
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之仁德資源控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，概不構成收購、購入或認購本公司證券之邀請或要約。

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



Royal Century Resources Holdings Limited

仁德資源控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：8125)

(I)有關出售物業之非常重大出售事項； 及 (II)股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二三年七月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但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前48小時交回本公司之股份過戶及登記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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。

本通函將由其刊登日期起，最少一連七天刊登於聯交所網站www.hkex.com.hk之「最新公司公告」網頁內及本公司網站www.royalcentury.hk內。

二零二三年六月二十三日

GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在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	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業之未經審核損益表	II-1
附錄三 — 剩餘集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營銀行業務之日(星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外)
「本公司」	指	仁德資源控股有限公司(Royal Century Resources Holdings Limited)，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市
「完成」	指	出售事項的完成
「完成日期」	指	二零二三年九月二十九日(或賣方及買方協定的有關其他日期)
「先決條件」	指	完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議應付賣方的現金代價
「出售事項」	指	根據買賣協議買賣物業
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年七月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月二十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「物業」	指	位於香港新蒲崗雙喜街2-4號同德工業大廈5樓A單位的物業，總建築面積約5,500平方英尺
「買方」	指	駿福創富有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司並由陳達華先生全資擁有
「剩餘集團」	指	緊隨完成後之本集團
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣物業訂立日期為二零二三年三月三十一日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「估值師」	指	獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司
「賣方」	指	中持基業物業顧問有限公司，於香港註冊成立之有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



Royal Century Resources Holdings Limited
仁德資源控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：8125)

執行董事：

陳志遠先生(主席)

王軍先生

獨立非執行董事：

陳釗洪先生

吳兆先生

Lam Cheok Va先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

22樓2201室

敬啟者：

(I)有關出售物業之非常重大出售事項；
及
(II)股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零二三年三月三十一日有關出售事項之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

出售事項

於二零二三年三月三十一日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，代價為30,000,000港元。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二三年三月三十一日(交易時段後)

訂約方： (i) 買方；及

(ii) 賣方。

(統稱「訂約方」)

物業

物業為一個工業單位，位於香港新蒲崗雙喜街2-4號同德工業大廈5樓A室，總樓面面積約為5,500平方英尺。

物業乃本集團於二零一五年收購。原收購成本為22,400,000港元，當時的賣方為德利寶有限公司。根據公開可得資料，德利寶有限公司於二零一五年的最終實益擁有人為Ng Sze Man女士。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，德利寶有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。據董事所深知、盡悉及確信，德利寶有限公司與買方並無任何關係。

董事會函件

物業由本集團持作投資用途並出租以獲取租金收入。物業將連同現有租約一併出售。截至二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止兩個財政年度各年，物業租金收入所產生的溢利／虧損載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
物業		
除稅前溢利／(虧損)	1,997	(121)
除稅後溢利／(虧損)	1,899	(233)

截至二零二二年三月三十一日止年度之除稅前虧損乃主要由於物業公平值減少約800,000港元。

代價及付款條款

代價30,000,000港元將由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 6,000,000港元將由買方於簽署買賣協議當日支付予賣方作為按金；及
- (ii) 餘款24,000,000港元將由買方於完成日期支付予賣方。

於最後實際可行日期，賣方已收到按金6,000,000港元。代價乃由賣方及買方經參考(其中包括)估值師按市場法於二零二三年三月三十一日對物業進行之估值約29,500,000港元及香港可比物業的市值，經公平磋商後釐定。

估值師就物業出具的估值報告載於附錄四。

董事會函件

先決條件

完成須受以下條件規限：

- (i) 根據GEM上市規則有權投票且無須放棄投票權的股東於本公司為批准買賣協議及其項下擬進行交易而將予召開及舉行的股東大會上通過必要的普通決議案(如需)，並已取得根據GEM上市規則及／或其他適用法律及法規本公司須取得的所有其他同意及完成所有相關行動或(視情況而定)，已自聯交所獲得有關遵守任何該等規則的豁免；
- (ii) 賣方、買方及本公司已就買賣協議及其項下擬進行交易取得要求的所有必要同意及批准；及
- (iii) 買方須促使妥當及時向賣方提供GEM上市規則及其他適用規則、守則及規例要求的所有資料及文件(不論是否與編製所有通函、報告、文件、獨立意見或其他有關)。

上述條件均不可豁免。倘若(i)及(ii)項所列條件於二零二三年九月二十九日中午十二時正或之前或雙方可能書面同意的有關較晚日期未獲達成，則買賣協議將停止及終止，且賣方須立即退還買方按金(不計息)。各訂約方毋須向另一方履行任何義務及責任，惟先前任何違反協議條款則除外。

完成

待先決條件獲達成後，完成將於完成日期落實。

有關訂約方的資料

有關買方的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人陳達華先生均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。買方為投資控股公司。陳達華先生為香港永久居民及商人，為本集團前任主席。彼於二零一三年七月獲委任為本公司執行董事並於二零一五年十一月辭任該職位。

董事會函件

據董事所深知，陳達華先生於投資香港房地產行業擁有豐富經驗。彼於二零二三年初聯繫本集團並表示其有意收購物業。董事亦認為此乃以有利價格變現物業價值的良機。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方及／或陳達華先生；及(b)本公司、本公司層級的任何關連人士及／或本公司附屬公司的任何關連人士之間並無(及於過去十二個月內亦無)存在涉及買賣協議項下擬進行交易的重大貸款安排。

