一日止十七個月、截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年七月三十一日止四個月，目標公司的除稅前虧損分別約為1,712,000港元、1,702,000港元、1,349,000港元及509,000港元。

截至二零二三年三月三十一日止十七個月、截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年七月三十一日止四個月，目標公司的行政開支分別約為1,271,000港元、1,561,000港元、1,414,000港元及508,000港元，主要包括折舊及樓宇管理費。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月，目標公司的總資產分別約為28,566,000港元、27,425,000港元、26,480,000港元及25,768,000港元，主要包括目標公司的投資物業。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的銀行存款及現金分別約為99,000港元、136,000港元、143,000港元及73,000港元。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的總負債分別約為30,268,000港元、30,829,000港元、11,101,000港元及11,130,000港元，主要包括(i)銀行借款分別為11,962,000港元、11,364,000港元、

---

## 董事會函件

---

10,796,000港元及8,000,000港元；(ii)應付董事款項分別約為18,289,000港元、18,289,000港元、零及零；(iii)應付股東款項分別約為零、951,000港元、68,000港元及2,883,000港元；及(iv)應計費用及已收按金分別約為17,000港元、225,000港元、237,000港元及247,000港元。

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的股本分別約為10,000港元、10,000港元、19,910,000港元及19,910,000港元。於二零二五年三月三十一日，目標公司透過配發19,900,000股普通股，將股本進一步增加至19,910,000港元。於二零二五年九月二十六日，目標公司透過配發2,800,000股普通股，將股本進一步增加至22,710,000港元。

目標公司使用資產負債比率(即銀行借款除以總資本)以監控資本。總資本指權益總額。於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的資產負債比率分別約為不適用、不適用、71.3%及54.7%。

於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的淨資產／(負債)分別為約(1,702,000港元)、(3,404,000港元)、15,147,000港元及14,638,000港元。

於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司已發行合共10,000股普通股、10,000股普通股、19,910,000股普通股及19,910,000股普通股。目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

### 外幣風險

目標公司面臨的外幣風險極小，因為其大部分業務交易資產及負債主要以港元計值，而港元為其主要經營實體的功能貨幣。目標公司目前並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。目標公司密切監控其外幣風險。

### 資產抵押

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司的該物產已抵押，並由目標公司提供個人擔保。於二零二五年七月三十一日，擔保人為賣方。

### 重大投資、重大收購及出售

除於二零二二年六月二十七日收購該物業外，目標公司於有關期間並無任何重大投資、重大收購或出售。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年七月三十一日，目標公司並無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年七月三十一日，目標公司約有兩名僱員(不包括董事)。於二零二五年七月三十一日，目標公司的員工成本主要包括薪金及津貼約4,000港元。

### 或然負債

於二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日以及二零二五年七月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

### GEM上市規則之涵義

由於GEM上市規則項下之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成一項主要交易，並須遵守GEM上市規則第十九章項下之申報、公告及股東批准規定。

### 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第84至85頁。將於股東特別大會上提呈之所有決議案將以投票表決方式進行表決。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請閣下根據代表委任表格上印列之指示將代表委任表格填妥，並不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之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。填妥及遞交代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會並於會上投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東於該協議中擁有與其他股東有重大差異的利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就將提呈之決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年一月十六日(星期五)至二零二六年一月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，該期間內亦不會登記股份過戶。為有權出席股東特別大會及於會上投票表決，股東應確保所有過戶文件連同有關股票須於不遲於二零二六年一月十五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。股東特別大會的記錄日期為二零二六年一月二十一日(星期三)。

### 推薦建議

董事認為，該協議(包括建議發行代價股份)之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案。

### 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM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，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

此 致

列位本公司股東 台照

代表董事會  
金滙教育集團有限公司  
執行董事  
梁煒泰  
謹啟

二零二六年一月二日

就詮釋而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 1. 三年財務資料

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度、二零二四年三月三十一日止年度及二零二五年三月三十一日止年度之財務資料乃披露於本公司截至二零二三年三月三十一日止年度、二零二四年三月三十一日止年度及二零二五年三月三十一日止年度之年報內，該等年報分別於二零二三年六月三十日、二零二四年七月十五日及二零二五年七月十六日刊發。上述財務資料可於本公司網站<http://www.goldwayedugp.com>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱：

- (a) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063001259\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063001259_c.pdf))
- (b) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0715/2024071500263\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0715/2024071500263_c.pdf))
- (c) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0716/2025071600954\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0716/2025071600954_c.pdf))

## 2. 債務聲明

## 債務

於二零二五年十一月三十日(即就本通函內流動資金披露而言之最後日期)，經擴大集團有以下債務：

於二零二五年  
十一月三十日  
千港元

## 流動負債

借款	8,000
租賃負債	4,334
	<u>12,334</u>

## 非流動負債

承兌票據	4,340
租賃負債	1,406
	<u>5,746</u>
債務及租賃負債總額	<u>18,080</u>

## 借款

— 已抵押	8,000
— 無抵押	—
	<u>8,000</u>

— 已擔保	8,000
— 無擔保	—
	<u>8,000</u>

### 租賃負債

於二零二五年十一月三十日，經擴大集團的無擔保及無抵押租賃負債合共約為5,740,000港元。

### 承兌票據

於二零二五年十一月三十日，經擴大集團的無擔保及無抵押承兌票據合共約為4,340,000港元。

除上文所述或本文件另有提及者外，及除集團內公司間負債外，於二零二五年十一月三十日(即本通函付印前就債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未償還按揭、押記、債權證或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、任何擔保或其他重大或然負債。

除上文所述外，董事並不知悉自二零二五年十一月三十日起至最後實際可行日期止，經擴大集團之債務狀況及或然負債有任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘及其他可動用內部資源以及收購事項之影響後，在無不可預見之情況下，經擴大集團擁有足夠營運資金應付其目前所需及自本通函刊發日期起計至少12個月之所需。

## 4. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)以來之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團之財務及交易前景

本集團主要於香港及中國內地從事提供教育相關補習服務、特許經營服務及管理服務。本集團仍會專注於香港向中學生及小學生提供補習服務以及相關加盟業務。於

中國內地提供管理服務業務的表現並不理想，乃由於對兒童繪畫教育的需求下降導致應收款項增加。本集團將重新評估此分部，以配合本集團的企業策略。

根據香港教育局公佈的入學人數統計，近年中小學入學人數呈下降趨勢。學生人數減少的影響反映在香港中小學教育補習服務需求疲軟。因此，本集團預期香港中小學教育補習服務市場在未來數年仍然充滿挑戰。鑒於香港補習市場前景不明朗，本集團一直致力尋找新商機，以分散本集團的收入來源。

鑒於中國內地經濟環境的不確定性，本集團一直審慎進行於中國內地提供自動停車系統及相關服務的新業務。本集團正密切監察市場環境，並重新評估本集團在此分部的風險及收益。

我們經驗豐富的管理團隊亦將持續尋找合適的投資機會，包括但不限於香港及中國的補習業務及管理服務，以維持本集團的競爭力及為所有持份者創造價值。

本公司擬收購該物業作投資用途，其提供穩定的租金收入，並可能於將來供其自用。



下文為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)出具的報告全文，以供載入本通函。



**CCTH CPA LIMITED**  
中正天恆會計師有限公司

## 滙敏有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 致金滙教育集團有限公司之董事

#### 緒言

我們就第25頁至第60頁所載滙敏有限公司(「**目標公司**」)之歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標集團於二零二三年三月三十一日、於二零二四年三月三十一日、於二零二五年三月三十一日及於二零二五年七月三十一日的財務狀況表、由二零二一年十一月二十六日(註冊成立日期)至二零二三年三月三十一日止期間、截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止各年度及截至二零二五年七月三十一日止四個月(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第25頁至第60頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，本報告乃就金滙教育集團有限公司(「**貴公司**」)建議收購目標公司100%股權(「**收購事項**」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零二六年一月二日之通函(「**通函**」)內。

#### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及列報基準編製真實而中肯之歷史財務資料，並作出其認為為使歷史財務資料之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制。

歷史財務資料所依據目標公司於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)乃由目標公司董事擬備。目標公司董事負責根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香

港財務報告準則會計準則擬備及公平地列報真實而中肯之相關財務報表，並作出其認為為使相關財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制。