有關本公司、本集團及賣方的資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事(i)提供裝修及工程、設計及採購傢俱及相關產品服務(「**設計、裝修及工程服務**」)，(ii)租賃建築設備(「**建築設備租賃**」)，(iii)美酒營銷(「**美酒營銷**」)，及(iv)提供金融服務(「**金融服務業務**」)。

設計、裝修及工程服務

本集團為私營及公營部門的承包商提供設計、裝修及工程服務，該等承包商涉及多項建築工程，例如公共屋邨維修、改善及空置單位翻新工程及服務等。

建築設備租賃

本集團向製造商訂購生產批量支架設備，以出租予從事建築及工程合約／項目的客戶。本集團會與客戶接洽及磋商在香港出租支架設備以賺取租金收入，並於客戶提出要求時，提供安裝服務。

美酒營銷

本集團從不同的葡萄酒供應商採購各類葡萄酒，並向個人及企業客戶銷售相關葡萄酒產品。

董事會函件

金融服務業務

金融服務業務包括證券業務及放債業務。本集團以審慎的管理方式開展證券業務為個人及企業客戶提供經紀服務，以賺取佣金收入。本集團以審慎的管理方式為個人及企業客戶提供放債服務。金融服務業務的收入佔本集團收入的比例較低。

賣方

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資控股。

出售事項的財務影響

誠如本公司於二零二二年三月三十一日的經審核綜合賬目所示，物業的賬面值約為26,200,000港元。待核數師審閱及確認以及完成後，本集團預期將從出售事項中錄得收益約3,800,000港元，而該收益乃根據本集團就出售事項收取之代價減去物業於二零二二年三月三十一日的賬面值(未計入任何相關開支)計算。

盈利

於完成後，本集團將不再收取月度租金收入約75,000港元。預期出售事項所得款項淨額的現金將有所增加。

資產及負債

於完成後，物業賬面值將導致分類為本集團非流動資產的投資物業賬面值減少。誠如下文「所得款項的擬定用途」一節所述，部分所得款項將用於償還部分負債。

所得款項的擬定用途

估計出售事項所得款項淨額（經扣除代理費、法律費用及附屬開支後）約為29,400,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：(i)約5,000,000港元用作償還借款（「**借款**」），(ii)約5,000,000港元用作償還應付款項及應計費用（「**應付款項及應計費用**」），及(iii)約19,400,000港元用作本集團的一般營運資金，其將主要用於建築設備租賃業務及設計、裝修及工程服務業務的開支及日常經營儲備。預期所得款項淨額約29,400,000港元將於二零二五年四月三十日前獲悉數動用。

借款乃自一間香港持牌金融機構獲取，用作本集團的營運資金。尚未償還借款為一筆年利率5%的三年期貸款，將於二零二五年四月到期。本公司擬於到期日或之前償還借款。應付款項及應計費用包括本集團日常及一般業務過程中產生的經營開支，如經營成本及項目成本，其中部分將於二零二三年第三季度到期。

進行出售事項的理由及裨益

待核數師審閱及確認後，本集團預期將錄得出售事項之收益約3,800,000港元，而該收益乃根據本集團就出售事項收取之代價減去物業於二零二二年三月三十一日的賬面值（未計入任何相關開支）計算。

董事認為，出售事項乃本公司以有利價格變現物業價值的良機，且出售事項的所得款項可改善本集團財務狀況及增加本集團的一般營運資金。

董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

由於就出售事項按GEM上市規則計算之其中一項適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項。

董事會函件

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以審議及批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。

本公司謹訂於二零二三年七月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201室舉行股東特別大會,以考慮及酌情批准大會通告所載決議案,大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

適用於股東特別大會之代表委任表格隨本通函附奉,而該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)和本公司網站(www.royalcentury.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會,務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥,並盡快交回本公司之股份過戶登記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,惟無論如何須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。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,在此情況下,委任代表文據將視作已撤銷論。

根據GEM上市規則第17.47(4)條,除非主席以誠信原則決定以舉手方式表決關於純粹程序性或行政事宜之決議案外,否則股東於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後按GEM上市規則第17.47(5)條指定之方式就投票表決結果作出公告。而該表決結果亦刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)和本公司網站(www.royalcentury.hk)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的股東,本公司股東登記冊將由二零二三年七月十八日(星期二)至二零二三年七月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理登記,期間概不辦理股份過戶登記。

為符合出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的資格,所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年七月十七日(星期一)下午四時正前送達本公司之股份過戶登記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。

董事會函件

推薦意見

董事認為，買賣協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准買賣協議及其項下交易。

一般事項

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東須就股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

完成須待先決條件獲達成後，方告作實，且出售事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
仁德資源控股有限公司
主席
陳志遠
謹啟

二零二三年六月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二二年十二月三十一日止九個月之財務資料載列於下列文件，該等文件已於GEM網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.royalcentury.hk)刊登：

- 於二零二零年六月三十日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第75至198頁)(超連結：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063000752_c.pdf)；
- 於二零二一年六月三十日刊發之本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第74至190頁)(超連結：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063000202_c.pdf)；
- 於二零二二年六月三十日刊發之本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第88至202頁)(超連結：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063000046_c.pdf)；及
- 於二零二三年二月十四日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止九個月之第三季度報告(第2至16頁)(超連結：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0214/2023021400004_c.pdf)。