### 申報會計師之責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下匯報我們的意見。我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行工作。該準則要求我們遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取歷史財務資料所載金額及披露資料之憑證。選取之程序視乎申報會計師之判斷，包括對歷史財務資料存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險的評估。在作出該等風險評估時，申報會計師會考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載編製及列報基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關之內部控制，以便設計有關情況下適當之程序，但目的並非旨在對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計之合理性，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們認為，我們所獲得之憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載之編製及列報基準真實而中肯地反映了目標公司於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年七月三十一日之財務狀況以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

**審閱匯報期末段比較財務資料**

我們已審閱目標公司的匯報期末段比較財務資料，其包括截至二零二四年七月三十一日止四個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料(統稱「**匯報期末段比較財務資料**」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製匯報期末段比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對匯報期末段比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。根據我們的審閱工作，就會計師報告而言，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信匯報期末段比較財務資料在所有重大方面沒有按照歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

**就香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則項下事項出具之報告****調整**

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出任何調整。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

陳以禮

執業證書編號：P02095

香港

二零二六年一月二日

## 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此作為依據)乃根據與香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則會計準則一致的會計政策而編製，並已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)列示，除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近的千元(千港元)。

## 損益及其他全面收益表

		由二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月三十一日		截至三月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止四個月	
		二零二三年 三月三十一日 止期間 千港元	附註	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元
收益	6	—		629	814	259	259
行政開支		(1,271)		(1,561)	(1,414)	(444)	(508)
財務成本	7	(441)		(770)	(749)	(257)	(260)
除稅前虧損	8	(1,712)		(1,702)	(1,349)	(442)	(509)
所得稅開支	10	—		—	—	—	—
期間／年度虧損及 全面開支總額		(1,712)		(1,702)	(1,349)	(442)	(509)

## 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於七月三十一日
		二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11	28,404	27,220	26,036	25,641
<b>流動資產</b>					
按金		53	69	69	54
應收股東款項	13	10	—	—	—
現金及現金等值項目	12	99	136	143	73
<b>流動資產總值</b>		162	205	212	127
<b>流動負債</b>					
應計費用		17	40	52	62
已收按金		—	185	185	185
應付股東款項	13	—	951	68	2,883
應付董事款項	14	18,289	18,289	—	—
借款	15	11,962	11,364	10,796	8,000
<b>流動負債總額</b>		30,268	30,829	11,101	11,130
<b>流動負債淨額</b>		(30,106)	(30,624)	(10,889)	(11,003)
<b>淨(負債)／資產</b>		<u>(1,702)</u>	<u>(3,404)</u>	<u>15,147</u>	<u>14,638</u>
<b>資金及儲備</b>					
股本	16	10	10	19,910	19,910
累計虧損		(1,712)	(3,414)	(4,763)	(5,272)
<b>權益總額</b>		<u>(1,702)</u>	<u>(3,404)</u>	<u>15,147</u>	<u>14,638</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>經審核</b>			
於二零二一年十一月二十六日 (註冊成立日期)	—	—	—
期間虧損	—	(1,712)	(1,712)
期間全面開支總額	—	(1,712)	(1,712)
於註冊成立日期發行股份	—*	—	—*
發行股份(附註16(ii))	10	—	10
於二零二三年三月三十一日	<u>10</u>	<u>(1,712)</u>	<u>(1,702)</u>
於二零二三年四月一日	10	(1,712)	(1,702)
年度虧損	—	(1,702)	(1,702)
年度全面開支總額	—	(1,702)	(1,702)
於二零二四年三月三十一日	<u>10</u>	<u>(3,414)</u>	<u>(3,404)</u>
於二零二四年四月一日	10	(3,414)	(3,404)
年度虧損	—	(1,349)	(1,349)
年度全面開支總額	—	(1,349)	(1,349)
發行股份(附註16(iii))	19,900	—	19,900
於二零二五年三月三十一日	<u>19,910</u>	<u>(4,763)</u>	<u>15,147</u>
於二零二五年四月一日	19,910	(4,763)	15,147
期間虧損	—	(509)	(509)
期間全面開支總額	—	(509)	(509)
於二零二五年七月三十一日	<u>19,910</u>	<u>(5,272)</u>	<u>14,638</u>
<b>未經審核</b>			
於二零二四年四月一日	10	(3,414)	(3,404)
期間虧損	—	(442)	(442)
期間全面開支總額	—	(442)	(442)
於二零二四年七月三十一日	<u>10</u>	<u>(3,856)</u>	<u>(3,846)</u>

\* 少於1,000港元

## 現金流量表

	由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日				
	截至三月三十一日 止年度		截至七月三十一日 止四個月		
	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)				
<b>經營活動</b>					
除稅前虧損	(1,712)	(1,702)	(1,349)	(442)	(509)
就下列各項作出調整：					
折舊	1,184	1,184	1,184	395	395
財務成本	441	770	749	257	260
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	(87)	252	584	210	146
按金(增加)/減少	(53)	(16)	—	—	15
應收股東款項(增加)/減少	(10)	10	—	—	—
應計費用增加/(減少)	17	23	11	(7)	10
已付按金增加	—	185	—	—	—
應付股東款項增加/(減少)	—	951	(882)	—	2,815
應付董事款項增加/(減少)	18,289	—	(18,289)	—	—
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>	<u>18,156</u>	<u>1,405</u>	<u>(18,576)</u>	<u>203</u>	<u>2,986</u>
<b>投資活動</b>					
購買投資物業	(29,588)	—	—	—	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<u>(29,588)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日 止期間 附註 千港元						截至三月三十一日 止年度 二零二四年 千港元		截至七月三十一日 止四個月 二零二四年 千港元		二零二五年 千港元	
										(未經審核)	
融資活動											
已付利息						(441)	(770)	(749)	(257)	(260)	
發行股份所得款項						10	—	19,900	—	—	
新增借款						17	11,962	—	—	8,000	
償還借款						17	—	(598)	(568)	(10,796)	
融資活動所得／(所用)現金淨額						11,531	(1,368)	18,583	(257)	(3,056)	
現金及現金等值項目增加／(減少)											
淨額						99	37	7	(54)	(70)	
期／年初的現金及現金等值項目						—	99	136	136	143	
期／年末的現金及現金等值項目						99	136	143	82	73	
期／年末的現金及現金 等值項目代表											
現金及銀行結餘						99	136	143	82	73	

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

滙敏有限公司(「目標公司」)為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港新界荃灣德士古道212號W212十樓1005室。

目標公司於有關期間主要從事物業投資。

於二零二五年九月三十日，金滙教育集團有限公司(「本公司」)與目標公司股東黎滿堂先生及高連芳女士(統稱「賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)，以收購目標公司的100%已發行股份，代價為20,000,000港元。代價將按以下方式償付：(i) 15,660,000港元於完成後按發行價每股0.27港元配發及發行58,000,000股新股份；及(ii)本金額4,340,000港元的承兌票據，按年利率3%計息，須於發行日期第二個週年日連同累計利息償付。

目標公司之歷史財務資料及匯報期末段比較財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位(「千港元」)。

### 2. 歷史財務資料編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」))、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋編製。歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)規定的適用披露及符合香港公司條例的披露規定。

雖然目標公司於二零二五年七月三十一日維持流動負債淨額約11,003,000港元，歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因為 貴公司已同意於收購事項完成後提供足

夠資金以令目標公司於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。再者，倘收購事項未能成功，目標公司之現時股東已同意提供足夠資金以令目標公司於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則會計準則」)

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

目標公司並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	財務工具分類及計量之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進——第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第19號	並無披露公共責任的附屬公司 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 自待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期在可見將來，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則不會對歷史財務資料造成重大影響。

### 4. 重大會計政策資料

下文所載目標公司採納之重大會計政策與金滙教育集團有限公司之會計政策一致。除另有說明外，該等政策已於所有呈報期間／年度貫徹應用。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

## 非財務資產減值

如有跡象顯示出現減值，或須對一項資產進行年度減值測試(財務資產除外)時，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本的較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前折讓率貼現至其現值，而該折讓率反映當時市場對貨幣時間價值的評估及該項資產或現金產生單位的特有風險。

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。

減值虧損就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。減值虧損乃基於現金產生單位內每項資產的賬面值按比例自資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減銷售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)(以較高者為準)。

於各報告期末評估是否有任何跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘該等跡象存在，則會估計可收回金額。只有在用以釐定資產的可收回金額的估計出現利好變動下，之前確認的資產減值虧損方予撥回，惟撥回金額不得超過過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣減任何折舊)。該項減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

## 租賃

### 目標公司作為出租人

#### 租賃分類及計量

目標公司為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。利息收入被分配至會計期間，以反映目標公司有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃之租金收入按相關租約年期以直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量之投資物業除外。倘根據指數或比率估算經營租賃的可變租賃付款，使用起租日期的指數或比率將之計入租賃付款總額。倘不根據指數或比率估算可變租賃付款，則將之剔除並於獲得時確認為收入。

源自目標公司一般業務過程中的利息及租金收入呈列為收益。

#### 分配對價至合約的組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，目標公司應用香港財務報告準則第15號，將合約對價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於彼等相對單獨售價進行分拆。

#### 分租

當目標公司為中間出租人，會將總租賃及分租作為兩份獨立合約而入賬。分租參考總租產生的使用權資產(而非相關資產)分類為融資或經營租賃。

#### 租賃修訂

目標公司自修訂生效日期起，將經營租賃的修訂作為一項新租賃進行會計處理，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

#### 投資物業

投資物業乃為賺取租金而持有的物業。

投資物業按成本(包括任何直接應佔支出)進行初始計量。初始確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃使用直線法並經計及估計剩餘價值於估計可使用年期內確認，以撇銷投資物業成本。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或且預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。

### 財務工具

當實體成為財務工具合約條文之訂約方，財務資產及財務負債即被確認。所有通過常規方式購買或銷售財務資產的均以交易日為基準確認及終止確認。以常規方式購買或銷售乃要求於市場法規或慣例設定之時限內交付資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初步以公平值計量，惟源於客戶合約的應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益的財務資產或財務負債除外)直接應佔的交易成本於初始確認時加入或從財務資產或財務負債的公平值扣除(倘適用)。收購按公平值計入損益的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本以及分配有關期間的利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初始確認時按財務資產或財務負債的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

## 財務資產

### 財務資產的分類及計量

符合下列條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的財務資產；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息的財務資產。

符合以下條件的財務資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 財務資產於通過收取合約現金流量及銷售為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付未償還本金及本金利息的現金流量之財務資產。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益計量，但在首次採用／首次確認財務資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，目標公司可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

此外，目標公司可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量的財務資產為按公平值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

### 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之財務資產，乃使用實際利率法確認。利息收入使用實際利率按財務資產賬面總值計算，惟其後已信貸減值的財務資產除外。就其後已信貸減



值的財務資產，利息收入乃自下一個報告期間起使用實際利率按財務資產的攤銷成本確認。倘信貸減值財務工具的信貸風險改善，財務資產不再信貸減值，則利息收入自釐定資產不再信貸減值後的報告期初起使用實際利率按財務資產的賬面總值確認。

### 取消確認財務資產

財務資產(或(如適用)財務資產其中一部分或一組同類財務資產其中一部分)將主要於以下情況下取消確認(即從目標公司的財務狀況表內移除)：

- 收取自資產獲得現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取自資產獲得現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下將已收現金流量全數支付予第三方；及(a)目標公司已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘目標公司已轉讓其收取自資產獲得現金流量之權利或已訂立轉付安排，其評估是否保留資產所有權之風險及回報以及其程度。倘其未轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則目標公司繼續確認已轉讓資產，惟以其持續參與程度為限。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司已保留權利及義務之基準計量。

持續參與之形式為就已轉讓資產作出保證，並按資產原賬面值與目標公司或須償還之最高代價金額(以較低者為準)計量。

於取消確認按攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額會於損益確認。

### 財務負債

目標公司的財務負債包括應計費用、已收按金、應付股東款項、應付董事款項及借款。



財務負債於目標公司成為工具合約條文之一方時確認。所有利息相關開支根據目標公司借貸成本之會計政策予以確認。

財務負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認。

倘一項現有財務負債以來自同一貸款人而條款大部分不同之另一項財務負債取代，或現有負債之條款大幅修改，則有關轉換或修改將視作取消確認原有負債及確認新負債，而兩者各自賬面值之間之差額將於損益確認。

應計費用使用實際利率法初步按公平值確認，其後按攤銷成本計量。

### 財務資產減值

目標公司就按攤銷成本計量的債務工具投資、按金、應收股東款項以及現金及現金等值項目確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自相關財務工具初步確認以來的信貸風險變動。

就財務工具而言，倘信貸風險自初始確認以來出現大幅上升，目標公司確認全年期預期信貸虧損。然而，倘財務工具的信貸風險自初始確認以來並無出現大幅上升，則目標公司按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量該財務工具的虧損撥備。

全年期預期信貸虧損指財務工具的預計年期內所有可能違約事件將導致的預期信貸虧損。相對而言，12個月預期信貸虧損指預計報告日期後12個月內可能發生的財務工具違約事件而導致的部分全年期預期信貸虧損。

### 信貸風險大幅上升

於評估財務工具信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，目標公司會比較於報告日期的財務工具發生違約的風險及於初始確認日期財務工具發生違約的風險。作出該項評估時，目標公司會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付

出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智囊團及其他類似組織，以及考慮各種外部來源與目標公司核心業務相關的實際及預測經濟資料，從而得知的目標公司債務人經營所在行業未來前景。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 財務工具外部(如適用)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 特定財務工具信貸風險的外部市場指標顯著轉差；
- 預期將導致債務人履行債務責任能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他財務工具信貸風險大幅上升；
- 導致債務人履行債務責任能力顯著下降的債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，目標公司假設當合約付款逾期超過30日時，財務資產的信貸風險已自初始確認以來大幅上升，除非目標公司有合理可靠的資料顯示並非如此，則作別論。

儘管存在上述情況，目標公司假設，倘財務工具於報告日期被釐定為存在低信貸風險，則該項財務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅上升。於下列情況下，財務工具被釐定為存在低信貸風險：

- (a) 財務工具違約風險較低；

- (b) 債務人短期內具充分能力履行合約現金流量責任；及
- (c) 長遠經濟及業務狀況的不利變動或會(但非必然)降低借款人履行合約現金流量責任的能力。

目標公司認為，倘資產的外部信貸評級為按國際通用定義的「投資級別」，或倘外部評級不可用，而資產的內部評級為「表現良好」，則該財務資產存在低信貸風險。表現良好指交易對手的財務狀況穩固且無逾期款項。

目標公司定期監控用以識別信貸風險有否大幅上升的標準的有效性，並在適用情況下修訂標準，確保標準能夠於金額逾期前識別信貸風險大幅上升。

### **違約的定義**

目標公司認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗顯示符合以下任何一項條件之應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或自外部來源獲取的資料顯示，債務人不太可能向債權人(包括目標公司)全額還款(不計及目標公司持有的任何抵押品)。

無論上述分析結果如何，目標公司認為財務資產逾期超過90日時已發生違約，除非本集團有合理可靠資料證明更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

### **信貸減值財務資產**

當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；

- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手的貸款人因與交易對手出現財務困難有關的經濟或合約理由而向交易對手授予貸款人原本不會考慮的優惠條件；
- 交易對手可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- 因出現財務困難導致該財務資產失去活躍市場。

### 撤銷政策

倘有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難且無望收回款項(包括當債務人已被清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，當金額逾期超過一年時(以較早發生者為準))，目標公司會撤銷財務資產。經考慮適用法律意見，已撤銷財務資產仍可按照目標公司的追討程序進行強制執行行動。任何收回的款項均於損益中確認。

### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量取決於違約概率、違約損失率(即倘發生違約之虧損程度)及違約風險。評估違約概率及違約損失率之依據是過往數據，並按上述前瞻性資料調整。就財務資產之違約風險承擔而言，則以資產報告日期之總賬面值呈列。

就財務資產而言，預期信貸虧損按根據合約應付目標公司所有合約現金流量與目標公司預期收取之所有現金流量(按原實際利率貼現)之間的差額估算。

倘目標公司於上一個報告期以相等於全年期預期信貸虧損金額計量一項財務工具的虧損撥備，但於本報告日期釐定該全年期預期信貸虧損的條件不再符合，則目標公司於本報告日期按相當於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備，惟使用簡化法的資產除外。

目標公司就全部財務工具於損益確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款(其隨時可兌換為已知金額的現金，價值變動風險極微，且購買時的到期日通常短至3個月內)，扣減銀行透支(其須於要求時償還及為本集團現金管理中不可或缺的組成部分)。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制的手頭及銀行現金。