2. 營運資金

董事經考慮可用財務資源(包括內部資源、出售事項將收取之所得款項淨額及現有可用信貸融資)後認為，剩餘集團擁有充足營運資金，以應付由本通函日期起計未來至少12個月之需要。

3. 債務聲明

債務聲明

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最近期實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

借貸

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有無抵押計息借貸約5,000,000港元。

資產抵押及受限制銀行存款

於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無已抵押資產及受限制銀行存款。

債務證券

於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無債務證券。

租賃負債

於二零二三年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還租賃負債約8,221,000港元。

或然負債

於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

除上文所述者外，於二零二三年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最近期實際可行日期）營業時間結束時，除集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及未償還的債務證券、任何已獲授權或以其他方式設定惟未發行的定期貸款、其他借貸、屬借款性質的債務（包括銀行透支）、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、抵押、已確認租賃負債（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）或未償還的其他重大或然負債或擔保。

4. 重大不利變動

除本公司截至二零二二年十二月三十一日止九個月之第三季度報告所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認本集團自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）起之財務或業務狀況或前景並無重大變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

提供設計、裝修及工程服務

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本集團的設計、裝修及工程服務錄得約35,400,000港元之收益，其中，來自提供公共房屋維修、改善及空置單位翻新工程及服務的收益增加，約為27,400,000港元。該增加乃主要由於新訂之三年期合約於本期間開始，並且取得公共屋邨服務合約數目增加所致。

本集團預期來自提供公共房屋維修、改善和空置單位翻新工程及服務的收益將成為本集團長期穩定增長和可持續的收入來源。

除公共房屋維修、改善及空置單位翻新工程及服務外，本集團繼續與現有個人或商業客戶以及其他承建商建立及維持業務關係，以提供設計、裝修及工程服務。除裝修服務外，本集團亦展開由房屋委員會獲得之防水工程及維修服務合約，並預期於來季或下一財務年度初期完成該防水工程。本集團進一步獲房屋委員會邀請投標，並對進一步獲取防水工程及維修服務合約持樂觀態度。

然而，由於激烈同業競爭以及COVID-19大流行之不穩定發展引致本地經濟之低迷狀況而影響最終客戶就計劃設計及裝修事宜之心態，從私人項目所獲得之合約／項目合約總額與去年同期相比較低。然而，隨著COVID-19大流行的消退，防控措施放寬乃至恢復正常，管理層對本地經濟復甦及由此產生的業務機遇持樂觀態度。

租賃建築設備

由於COVID-19大流行的不穩定發展引致本地經濟復甦放緩，若干建設項目的進度被推遲，影響本集團支架設備之出租率。截至二零二二年十二月三十一日止九個月，租賃支架設備的租金收入減少。

於本期間本集團一直主動尋找潛在客戶，並與現有及潛在客戶進行磋商訂定新租賃訂單。儘管本集團已與若干客戶訂定租賃訂單，但項目規模較小。

本集團一直致力促進及維持與現有客戶的業務關係及合作，以獲得現有客戶的經常性訂單。隨著COVID-19大流行的消退，防控措施放寬乃至恢復正常，本集團樂觀預期本地經濟復甦及建設項目將隨著時間逐步增加。管理層預期若干滯後之建設項目將緊追進度，從而帶動支架設備需求上升。

美酒營銷

於本期間，儘管就COVID-19大流行所推行之社交聚會限制及飲食處所營運限制之措施有所放寬，終端客戶對美酒的消費已受影響，導致本集團美酒營銷收入減少。

本集團重新向設計、裝修及工程服務以及建築設備租賃分配資源，進一步導致營銷美酒的收入減少。本集團預期美酒營銷於短期內適度進行。

金融服務

本集團繼續採納審慎的管理策略營運金融服務業務，以盡力減低此業務之信貸風險及積極開拓及尋找高信譽之顧客以確保其放債、就證券提供意見服務、證券交易及經紀服務以及資產管理服務業務的健康發展。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的放債業務維持本金額與於二零二二年三月三十一日相當之貸款組合。

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本集團亦從介紹經紀服務確認若干佣金收入。

6. 剩餘集團管理層討論及分析

剩餘集團主要業務概無因出售事項而變動。完成後，剩餘集團將繼續主要從事(i)提供設計、裝修及工程服務，包括設計、裝修、工程及採購傢俱及相關產品服務，(ii)租賃建築設備及提供相關裝修服務，(iii)美酒採購及營銷，以及(iv)提供金融服務的業務。

以下載列剩餘集團管理層討論及分析。

業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得其他收入約952,000港元，主要來自物業產生的租金收入。假設物業乃於截至二零二二年三月三十一日止年度之首日售出，剩餘集團的其他收入將減少至約44,000港元。由於租金收入並不構成本集團收益的一部分，剩餘集團的收益應與本集團相同。

分部資料

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團收益分類為以下分部：(i)設計、裝修及工程服務；(ii)建築設備租賃；(iii)美酒採購及營銷；及(iv)金融服務，上述各類的收益分別約為33,785,000港元、13,341,000港元、9,977,000港元及557,000港元。由於本集團租金收入並不構成本集團收益的一部分，剩餘集團各分部產生的收益應與本集團相同。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團有非流動資產約61,412,000港元，主要包括為數約26,200,000港元的投資物業。假設物業乃於二零二二年九月三十日售出，剩餘集團的投資物業將為0港元，因此剩餘集團於二零二二年九月三十日的非流動資產總值將減少至約35,212,000港元。