### 撥備

倘目標公司因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，導致目標公司可能須償付有關責任，而相關責任金額能作出可靠估計，則確認有關撥備。

確認為撥備的金額乃於報告期末對償付現有責任所需代價的最佳估計，當中已考慮涉及責任的風險及不確定因素。倘撥備按估計償付現有責任現金流量計量，則其賬面值即為該等現金流量現值(若貨幣時間價值影響重大)。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外已確認的項目相關的所得稅不在損益確認，而在其他全面收益或權益中直接確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產和負債，以報告期末已經頒佈或實質已經頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司經營所在國家的現行詮釋及做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

出於財務報告之目的，遞延稅項採用債務法，對各報告期末的資產和負債稅務基礎及其賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均確認為遞延稅項負債，惟就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言，暫時性差額的撥回時間可以控制且暫時性差額於可預見未來很可能不會撥回則除外。

所有可抵扣的暫時性差額、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能有足夠的應課稅溢利抵銷可抵扣的暫時性差額、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時性差額而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差額將於可預見的未來撥回且有足夠的應課稅溢利可用以抵銷為限。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並於不再可能有充足應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有充足應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按變現資產或償還負債期間的預期適用稅率，以報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎計量。

若有將即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定權利，且該遞延稅項乃關於同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

## 收益

當產品或服務控制權轉移予客戶，或承租人有權使用資產，則收入按本集團預期獲得的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)確認。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之期限以直線法確認，惟如有其他基準能更清楚反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出租賃獎勵在損益中確認為應收

租賃淨付款總額的重要組成部分。並非視乎指數或比率的可變租賃付款於所賺取會計期間確認為收入。

### 借貸成本

所有其他借貸成本乃於產生期間在損益內確認。

### 報告期後事項

若報告期後事項提供關於目標公司在報告期末時的狀況的額外資料，或指示持續假設並不適用的其他資料，則為調整性事件，並於歷史財務資料反映。不屬調整性事件的報告期後事項若屬重大，則於歷史財務資料附註中披露。

## 5. 關鍵會計判斷及估計

應用附註4所述的目標公司會計政策時，目標公司董事須就未能從其他資料來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃按過往經驗及其他視為有關的因素作出。實際結果或有別於該等估計值。

各項估計和相關假設乃按持續基準審閱。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

### 估計不確定因素的其他主要來源

涉及未来的主要假設及於報告期末有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須予重大調整的估計不確定因素的其他主要來源乃於下文論述。

**投資物業的估計可用年期**

於釐定投資物業的可用年期時，目標公司須考慮多項因素，如資產預期使用率、資產預期實質損耗、保養及維修，以及使用資產的法律或類似限制(倘適用)。資產可用年期的估計，乃根據目標公司以類似方法使用類似資產的經驗作出。倘投資物業項目的估計可用年期與先前估計相異，則會修訂折舊／攤銷開支。估計可用年期會於各報告期末根據情況變化作檢討。投資物業的賬面值於附註11披露。

**非財務資產減值**

於各報告期間，目標公司評估是否有跡象顯示按成本列賬之投資物業可能出現減值。這涉及評估外部及內部指標，如市值趨勢、出租率、租金收益率及物業的實際狀況。如果存在減值跡象，則會估計可收回金額，這需要判斷以確定公平值減銷售成本或使用價值。



## 6. 收益及分部資料

目標公司於香港從事物業投資。目標公司董事認為目標公司只有單一經營分部，故並無呈列分部資料分析。

由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日 止期間 千港元	截至三月三十一日 止年度 二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	截至七月三十一日 止四個月 二零二四年 千港元	二零二五年 千港元 (未經審核)
租金收入	<u>—</u>	<u>629</u>	<u>814</u>	<u>259</u>
			<u>259</u>	<u>259</u>

## 7. 財務成本

由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日 止期間 千港元	截至三月三十一日 止年度 二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	截至七月三十一日 止四個月 二零二四年 千港元	二零二五年 千港元 (未經審核)
借款利息	<u>441</u>	<u>770</u>	<u>749</u>	<u>257</u>
			<u>257</u>	<u>260</u>

## 8. 除稅前虧損

	由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日 止期間 千港元				
	截至三月三十一日 止年度 二零二四年 千港元		截至七月三十一日 止四個月 二零二五年 千港元		
			(未經審核)		
核數師酬金	9	19	19	—	9
投資物業折舊	1,184	1,184	1,184	395	395
員工成本	—	—	—	—	4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 董事酬金

根據GEM上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，於有關期間的目標公司董事及主要行政人員酬金披露如下：

於有關期間，概無董事收取任何酬金、薪酬、退休福利、終止僱用福利。

於有關期間，目標公司並無就提供董事服務向任何第三方支付代價。

除附註13所披露者外，並無向董事或該等董事之受控法團及關連實體提供貸款、類似貸款及其他交易安排。

於有關期間，目標公司並無訂立任何目標公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約。

## 10. 所得稅開支

由於目標公司於有關期間並無來自香港的應課稅溢利，故於歷史財務資料並無就香港所得稅作出撥備。

所得稅開支與除稅前虧損的對賬如下：

	由 二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立 日期)起至 二零二三年 三月 三十一日 止期間 千港元				
	截至三月三十一日 止年度 二零二四年 千港元		截至七月三十一日 止四個月 二零二四年 二零二五年 千港元 (未經審核)		
除稅前虧損	(1,712)	(1,702)	(1,349)	(442)	(509)
按16.5%法定稅率計算的稅項	(282)	(281)	(222)	(73)	(84)
就稅項而言不可扣減開支的稅務影響	—	—	1	—	—
未確認臨時差額的稅務影響	97	97	97	32	32
未確認稅項虧損的稅務影響	185	184	124	41	52
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

並未於歷史財務資料中就若干稅項虧損確認遞延稅項資產，是由於該等稅項虧損由已錄得虧損有一段時間的目標公司產生，且認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損。

## 11. 投資物業

千港元

## 成本：

於二零一一年十一月二十六日(註冊成立日期)	—
於二零二一年十一月二十六日至二零二三年三月三十一日期間增加	29,588
於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年七月三十一日	<u>29,588</u>

## 累計折舊：

於二零一一年十一月二十六日(註冊成立日期)	—
期間撥備	1,184
於二零二三年三月三十一日	1,184
年度撥備	1,184
於二零二四年三月三十一日	2,368
年度撥備	1,184
於二零二五年三月三十一日	3,552
期間撥備	395
於二零二五年七月三十一日	<u>3,947</u>

## 賬面值

於二零二五年七月三十一日	<u>25,641</u>
於二零二五年三月三十一日	<u>26,036</u>
於二零二四年三月三十一日	<u>27,220</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>28,404</u>

## 附註：

目標公司之投資物業按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。該等投資物業之公平值於二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年七月三十一日估計將分別為31,100,000港元、30,800,000港元、30,800,000港元及29,000,000港元、乃根據與目標公司概無關連的獨立估值師進行的估值釐定。

上述投資物業以直線法按超過25年折舊。

## 12. 現金及現金等值項目

	於三月三十一日 二零二三年 千港元	於三月三十一日 二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	於七月 三十一日 二零二五年 千港元
現金及銀行結餘	<u>99</u>	<u>136</u>	<u>143</u>	<u>73</u>

銀行現金按銀行存款每日利率釐定的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存於最近沒有違約記錄而具信譽的銀行。

## 13. 應收／(應付)股東款項

## (a) 應收股東款項

股東姓名	於二零二一年 十一月 二十六日 (註冊成立日 期)的結餘 千港元	期內最高結餘 千港元	於二零二三年 三月三十一日 的結餘 千港元
彭慧克先生	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

  

股東姓名	於二零二三年 四月一日 的結餘 千港元	年內最高結餘 千港元	於二零二四年 三月三十一日 的結餘 千港元
彭慧克先生	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>—</u>

前任股東姓名	於二零二四年 四月一日	年內最高結餘	於二零二五年 三月三十一日
	的結餘 千港元		的結餘 千港元
彭慧克先生	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
前任股東姓名	於二零二五年 四月一日	期內最高結餘	於二零二五年 七月三十一日
	的結餘 千港元		的結餘 千港元
彭慧克先生	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。彭慧克先生於截至二零二四年三月三十一日止年度不再為股東。