於二零二二年九月三十日，本集團有現金及銀行結餘約6,394,000港元。在假設物業乃於二零二二年九月三十日售出，剩餘集團的現金及銀行結餘應增加至約35,794,000港元，即增加約459.8%。

於二零二二年九月三十日，本集團的流動負債為約17,307,000港元，而剩餘集團的流動負債仍為約17,307,000港元。

於二零二二年九月三十日，剩餘集團的計息借款約為5,000,000港元，按年利率5%計息且還款於二零二五年四月到期。於二零二二年九月三十日，本集團的資產負債比率按總借款（即租賃負債及計息借款總額）除以總權益計算為約29.7%。由於本集團並無物業進行借款，亦無就任何借款對物業的任何部分進行抵押作為抵押品，因此剩餘集團的計息借款及資產負債比率應與本集團相同。

物業並無構成任何質押／抵押部分以擔保本集團的任何借款。

剩餘集團並無任何承擔借款融資。

於二零二二年九月三十日，本集團的淨資產為約60,604,000港元。假設物業乃於二零二二年九月三十日售出，則剩餘集團的淨資產應增加至約63,804,000港元。

資本架構

於二零二二年九月三十日，本集團之資本僅由普通股組成。

剩餘集團所持重大投資

於二零二二年九月三十日，剩餘集團並無持有重大投資。

重大投資、收購及出售事項

於二零二二年九月三十日，剩餘集團並無重大投資、收購及出售資產及／或附屬公司。

剩餘集團於二零二二年九月三十日並無任何重大收購及出售聯營公司及合營企業。

財務政策

財務政策方面，剩餘集團管理資本之目標為保持剩餘集團維持最佳資本結構以降低資本成本的能力。剩餘集團一般以內部產生資源及第三方提供之借款為其營運提供資金。剩餘集團致力通過其財務部門監察其現金流量狀況，並提高資金計劃之成本效益。

匯率波動風險

剩餘集團所有資產、負債及交易主要以港元或人民幣計值。董事認為剩餘集團並無面臨任何重大外匯風險。因此，未實施任何對沖措施或任何其他替代方案。

剩餘集團資產抵押

於二零二二年九月三十日，剩餘集團並無抵押任何資產。

重大投資或資本資產之未來計劃

剩餘集團將繼續專注於現有分部，並在不同業務分部之間審慎分配資源，以優化業務及投資策略。

或然負債及擔保

於二零二二年九月三十日，剩餘集團並無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

由於物業連同剩餘集團的業務營運乃由本集團人力資源集體管理，本集團僱員人數及薪酬與剩餘集團相同。

於二零二二年九月三十日，本集團僱用34名僱員，截至二零二二年九月三十日止六個月的總薪酬為約5,800,000港元。僱員薪酬乃參照彼等各自的經驗及表現的市場薪酬釐定。剩餘集團向其僱員提供培訓，以提升及升級彼等的管理及專業技能。除定期薪酬外，剩餘集團亦提供酌情花紅及採納可向僱員授出購股權作為彼等貢獻的激勵或獎勵的購股權計劃。於二零二二年九月三十日，概無根據購股權計劃授出或尚未行使的購股權。

A. 物業之未經審核損益表

根據GEM上市規則第19.68(2)(b)(i)條，物業截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止九個月有關可識別淨收入流的未經審核損益表分別載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 九個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	782	834	870	648	664
銷售成本	(104)	(164)	(118)	(89)	(95)
毛利	678	670	752	559	569
其他收入	32	34	38	32	33
投資物業公平值變動	(2,600)	1,400	(800)	-	-
行政開支	(117)	(107)	(111)	(64)	(57)
除所得稅前溢利(虧損)	(2,007)	1,997	(121)	527	545
所得稅	68	(98)	(112)	-	-
年度溢利(虧損)	(1,939)	1,899	(233)	527	545

附註：銷售成本指相關公用事業收費、樓宇管理費、地稅及差餉以及水費，而其他收入指應收租戶的電／水費。

本公司已委聘本公司申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之《香港相關服務準則》第4400號(修訂本)「協定程序之委聘」就物業之未經審核損益表之編製進行協定程序。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已(i)取得本公司管理層編製的截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度各年以及截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止九個月(「有關期間」)物業之損益表(「附表」)，並發現附表中之金額於算術上屬準確；(ii)將附表所示收益與本公司管理層所提供於有關期間之賣方之相關分類賬中的相關金額進行比較，並發現兩者一致；(iii)將附表所示之其他經營開支(收入)總額與本公司管理層所提供於有關期間之賣方之相關分類賬中的相關總額進行比較，並發現兩者一致；及(iv)根據協定程序向董事報告彼等之事實調查結果。由於協定程序已獲董事與中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意，且已報告之協定程序調查結果僅供董事參考，任何人士不得將其用作或依賴於任何其他目的。

B. 物業之估值

物業於二零二三年三月三十一日之估值報告披露於本通函附錄四。

I. 剩餘集團之未經審核備考財務資料

A. 緒言

下列未經審核備考財務資料乃由仁德資源控股有限公司(「本公司」)編製，以供說明(i)剩餘集團及其附屬公司(下文統稱「剩餘集團」)之淨資產，猶如建議出售位於香港新蒲崗雙喜街2-4號同德工業大廈5樓A室之物業(「物業」)已於二零二二年九月三十日完成(「建議出售事項」)；及(ii)剩餘集團截至二零二二年三月三十一日止年度之損益，猶如建議出售事項已於二零二一年四月一日完成。建議出售事項之詳情載於本公司於二零二三年六月二十三日刊發之通函(「通函」)所載「董事會函件」。

未經審核備考財務資料乃基於以下資料編製：(i)本集團於二零二二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告，當中已考慮建議出售事項相關之備考調整，猶如建議出售事項已於二零二二年九月三十日完成；及(ii)本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表，乃摘錄自本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報，當中已考慮建議出售事項相關之備考調整，猶如建議出售事項已於二零二一年四月一日完成。

未經審核備考財務資料經作出直接因建議出售事項而導致且不涉及未來事件或決策，已明確列示及說明的備考調整後方始呈列，該等調整具有事實根據，且能清楚確定預期對剩餘集團有／沒有持續影響的調整項目。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「上市規則」）第7.31(1)段及參照香港會計師公會（「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供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製，旨在說明建議出售事項的影響，並根據多項假設、估計及不確定因素而定。基於該等假設、估計及不確定因素，其未必如實反映(i)剩餘集團於建議出售事項已於二零二二年九月三十日完成的情況下於二零二二年九月三十日或任何未來日期的財務狀況；或(ii)剩餘集團於建議出售事項已於二零二一年四月一日完成的情況下於截至二零二二年三月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告、本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報所載本集團的歷史財務資料以及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

B. 剩餘集團之未經審核備考綜合淨資產表

	本集團 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整 千港元 (未經審核) 附註2	備考剩餘集團 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	18,381		18,381
投資物業	26,200	(26,200)	-
使用權資產	11,054		11,054
商譽	-		-
無形資產	5,777		5,777
	<u>61,412</u>		<u>35,212</u>
流動資產			
應收貸款及利息	5,427		5,427
存貨	2,117		2,117
貿易及其他應收款項	10,784		10,784
合約資產	5,194		5,194
現金及銀行結餘	6,394	29,400	35,794
	<u>29,916</u>		<u>59,316</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11,274		11,274
合約負債	175		175
應付所得稅	93		93
租賃負債	5,765		5,765
	<u>17,307</u>		<u>17,307</u>
淨流動資產	<u>12,609</u>		<u>42,009</u>
總資產減流動負債	<u>74,021</u>		<u>77,221</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	1,193		1,193
租賃負債	7,224		7,224
計息借款	5,000		5,000
	<u>13,417</u>		<u>13,417</u>
淨資產	<u><u>60,604</u></u>		<u><u>63,804</u></u>

C. 剩餘集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團		備考剩餘集團	
	截至二零二二年 三月三十一日 止年度		截至二零二二年 三月三十一日 止年度	
	千港元 (未經審核) 附註1	備考調整	千港元 (未經審核) 附註3	千港元 (未經審核) 附註4
收益	57,660			57,660
銷售成本	(47,758)			(47,758)
毛利	9,902			9,902
其他收入	952		(908)	44
其他收益·淨額	1,266	2,400		3,666
無形資產減值	(690)			(690)
應收貸款及利息預期信貸虧損撥備	(377)			(377)
貿易應收款項預期信貸虧損撥備	(4,350)			(4,350)
合約資產預期信貸虧損撥備	(14)			(14)
投資物業公平值變動	(800)		800	-
行政開支	(26,203)		229	(25,974)
融資成本	(622)			(622)
除稅前虧損	(20,936)			(18,415)
所得稅開支	(132)		112	(20)
本公司擁有人應佔年度虧損	(21,068)			(18,435)

D. 剩餘集團未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零二二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告，而本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表乃摘錄自本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 將於損益確認之建議出售事項之估計收益（猶如建議出售事項已於二零二二年九月三十日完成）計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	30,000
減：估計直接交易成本及專業費用	(ii)	<u>(600)</u>
已收現金淨額		29,400
減：於二零二二年九月三十日之物業賬面值	(iii)	<u>(26,200)</u>
建議出售事項之收益（猶如建議出售事項 已於二零二二年九月三十日完成）， 扣除估計直接交易成本及專業費用		<u><u>3,200</u></u>

附註：

- (i) 該金額指根據駿福創富有限公司與本公司之附屬公司中持基業物業顧問有限公司於二零二三年三月三十一日就買賣物業簽署之買賣協議（「協議」），建議出售事項的總代價30,000,000港元。
- (ii) 該金額指本公司董事對建議出售事項有關的直接交易成本及專業費用之最佳估計為600,000港元。
- (iii) 該賬面值摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。

因建議出售事項產生的實際收益取決於物業賬面值的最終調整、直至建議出售事項完成日期所產生的實際交易成本及專業費用。因此，實際收益應有別於上表所計算的金額。

3. 將於損益確認的建議出售事項之估計收益（猶如建議出售事項已於二零二一年四月一日完成）計算如下：

	附註	千港元
代價	(i)	30,000
減：估計直接交易成本及專業費用	(ii)	<u>(600)</u>
已收現金淨額		29,400
減：於二零二一年四月一日的物業賬面值	(iii)	<u>(27,000)</u>
建議出售事項的收益（猶如建議出售事項 已於二零二一年四月一日完成）， 扣除估計直接交易成本及專業費用		<u><u>2,400</u></u>