#### (b) 應付股東款項

應付股東款項以港元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 14. 應付董事款項

應付董事款項以港元計值，為無抵押、免息及須按要求償還。

## 15. 借款

	於三月三十一日			於七月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已抵押借款：				
銀行貸款	11,962	11,364	10,796	—
來自金融機構貸款	—	—	—	8,000
	<u>11,962</u>	<u>11,364</u>	<u>10,796</u>	<u>8,000</u>

借款到期及根據貸款協議所載預訂還款日期的應付款項分析如下：

	於三月三十一日			於七月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
上述須於一年內償還的借款的賬面值	<u>11,962</u>	<u>11,364</u>	<u>10,796</u>	<u>8,000</u>

## (a) 由關聯方提供擔保的借款：

於二零二五年七月三十一日，來自金融機構貸款8,000,000港元由目標公司之董事黎滿堂先生及黎滿堂先生之配偶高連芳女士提供擔保。

於二零二五年三月三十一日，銀行貸款10,790,000港元由目標公司之前任董事彭慧克先生提供擔保。

於二零二四年三月三十一日，銀行貸款11,364,000港元由目標公司之前任董事彭慧克先生提供擔保。

於二零二三年三月三十一日，銀行貸款11,962,000港元由目標公司當時之董事彭慧克先生提供擔保。

- (b) 截至二零二三年三月三十一日止期間的借款按年利率6.83%計息、截至二零二四年三月三十一日止年度的借款按年利率6.76%計息、截至二零二五年三月三十一日止年度的借款按年利率6.63%計息及截至二零二五年七月三十一日止四個月的借款按年利率13.15%計息，並以目標公司的投資物業作抵押如下：

	於三月三十一日			於七月三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業的賬面值	<u>28,404</u>	<u>27,220</u>	<u>26,036</u>	<u>25,641</u>

## 16. 股本

目標公司於有關期間的已發行股本變動如下：

	股份數目	股本 千港元
<b>已發行及繳足普通股</b>		
於二零二一年十一月二十六日(註冊成立日期)	1	—*
發行普通股(附註(i))	9	—*
發行普通股(附註(ii))	<u>9,990</u>	<u>10</u>
於二零二三年三月三十一日及 二零二四年三月三十一日	10,000	10
發行普通股(附註(iii))	<u>19,900,000</u>	<u>19,900</u>
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年七月三十一日	<u>19,910,000</u>	<u>19,910</u>

\* 少於1,000港元

附註：

- i) 於二零二二年一月三日，目標公司發行9股普通股，代價為9港元。
- ii) 於二零二二年五月十八日，目標公司發行9,990股普通股，代價為9,990港元。
- iii) 於二零二五年三月三十一日，目標公司發行19,900,000股普通股，代價為19,900,000港元。



## 17. 融資活動產生的負債對賬

借款  
千港元

## 經審核

於二零二一年十一月二十六日(註冊成立日期)

—

融資活動的現金流入

11,962

於二零二三年三月三十一日

11,962

借款  
千港元

## 經審核

於二零二三年四月一日

11,962

融資活動的現金流出

(598)

於二零二四年三月三十一日

11,364

借款  
千港元

## 經審核

於二零二四年四月一日

11,364

融資活動的現金流出

(568)

於二零二五年三月三十一日

10,796

借款  
千港元

## 經審核

於二零二五年四月一日

10,796

融資活動的現金流出

(2,796)

於二零二五年七月三十一日

8,000

借款  
千港元

## 未經審核

於二零二四年四月一日	11,962
融資活動的現金流入／流出	—
於二零二四年七月三十一日	<u>11,962</u>

## 18. 按類別劃分的財務工具

各類財務工具的賬面值如下：

	於三月三十一日		於七月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二五年 千港元
<b>財務資產</b>				
按攤銷成本：				
按金	53	69	69	54
應收股東款項	10	—	—	—
現金及現金等值項目	99	136	143	73
<b>財務資產總值</b>	<u>162</u>	<u>205</u>	<u>212</u>	<u>127</u>
<b>財務負債</b>				
按攤銷成本計值之				
財務負債				
應計費用	17	40	52	62
已收按金	—	185	185	185
應付股東款項	—	951	68	2,883
應付董事款項	18,289	18,289	—	—
借款	11,962	11,364	10,796	8,000
<b>財務負債總額</b>	<u>30,268</u>	<u>30,829</u>	<u>11,101</u>	<u>11,130</u>

## 19. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要財務工具包括按金、應收／(應付)股東款項、現金及現金等值項目、應計費用、已收按金、應付董事款項及借款。該等財務工具主要源自本集團的業務營運。

公平值估計乃於特定時間根據財務工具的相關市場資料作出。

該等估算因其主觀性質使然，涉及不確定因素及重大判斷事項，因此不能準確釐定估算。假設的變動可能嚴重影響該等估算。

源自目標公司財務工具的主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及市場價格風險。由於目標公司將上述風險保持在極低水平，故目標公司並無使用任何衍生及其他工具作對沖用途。目標公司並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。目標公司之董事檢討並同意管理上述各風險的政策，概述如下。

### 利率風險

利率風險指金融工具之公平值或未來現金流量因市場利率變動而波動之風險。目標公司的利率風險主要來自現金及現金等值項目及以浮動利率計息的借款。

由於預期銀行存款利率不會出現重大變動，目標公司預期不會對現金及現金等值項目造成重大影響。目標公司並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

	於二零二三年 三月三十一日		於二零二四年 三月三十一日		於二零二五年 三月三十一日		於二零二五年 七月三十一日	
	實際 利率		實際 利率		實際 利率		實際 利率	
	% 千港元		% 千港元		% 千港元		% 千港元	
浮息借款：								
銀行貸款	6.83	11,962	6.76	11,364	6.63	10,796	—	—
來自金融機構貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13.15</u>	<u>8,000</u>

**(a) 信貸風險**

目標公司的最大信貸風險來自財務狀況表內所述各項已確認財務資產的賬面值，將令目標公司因對手方未能履行義務而承受財務損失。

為了盡量降低信貸風險，目標公司管理層制定信貸批准及其他監控程序，確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，董事認為目標公司的信貸風險大幅下降。

流動資金信貸風險有限，乃因管理層認為對手方是信譽良好的銀行。

**(b) 流動資金風險**

流動資金風險指目標公司未能履行與財務負債相關的責任的風險。目標公司就應計費用、已收按金、應付股東款項、應付董事款項及借款的結付，以及就其現金流管理，承擔流動資金風險。目標公司的目標是維持合適水平的具流動性資產及承諾融資額，以應付短期及較長期的流動資金要求。

於報告期末，目標公司的財務負債按合約未貼現付款計算的到期狀況如下：

	按要 求或 於		合 約未 貼現 現金 流量	
	一 年 內	一 至 五 年	總 額	賬 面 值
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
於二零二三年三月三十一日				
應計費用	17	—	17	17
應付董事款項	18,289	—	18,289	18,289
借款	11,962	—	11,962	11,962
	<u>30,268</u>	<u>—</u>	<u>30,268</u>	<u>30,268</u>

	按 要 求 或 於		合 約 未 貼 現 現 金 流 量	
	一 年 內	一 至 五 年	總 額	賬 面 值
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
於二零二四年三月三十一日				
應計費用	40	—	40	40
已收按金	185	—	185	185
應付股東款項	951	—	951	951
應付董事款項	18,289	—	18,289	18,289
借款	11,364	—	11,364	11,364
	<u>30,829</u>	<u>—</u>	<u>30,829</u>	<u>30,829</u>

	按 要 求 或 於		合 約 未 貼 現 現 金 流 量	
	一 年 內	一 至 五 年	總 額	賬 面 值
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
於二零二五年三月三十一日				
應計費用	52	—	52	52
已收按金	185	—	185	185
應付股東款項	68	—	68	68
借款	10,796	—	10,796	10,796
	<u>11,101</u>	<u>—</u>	<u>11,101</u>	<u>11,101</u>

	按 要 求 或 於		合 約 未 貼 現	
	一 年 內	一 至 五 年	現 金 流 量	賬 面 值
	千 港 元	千 港 元	總 額	千 港 元
			千 港 元	
於二零二五年七月三十一日				
應計費用	62	—	62	62
已收按金	185	—	185	185
應付股東款項	2,883	—	2,883	2,883
借款	8,000	—	8,000	8,000
	<u>11,130</u>	<u>—</u>	<u>11,130</u>	<u>11,130</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債的公平值按照以貼現現金流量分析法為基礎計算的通用定價模型釐定。

目標公司董事認為，於報告期末，按攤銷成本確認的財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相若。

## 20. 資本風險管理

目標公司董事管理其資本，以確保目標公司能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為投資者帶來最大回報。目標公司的整體策略自註冊成立日期起維持不變。

目標公司之資本架構包括股本及儲備。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據董事之建議，目標公司將透過注資及籌集新債務平衡其整體資本架構。

**21. 或然負債**

於報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

**22. 有關期間後事項**

於二零二五年九月二十六日，目標公司已發行2,800,000股普通股予股東黎滿堂先生，代價為2,800,000港元，乃透過扣除目標公司應付股東的相同款額支付。

**23. 其後的財務報表**

目標公司並無就二零二五年七月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

**經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為作說明用途的金滙教育集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)及滙敏有限公司(「目標公司」，本集團與目標公司統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括經擴大集團於二零二五年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表，以說明建議收購目標公司(「收購事項」)之影響，就未經審核備考綜合資產負債表而言，猶如收購事項已於二零二五年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「董事」)根據本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零二五年三月三十一日之綜合資產負債表(乃基於本集團於該日之綜合資產及負債編製)及本通函附錄二所載會計師報告中目標公司於二零二五年七月三十一日之資產負債表(乃基於目標集團於該日之資產及負債編製)所編製，當中已對以下各項作出未經審核備考調整：(i)由收購事項直接導致且與其他未來事件或決定無關；及(ii)誠如隨附附註所述獲得事實支持。

未經審核備考財務資料乃由董事根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第7.31段編製，旨在說明收購事項對本集團的影響，僅供載入本通函內。未經審核備考財務資料已根據多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質，未經審核備考財務資料並非旨在描述當收購事項於二零二五年三月三十一日或任何未來日期已完成的情況下，經擴大集團將會實現的實際資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發於二零二五年三月三十一日的年報所載本集團的財務資料、本通函附錄二所載目標公司的歷史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。



## i) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整							備考經擴大
	本集團於	目標公司於						集團於
	二零二五年	二零二五年	記錄收購事項	調整目標公司	記錄目標公司		記錄收購事項	二零二五年
	三月三十一日	七月三十一日	的代價	的投資物業	發行股本	撇銷投資成本	的其他成本	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	
非流動資產								
物業、廠房及設備	1,552	—						1,552
投資物業	—	25,641		3,359				29,000
使用權資產	9,935	—						9,935
無形資產	4,017	—						4,017
商譽	6,283	—						6,283
投資於附屬公司	—	—	20,000			(20,000)		—
按公平值計入其他全面收益之財務資產	5,010	—						5,010
非流動資產總值	26,797	25,641						55,797
流動資產								
應收賬款	7,754	—						7,754
預付款項、按金及其他應收款項	8,818	54						8,872
按公平值計入損益之財務資產	459	—						459
現金及現金等值項目	14,319	73						14,392
流動資產總值	31,350	127						31,477
資產總值	58,147	25,768						87,274

	備考調整							備考經擴大
	本集團於	目標公司於	記錄收購事項 的代價	調整目標公司 的投資物業	記錄目標公司		記錄收購事項 的其他成本	二零二五年 三月三十一日
	二零二五年	二零二五年			發行股本	撇銷投資成本		
	三月三十一日	七月三十一日			千港元	千港元	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	
<b>流動負債</b>								
應計費用及其他應付款項	3,958	62					456	4,476
已收按金	—	185						185
合約負債	1,831	—						1,831
應付股東款項	—	2,883			(2,800)			83
借款	—	8,000						8,000
租賃負債	6,370	—						6,370
應付所得稅	1,345	—						1,345
<b>流動負債總額</b>	<b>13,504</b>	<b>11,130</b>						<b>22,290</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	<b>17,846</b>	<b>(11,003)</b>						<b>9,187</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>44,643</b>	<b>14,638</b>						<b>64,984</b>
<b>非流動負債</b>								
遞延稅項負債	222	—						222
租賃負債	3,922	—						3,922
承兌票據	—	—	4,340					4,340
<b>非流動負債總額</b>	<b>4,144</b>	<b>—</b>						<b>8,484</b>
<b>資產淨值</b>	<b>40,499</b>	<b>14,638</b>						<b>56,500</b>

### 未經審核備考財務資料附註

- 有關金額摘錄自本集團截至二零二五年三月三十一日止年度已刊發年報所載本集團經審核綜合財務報表。
- 有關金額摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。

3. 於二零二五年九月三十日，本公司與目標公司股東黎滿堂先生及高連芳女士（統稱「賣方」）訂立買賣協議，以收購目標公司的100%已發行股份，代價為20,000,000港元。代價將按以下方式償付：(i) 15,660,000港元於完成後按發行價每股0.27港元配發及發行58,000,000股本公司新股份（「代價股份」）；及(ii)本公司將發行本金額4,340,000港元的承兌票據（「承兌票據」），按年利率3%計息，須於發行日期的第二個週年日連同累計利息償付。

未經審核備考財務資料按猶如收購事項已於二零二五年三月三十一日完成而編製。本公司根據該協議就收購事項應付的代價如下：

千港元

將按以下方式償付的代價：

代價股份	15,660
承兌票據	4,340
總代價(附註)	<u>20,000</u>

附註：

就編製未經審核備考財務資料而言，董事估計本公司應付代價之公平值將為20,000,000港元，乃經參考：(i)代價股份之公平值估計為15,600,000港元，乃經參考收購事項的發行價計算得出；及(ii)承兌票據之公平值被視為4,340,000港元，相當於其賬面值。

於收購事項完成後，代價股份及承兌票據之公平值將於完成日期予以重新評估，及收購事項的代價可能相應予以調整。

4. 目標公司投資物業已調整至董事估計的物業公平值29,000,000港元，乃經參考獨立估值師保柏國際評估有限公司編製之投資物業估值。
5. 於二零二五年九月二十六日，目標公司已發行2,800,000股普通股予股東黎滿堂先生，代價為2,800,000港元，乃透過扣除目標公司應付股東的相同款額支付。發行目標公司的普通股導致目標公司的股本增加至賬面值22,710,000港元。就編製未經審核備考財務資料而言，已就發行目標公司股份作出調整。

6. 於收購事項完成後，目標公司的100%已發行股份將由本公司持有。目標公司於完成日期的可識別資產及負債的公平值將由本公司根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號（經修訂）「業務合併」按其公平值入賬。

收購目標公司所產生的議價購買收益計算如下：

	附註	千港元	千港元
收購事項的總代價	(a)		20,000
減：目標公司資產及負債的公平值			
投資物業	(b)	29,000	
預付款項、其他應收款項及其他資產		54	
現金及現金等值項目		73	
應計費用及其他應付款項		(62)	
已收按金		(185)	
應付股東款項		(83)	
借款		(8,000)	(20,797)
議價購買收益	(c)		<u>(797)</u>

就計算收購事項所產生的議價購買收益而言，已採納以下基準及假設：

- (a) 總代價的詳情載於上文附註(3)。
- (b) 董事參考獨立估值師保柏國際評估有限公司所編製日期為二零二五年九月二十九日之估值報告估計投資物業之公平值，估值報告乃使用直接比較法，假設投資物業以現有狀態出售，並參考相關市場上可資比較物業的市場證據，惟可作出適當調整以反映該等差異，包括但不限於投資物業及可資比較物業之間的位置、建築物樓齡、面積及其他相關因素。

就編製未經審核備考財務資料而言，董事預期，除投資物業外，目標公司可識別資產及負債的賬面值與於收購事項完成時的公平值相若。

- (c) 收購事項乃根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」使用會計收購法入賬。董事認為根據香港財務報告準則第3號，目標公司構成一項業務。收購事項產生的議價購買收益797,000港元經已確認，猶如收購事項已於二零二五年三月三十一日完成。

本集團有關商譽及議價購買收益的會計政策乃根據適用會計準則。商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益之已確認金額及本集團先前所持於被收購方之股本權益之任何公平值之總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價的總和，則超出數額即時於損益確認為議價購買收益。初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則進行更為頻密之測試。本集團對商譽進行年度減值測試。就進行減值測試而言，業務合併中購入之商譽由收購日期起分配至預期將從合併之協同效應中受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產及負債是否分配至該等單位或單位組別。