附註：

- (i) 該金額指根據協議的建議出售事項的總代價30,000,000港元。
- (ii) 該金額指本公司董事就有關建議出售事項的直接交易成本及專業費用的最佳估計值為600,000港元。
- (iii) 該賬面值摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的已刊發年報。

建議出售事項產生的實際收益取決於對物業賬面值的最終調整、直至建議出售事項完成日期所產生的實際交易成本及專業費用。因此，實際收益將有別於上表所計算的金額。

4. 該等調整不包括於截至二零二二年三月三十一日止年度的物業經營業績及物業公平值虧損撥回，猶如出售事項已於二零二一年四月一日完成。

5. 預期上述有關損益表調整將不會對剩餘集團於其後報告期間的未經審核備考綜合損益表造成持續影響。
6. 有關截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表所載並載入本報告的財務資料，乃摘錄自該等財務報表，並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表。

本公司已根據第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二二年三月三十一日止年度的財務報表。本公司核數師已就本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出報告；核數師報告為無保留意見；且並無載有任何核數師於就其報告出現無保留意見之情況下，以強調方式提請垂注引述之事宜；亦未載有根據第622章《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

以下為獨立申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，僅為載入本通函而編製。

II. 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的核證報告

仁德資源控股有限公司

董事會

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

22樓2201室

我們已完成對由仁德資源控股有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)所編製本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之未經審核備考財務資料(僅供說明用途)之報告之核證委聘。未經審核備考財務資料包括於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合淨資產表及截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及有關附註，載於日期為二零二三年六月二十三日內容有關建議出售位於香港新蒲崗雙喜街2-4號同德工業大廈5樓A室的一處物業(統稱「**建議出售事項**」)之通函(「**通函**」)第III-1至III-7頁。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三第I部分。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議出售事項對本集團於二零二二年九月三十日之淨資產及其截至二零二二年三月三十一日止年度損益之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二二年九月三十日及二零二一年四月一日完成。作為此過程之一部分，有關本集團於二零二二年九月三十日的綜合財務狀況之資料已由董事摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之綜合財務報表(惟並無就此刊發審核、審閱或核數師報告)，而有關本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合財務表現已由董事摘錄自本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「上市規則」)第7.31段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製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。

申報會計師之獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

我們應用香港質量控制準則第1號「公司進行財務報表審核及審閱及其他核證及相關服務工作之質量控制」，準則要求我們設計、實施及運行質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

我們之責任為按照上市規則第7.31(7)段所規定，對未經審核備考財務資料表達意見及向閣下報告我們之意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行我們之委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行多項程序，以合理保證董事是否已根據上市規則第7.31段並參照會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

* 定義見通函

就是次委聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函之目的僅為說明一項重大事件或交易對本集團之未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選定之較早日期發生或進行。因此，我們概不就該等事件或交易於二零二二年九月三十日或二零二一年四月一日之實際結果會否與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發出報告而進行之合理核證委聘，涉及實施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有否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整對該等準則有否發揮適當影響；及
- 未經審核備考財務資料有否反映適當應用對有關未經調整財務資料作出之調整。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對本集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉該事件或交易之了解，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得足夠適當之憑證，為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由董事按所述基準妥為編製；

- (b) 有關基準與本集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第7.31(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場42樓

香港，二零二三年六月二十三日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就物業於二零二三年三月三十一日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801 8/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓801室
電話：(852) 2529 9448 傳真：(852) 3521 9591

敬啟者：

關於： 位於香港九龍新蒲崗雙喜街2-4號同德工業大廈5樓A單位的物業的估值

吾等遵照仁德資源控股有限公司（「貴公司」）發出的指示，對標題所述位於香港的物業權益（「物業」）進行估值。吾等確認已對物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業於二零二三年三月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，市值的定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債的估計金額」。

業權

吾等已在香港土地註冊處進行物業的業權查冊。然而，吾等並未核實物業的所有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在吾等從香港土地註冊處檢索的註冊詳情上出現。所有披露的註冊詳情僅作參考用途。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關註冊詳情的詮釋承擔責任。吾等不會就與本報告所載物業的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

估值方法

吾等採用比較法對物業進行估值，根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。大小、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以公平比較資本值。

假設

吾等的估值假設 貴集團以現況於市場出售物業，並無受益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或將會影響物業價值的任何類似安排。

由於物業的擁有人持有長期政府租約，吾等假設擁有人在其政府租約整個未屆滿期間擁有可自由及不受幹預地使用物業的權利。

吾等估值的其他特別假設(如有)將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的具繁重性質的產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的文件及正式圖則顯示的面積為正確無誤。所有採用的文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

物業最近於二零二三年五月十五日由下述簽署人視察。彼已視察物業的樓宇及構築物的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量，故無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，彼已於實地視察當日確實物業的以下事宜：

- 物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 物業的現有用途；
- 物業的佔用情況；
- 物業提供的設施；
- 物業的維修及保養狀況；及
- 物業是否顯示有任何封閉令及收樓令。

本報告所載的市值估計特別排除了因異常土壤變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的GEM證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道28號
華潤大廈
22樓2201室
仁德資源控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零二三年六月二十三日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴公司持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零二三年 三月三十一日 現況下的市值 港元
香港 九龍 新蒲崗 雙喜街2-4號 同德工業大廈 5樓A單位	物業包括位於一九六五年左右落成之一幢十三層高鋼筋混凝土分層工廠大廈五樓之一個工業單位(於估值日期之樓齡約為58年)。其僅限於工業用途。	於估值日期，物業分為16個獨立隔間，每個隔間均由個別持牌人根據固定期限牌照或定期牌照佔用以作為工場或倉庫用途。物業目前每月從上述牌照中產生收入總額為75,690港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。	29,500,000
新九龍內地段4449、4450及4726號之第37份之1份	物業的實用面積約為4,325平方呎。 物業乃根據三份政府租賃(即賣地條款第UB7690、UB7691及7774號)持有，期限均為自一八九八年七月一日起為期99年。政府租賃已依法延長至二零四七年六月三十日，惟須每年按物業應稅價值之3%繳納政府地租。於估值日期，物業每年的政府地租約為11,160港元。		

附註：

- 物業之登記擁有人為中持基業物業顧問有限公司，參閱日期為二零一五年九月三十日的註冊摘要編號15101301150182。
- 目標發展項目的大廈公契按日期為一九六五年五月二十七日的註冊摘要編號489415登記。
- 於二零二三年三月十五日，物業並無登記未解除的留置權、質押、抵押。
- 物業位於從二零二三年五月五日起可供公眾查閱之慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(編號S/K11/31)現時劃為「其他指定用途(商業用途)」地帶內。
- 物業位於落成較早的工業區，區內建有各種不同年代的分層工廠大廈。人口稠密的屋苑集中在該區的東部、北部及西部，而正在進行大規模及高度複雜發展項目的前機場啟德區位於該區的南部。鑒於其周邊的發展情況，規劃部門旨在透過城市規劃管制及利好的地價試點計劃，消除該地區內的火災隱患及環境影響，並逐步淘汰現有對環境造成污染及危害的工業活動，從而推動整體工業建築的發展。目前，各種商業開發項目散佈於該地區。

6. 於二零二一年十月六日，屋宇署及消防處分別根據《消防安全(工業建築物)條例》(第636章)第5條及／或第6條向物業業主發出以下消防安全指示，內容有關將於二零二二年十月六日或之前完成的若干消防安全工程(「**工程完成日期**」)：
- 根據指示第BD/FS/TIB/0507/21號，屋宇署署長指示業主更換或恢復物業與相關樓宇逃生樓梯之間共4扇符合規定的耐火效能及尺寸的門，拆除相關樓宇逃生樓梯內的若干結構，用符合規定的耐火效能的牆將物業的分拆單位與內部公共走廊分開，並更換物業分拆單位的所有符合規定的耐火效能及尺寸的門；
 - 根據指示第FSB/IB/60042/0109/21號，消防處處長指示業主在物業內安裝應急照明，並在樓宇內安裝機械通風系統的自動切斷裝置；及
 - 根據指示第FSB/IB/60042/0046/2021號，消防處處長指示業主在相關樓宇內安裝或改善自動花灑系統、消防栓／喉轆系統、手控火警警報系統、應急照明系統、出口指示牌及方向指示牌。
7. 為實現上述指示，貴公司已確認：
- 就指示第BD/FS/TIB/0507/21號提及的消防安全工程(包括正與相關樓宇業主磋商中的相關樓宇公共區域的若干工程)而言，其已申請延期，並待屋宇署批准後延長工程完成日期；
 - 就指示第FSB/IB/60042/0109/21號提及的僅適用於物業的消防安全工程而言，其已申請延期並待消防處批准後延長工程完成日期，賣方正正在獲取承包商就工程費用的報價；
 - 指示第FSB/IB/60042/0046/2021號提及的消防安全工程適用於相關樓宇，將由相關樓宇的業主共同承擔。相關樓宇業主代表現正就開展消防安全工程向合資格承包商尋求報價；
 - 完成前，本集團承擔就遵守指示第BD/FS/TIB/0507/21號、指示第FSB/IB/60042/0109/21號及指示第FSB/IB/60042/0046/2021號的法律責任，完成後，相關法律責任則將由買方承擔；及
 - 完成後，根據指示第BD/FS/TIB/0507/21號及第FSB/IB/60042/0109/21號及第FSB/IB/60042/0046/2021號進行有關拆除或修復的成本由買方承擔。
8. 除上文附註6所述的消防安全指示外，貴公司確認，據其作出合理查詢後所深知，概無任何法院或政府機構或監管機構已經或預期針對物業作出的調查、通知、未決訴訟。貴公司進一步確認，物業不存在任何業權瑕疵，也沒有違反或遺漏遵守任何適用法律、法令、判決、法規、指令、規例、法例、條例、條約或其他法律措施。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信：本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人士概無擁有或被視作擁有本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊內登記之權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東之權益

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於或被視作或當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記於存置之登記冊的權益及／或淡倉，從而直接或間接擁有股份5%或以上權益。

於股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份／於股本的 權益性質	所持股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
香港潮商集團有限公司 （「香港潮商」） （股份代號：02322）	實益擁有人	46,221,600	29.48%

附註：

1. 概約百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即156,780,000股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須登記於存置之登記冊之權益或淡倉，從而直接或間接擁有股份5%或以上的權益。

3. 競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或任何彼等之緊密聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與任何人士於本集團擁有或可能擁有的任何其他利益存在衝突。