董事確認，編製未經審核備考財務資料所用基準與本集團的會計政策一致。本集團將為商譽及議價購買收益採納會計政策，以於經擴大集團的未來會計期間對擴大集團的商譽進行減值測試。倘分配予現金產生單位的商譽乃於當前年度期間內在業務合併中收購，則該單位將於當前年度期間完結前進行減值測試。董事認為，本集團對有關商譽的會計處理，以及於評估有關商譽減值時所用的主要假設，將會與其他性質類似的收購相同。據董事所深知，對

經擴大集團進行未來年度審核時，本集團的獨立核數師將會根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核，以對經擴大集團的商譽進行減值評估。

於收購事項完成後，就會計目的而言，實際商譽及議價購買收益須根據購買代價的公平值及目標公司於收購事項完成日期可識別資產及負債淨額的公平值重新計算。實際財務影響可能有別於上文所呈列金額。

7. 調整指確認按董事估計約為456,000港元的其他收購成本，其主要包括法律及專業費用。
8. 除上述調整外，未經審核備考財務資料並無作出其他調整，以反映本集團及目標公司於二零二五年三月三十一日後訂立之任何交易結果或其他交易。上述調整預期不會對經擴大集團之未經審核備考財務資料構成持續影響。

## 獨立申報會計師對未經審核備考財務資料編製之保證報告

下文為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之備考財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



## 致金滙教育集團有限公司董事

我們已完成核證工作，以對金滙教育集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)董事(「董事」)所編製有關 貴集團的未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就 貴公司收購滙敏有限公司(「目標公司」)之100%股權(「收購事項」)於二零二六年一月二日刊發的通函(「通函」)附錄三所載於二零二五年三月三十一日的未經審核備考綜合財務資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第61頁至第67頁載述。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項對 貴集團於二零二五年三月三十一日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零二五年三月三十一日進行。為此過程之一部分，董事已自 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表摘錄有關 貴集團資產及負債之資料，並已就此刊發年度報告。

## 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第7.31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 我們之獨立性及質量監控

我們已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港質量管理準則第1號「對財務報表進行審計或審閱或從事其他保證或相關服務委聘的企業品質控制」，其要求本行設計、實施及營運一套質量管理制度，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據GEM上市規則第7.31段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，我們亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函的目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對該等事件或交易於二零二五年三月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。



就報告未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲取充足及適當的憑證，作為我們意見的基礎。

## 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) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

陳以禮

執業證書編號：P02095

香港，二零二六年一月二日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零二五年九月二十六日之市值之意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



**B.I. Appraisals Limited**  
**保柏國際評估有限公司**

*Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants*

香港灣仔駱克道54-62號

博匯大廈21樓01-04室

電話：(852) 2127 7762

傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

**關於：九龍大南西街1018號東方國際大廈8樓1及2室**

茲遵照金滙教育集團有限公司(下文統稱「**貴公司**」)之指示，對標題所述物業(下文統稱「**該物業**」)進行估值，吾等確認曾進行視察、於土地註冊處查冊、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二五年九月二十六日(下文統稱「**估值日期**」)的價值之意見。此外，根據貴公司之特別指示，吾等亦須提供吾等對該物業於二零二五年七月三十一日(下文連同估值日期統稱「**有關日期**」)之估值意見。

吾等明白，本估值文件將由貴公司就建議收購該物業(下文統稱「**收購事項**」)作內部參考之用。吾等進一步確認，本報告將納入貴公司將就有關收購事項所刊發之通函內。

本函件(構成估值報告之一部分)標明所估值之物業，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設及業權調查以及限制條件。

### 估值基準

吾等對該物業於各有關日期之估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「自願買賣雙方於適當市場推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日成交資產或負債之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二四年版)及符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章規定之普遍接納之估值程序及慣例進行。

### 估值方法

對 貴公司持作投資之該物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該物業以現狀出售，參考相關市場中可獲取之可比較物業市場證據，並作出適當調整以反映該物業與可比較物業之間的差異，包括但不限於位置、樓齡、面積及其他相關因素。

直接比較法被普遍認為是為已知市場之物業提供最可靠價值指向之方法。吾等採用此方法符合市場慣例。

### 估值假設

吾等之估值乃假設該物業於公開市場出售，而並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響銷售該物業之選擇權或優先購買權，且假設未有任何形式之迫售情況。

除另有說明者外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有條例。吾等亦假設已取得使用該物業所需一切同意、批文、所需牌照、許可證、證書及授權(吾等估值之依據)，惟另有說明者除外。

吾等之估值並無考慮估價物業之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

### 業權調查

吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等未查核文件正本以核實業權，亦無查核有否任何未載於吾等接獲之副本之修訂。所有文件及租約僅用於參考。

### 限制條件

吾等於二零二五年九月二十九日視察了該物業之外部及(如可能)內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對該物業之樓宇設施進行任何結構測量或測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量以核實該物業樓面面積是否準確，惟假設提交予吾等之文件所示樓面面積正確。附奉之估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供之文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租用詳情、樓面面積及識別該物業之所有其他相關事項之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供及／或自相關政府機關所獲得之資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值反映於估值日當日之事實及狀況，並未考慮隨後發生之事件，吾等亦毋須就該等事件及狀況更新估值報告。

此報告及其每一部分均為 貴公司預備以用於上文所述特定用途。在接納此報告之同時， 貴公司明確地同意在未經吾等事先書面同意下，不會採用或依賴此報告或其任何一部分作其他用途。吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

### 貨幣

除另有指明者外，吾等之估值報告內所述金額均以港元(港元)列值。

### 獨立性確認

吾等謹此確認，吾等並無亦不會於該物業、其業主、 貴公司或本文所呈報價值中擁有任何權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港  
新界屯門  
盈豐商場  
1樓B10號舖  
金滙教育集團有限公司

各董事台照

代表  
保柏國際評估有限公司

執行董事  
岑志強  
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP), MCIREA  
註冊商業估值師  
中國房地產估值師  
謹啟

二零二五年九月二十九日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師核准名單。岑先生在評估香港物業方面具備逾40年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面具備逾25年經驗。
- (2) 經理陳柏熹先生於二零二五年九月二十九日對該物業進行視察，彼於香港物業視察及估值方面擁有逾15年經驗。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 九月二十六日 現況下的市值
九龍大南西街1018號東方國際大廈8樓1及2室	於二零二二年前後完工的東方國際大廈為一座25層高的工業大廈，於地下設有貨物裝卸位置，並於地下1層至地下3層設有三層停車場。其位於九龍長沙灣區大南西街東北側，西北側以瓊林街為界，東南側以永康街為界。	該物業的相關單位由兩名租戶佔用作辦公室用途。	29,000,000港元
新九龍內地段3505號1分段及A段餘段第16800份之178份不可分割土地部分或份數以及新九龍內地段3505號B段1分段、2分段及餘段	該物業包括標的樓宇8樓的七個工作室單位的其中兩個。	1號工作室受一份租約限制，自二零二五年七月二十日起至二零二七年七月十九日止，月租為36,975港元，免租期由二零二六年一月二十日至二零二六年二月十九日及二零二七年六月二十日至二零二七年七月十九日。	
	該物業的總建築面積及總實用面積分別約為2,961平方呎(275.08平方米)及1,924平方呎(178.74平方米)。	2號工作室的租期自二零二五年六月二十日至二零二七年六月十九日，為期兩年，月租為37,050港元，第一及第十三個月為免租。	
	新九龍內地段3505號由政府根據一份政府租契持有，租期自一八九八年七月一日起計75年，已續期24年(減去最後三天)，並已依法延續至二零四七年六月三十日。	月租包括政府地租、差餉及管理費。	
	該物業應付之地租為其不時應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- 1) 該物業的登記擁有人為滙敏有限公司(透過日期為二零二二年六月二十七日的兩份轉讓書持有)，註冊摘要編號分別為22071502260086號及22071502260096號。

- 2) 該物業受限於以下已向土地註冊處登記之產權負擔：
- 日期為二零二五年四月二十九日以乾隆領達財務有限公司為受益人的按揭，見註冊摘要編號25042901780011；及
  - 日期為二零二五年四月二十九日以乾隆領達財務有限公司為受益人的租金轉讓，見註冊摘要編號25042901780021。
- 3) 根據於二零二五年六月十三日刊憲的長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/40，該物業位於目前劃為「其他指定用途(商業)」的地帶內。
- 4) 該物業於二零二五年七月三十一日之市值已採用直接比較法合理評估為 29,000,000 港元。
- 5) 標的樓宇位於長沙灣傳統工業區內，該區已被城市規劃委員會重新規劃為主要作一般商業用途。新「商業」樓宇內一向允許混合資訊科技及電訊業、無污染工業、辦公室及其他商業用途。現有工業或工業辦公室大廈內亦容許具有較低火警危險而且不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途。隨著工業活動遷移至內地，舊式工廠／工業樓宇已逐漸更改為建有幕牆的現代工業及／或商業綜合體。

標的樓宇交通便利，步行至港鐵荔枝角站約需五分鐘。附近類似物業的租售交易被視為相對活躍。

- 6) 吾等對該物業進行估值時，已考慮鄰近地區工業物業的銷售情況。可資比較物業的交易乃根據以下準則選取：(i)該等交易為近期交易；(ii)該等可資比較物業位於標的發展項目；及(iii)該等可資比較物業的面積與該物業相若。根據上述選取標準所選的可資比較交易具有代表性且詳盡無遺，其詳情及相關調整範圍概述於下表。

	可資比較物業					
	1	2	3	4	5	6
文據日期	二零二五年 三月四日	二零二五年 三月四日	二零二五年 三月四日	二零二五年 三月四日	二零二五年 三月四日	二零二五年 三月四日
物業	21樓5室	21樓6室	21樓7室	26樓5室	26樓6室	26樓7室
建築面積 (平方呎)	1,539	1,451	1,505	1,539	1,451	1,505
代價(港元)	17,391,000	16,106,000	16,706,000	18,006,000	16,687,000	17,308,000
單位價率(港元／ 建築面積 平方呎)	11,300	11,100	11,100	11,700	11,500	11,500



	可資比較物業					
	1	2	3	4	5	6
調整因素						調整
時間						-7.4%
樓層						-8.0%至-5.5%
景觀						-1%至1%
經調整單位價率 (港元／建築面積平方呎)	9,729	9,779	9,779	9,788	9,844	9,844
經調整平均單位價 率(港元／建築面積平方呎)						9,793
7)	可資比較物業的單位價率介乎建築面積每平方呎9,729港元至9,844港元。吾等在估值時已考慮該物業與可資比較物業在交易日期、樓層、景觀方面的不同屬性，並作出相應調整。					
8)	在對可資比較物業作出調整時，倘可資比較物業在上述特質方面較該物業優勝，則該可資比較物業的單位價率將向下調整，反之亦然。經考慮上述可資比較物業的調整後，可資比較物業的經調整平均單位價率約為建築面積每平方呎9,739港元。因此，就該物業進行估值時，吾等採納每平方呎約9,800港元的單位價率。					

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定： 港元

<u>40,000,000,000</u> 股每股面值0.0005港元之普通股	<u>20,000,000.00</u>
---	----------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足： 港元

<u>145,271,940</u> 股每股面值0.0005港元之普通股	<u>72,635.97</u>
--------------------------------------	------------------

緊隨完成後及發行代價股份後，本公司之法定及已發行股本將如下：

法定： 港元

<u>40,000,000,000</u> 股每股面值0.0005港元之普通股	<u>20,000,000.00</u>
---	----------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足： 港元

145,271,940 股於最後實際可行日期之股份	72,635.97
58,000,000 股於完成後將予發行之代價股份	29,000.00
<u>203,271,940</u> 總計	<u>101,635.97</u>

所有現時已發行之股份及代價股份在所有方面(包括，尤其是股息、投票權及資本回報)均享有同等地位。

### 3. 權益披露

#### 董事及最高行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據(a)證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司有任何未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或管理層股東或彼等各自之緊密聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務或權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

## 7. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核賬目之結算日期)以來已收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立，且於本通函日期仍然生效並對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立)而屬或可能屬重大之合約如下：

### 本集團

- 1. 本公司與新輝煌融資控股有限公司就按每持有一股股份獲發三股供股股份之基準進行之供股配售未獲認購供股股份訂立日期為二零二四年四月三十日之配售協議。
- 2. 該協議。

### 目標公司

- 3. 目標公司與乾隆領達財務有限公司就一項8百萬港元之貸款融資訂立日期為二零二五年四月二十九日之貸款協議。
- 4. 目標公司以乾隆領達財務有限公司為受益人就該物業訂立日期為二零二五年四月二十九日之按揭。
- 5. 目標公司以乾隆領達財務有限公司為受益人就該物業訂立日期為二零二五年四月二十九日之租金轉讓。

## 9. 專家及同意

以下為曾提供意見或建議(該等意見或建議已載於或提述於本文件)之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，中正天恆會計師有限公司及保柏國際評估有限公司均無於經擴大集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購經擴大集團任何成員公司之證券或提名他人認購該等證券，亦無於自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合賬目之結算日期)以來經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

中正天恆會計師有限公司及保柏國際評估有限公司各自己發出且並無撤回其書面同意函，同意按本通函所載之形式及涵義刊發本通函，並引述其名稱。

## 10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.goldwayedugp.com>)刊登：

- (a) 目標公司之會計師報告，載於本通函附錄二；
- (b) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，載於本通函附錄三；
- (c) 該物業之估值報告，載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄「專家及同意」一段所指之同意函；及
- (e) 該協議。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書及合規主任為梁煒泰先生，彼於二零零三年取得香港理工大學會計學學士學位，並於二零零六年在香港理工大學會計及金融學院取得會計學碩士學位。梁先生為香港執業資深會計師，並為百花會計師事務所有限公司的執行董事。彼於會計行業擁有接近20年經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處位於香港新界屯門盈豐商場1樓B10號舖。
- (d) 於開曼群島之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands，而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。
- (e) 本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成，即余立彬先生、黃志文先生及王明輝先生。余立彬先生為審核委員會主席。審核委員會之職責包括(其中包括)就委任及罷免外聘核數師向董事會作出推薦建議，及批准其薪酬；審閱及監察外聘核數師之獨立性及客觀性以及審計程序之有效性；制訂及實施有關聘用外聘核數師提供非審計服務之政策；監察本公司財務報表及本公司年度及中期報告及賬目之完整性，並審閱其中所載重大財務報告判斷；審閱本集團之財務監控、風險管理及內部監控制度；與管理層討論風險管理及內部監控制度；考慮有關風險管理及內部監控事宜之重大調查結果；審閱及監察內部審計職能之有效性。

**Goldway Education Group Limited**

**金滙教育集團有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8160)

茲通告金滙教育集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔盧押道23號The Phoenix 1603a室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認寄發予本公司股東日期為二零二六年一月二日之通函(「通函」)內所界定之有條件協議(註有「A」字樣之該協議副本已提呈是次大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下所有擬進行交易，包括但不限於配發及發行代價股份(定義見通函)；
- (b) 授權本公司任何一名董事採取一切其全權及絕對酌情認為就落實及／或完成該協議及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之行動及事宜，及(如有需要)根據有關當局規定或就取得有關當局批准而修訂該協議條款或遵守一切適用法律、規則及規例。」

承董事會命  
金滙教育集團有限公司  
執行董事  
梁煒泰

香港，二零二六年一月二日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

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

新界屯門

盈豐商場

1樓B10號舖

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表代其出席，並(須受公司細則條文規限)代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須為個人並親身出席大會以代表該股東。如委任一名以上受委代表，則須註明每名代表所代表之股份數目。
2. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件的經認證副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
3. 交回委任代表之文據後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤回。
4. 為釐定股東出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年一月十六日(星期五)至二零二六年一月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二六年一月十五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。股東特別大會的記錄日期為二零二六年一月二十一日(星期三)。

於本通告日期，執行董事為梁煒泰先生及李燕林女士，而獨立非執行董事為余立彬先生、黃志文先生及王明輝先生。

本通告乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，而本通告並無遺漏任何其他事項，致使本通告所載任何聲明或本通告有所誤導。

本通告將由刊發日期起計最少一連七日刊登於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」網頁內。本公告亦將刊登於本公司網站[www.goldwayedugp.com](http://www.goldwayedugp.com)內。