陳志遠先生亦為香港潮商之執行董事及行政總裁。香港潮商於聯交所主板上市。香港潮商的業務包括放債業務以及證券與資產管理業務。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或有意訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 董事於資產、合約及安排之權益

於最後實際可行日期，董事並無於自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立或存續任何董事於當中擁有重大權益且對本集團整體業務而言屬重大之合約或安排。

7. 專家資格及同意書

於本通函內提供意見及建議之專家之名稱及資格如下：

名稱	資格
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就刊發本通函並於當中按其各自之形式及涵義載入其函件或報告並提述其名稱發出同意書，且彼等迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來已經或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

- (a) 買賣協議，詳情載於本通函；及
- (b) 香港潮商集團有限公司作為分租人與本公司作為分租承租人就香港灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201-05室組成的較大物業中的指定部分（樓面面積約為3,693平方呎）於二零二一年十一月二十二日訂立之具有法律效力的分租契據（經日期為二零二一年十一月二十二日之補充函件補充），租期為二零二一年十二月一日至二零二五年三月三十一日（包括首尾兩天）。本公司根據分租契據應付的總額為6,499,680港元（相等於每月162,492港元），不包括應付業主或政府的空調費、管理費、政府差餉。

9. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會轄下審核委員會包括三名成員，即陳釗洪先生、吳兆先生及Lam Cheok Va先生，全部均為獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括審閱本集團的財務申報流程、內部監控系統及本集團的風險管理。

陳釗洪先生（「陳先生」），57歲，自二零一五年九月起出任獨立非執行董事。陳先生為香港會計師公會之會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會、特許公認會計師公會、香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）以及英國特許管治公會資深會員。陳先生持有香港浸會大學工商管理學士學位（主修財務）及香港會計師公會頒發之香港稅務及中國稅務專業文憑。彼多年來在多家於香港及新加坡上市之公眾公司擔任高級財務及公司秘書職位。陳先生現任京基智慧文化控股有限公司（前稱KK文化控股有限公司）（股份代號：550）的獨立非執行董事。

吳兆先生（「吳先生」），45歲，自二零一五年十一月起出任獨立非執行董事。吳先生於澳洲昆士蘭大學取得工程學（化學）學士學位。彼亦於澳洲昆士蘭大學取得應用金融商業碩士及資訊科技碩士。彼於財務、資訊科技、投資及基金管理具有豐富經驗。吳先生現任絲路物流控股有限公司（股份代號：988）的獨立非執行董事。

Lam Cheok Va先生（「Lam先生」），64歲，自二零一六年四月起出任獨立非執行董事。Lam先生為澳門特別行政區選舉委員會成員。Lam先生曾擔任中華人民共和國雲南省人民政治協商會議（第九屆、第十屆及第十一屆）常務委員。彼亦為澳門雲南商會會長、澳門中小企業商會理事長、中國僑商聯合會理事、澳門中華總商會理事、澳門地區中國和平統一促進會常務理事、澳門理工學院語言及翻譯高等學校諮詢委員會委員。Lam先生於娛樂、餐飲、零售、旅遊及顧問等工作具有豐富經驗。Lam先生現任澳門創新發展研究會主席，專注研究政府政策及策略。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201室。
- (b) 本公司的股份過戶登記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。
- (c) 本公司之公司秘書為彭沛雄先生。彼為英國國際會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。
- (d) 本通函之中文譯本僅供參考。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日之期間刊載於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)以及本公司網站(<http://www.royalcentury.hk>)以供查閱：

1. 買賣協議；
2. 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
3. 有關剩餘集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
4. 估值師出具的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
5. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；及
6. 本附錄「重大合約」一段所述重大合約。

股東特別大會通告



Royal Century Resources Holdings Limited

仁德資源控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：8125)

股東特別大會通告

茲通告仁德資源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年七月二十一日(星期五)上午十一時正假座灣仔港灣道26號華潤大廈22樓2201室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列將作為本公司普通決議案提呈的決議案。除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年六月二十三日之通函所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認駿福創富有限公司(作為買方)與中持基業物業顧問有限公司(作為賣方)所訂立日期為二零二三年三月三十一日內容有關出售物業及據此擬進行之交易之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於買賣協議項下擬進行事項及據此擬進行交易以及其實施或與之相關之一切有關行動或事宜。」

承董事會命
仁德資源控股有限公司
主席
陳志遠
謹啟

香港，二零二三年六月二十三日

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
22樓2201室

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開之大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席及根據本公司章程細則之條文代其投票。受委任人士毋須為本公司之股東，惟必須親身出席大會以代表股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 代表委任表格必須連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，其時委任代表文據將視作已撤銷論。
3. 本公司股東登記冊將由二零二三年七月十八日（星期二）至二零二三年七月二十一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理登記，期間概不會替股份辦理過戶登記。為符合出席大會並於會上投票的資格，一切過戶文件連同有關股票須於二零二三年七月十七日（星期一）下午四時正前送交至本公司之股份過戶登記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。

股東特別大會通告

4. 大會適用之代表委任表格登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.royalcentury.hk)。
5. 如大會當天上午七時正以後任何時間懸掛8號風球或以上，或「黑色」暴雨警告生效又或於香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」在香港生效，會議將延期。本公司會公告重開會議的日期、時間及地點登載於本公司網站(www.royalcentury.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。