

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



**LOUDONG GENERAL NICE RESOURCES (CHINA) HOLDINGS LIMITED**

**樓東俊安資源(中國)控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：988)

**須予披露交易：收購目標公司之  
全部已發行股本**

**收購事項**

於二零一五年十月二十二日(交易時段後)，賣方(獨立第三方)與買方(本公司之全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，總代價為150,000,000港元。

目標公司透過其全資附屬公司持有蒙古物流之39%股權，而蒙古物流主要從事於內蒙古的運輸業務相關的倉儲設施建設與經營；國際物流配送與貨運代理業務；集裝箱拼、裝、拆箱、修理、清洗；倉儲；貨運；代理報關、報檢；以及進出口貿易及國內貿易。

**上市規則之涵義**

由於收購事項於上市規則項下之一項或多項相關百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，但獲豁免遵守有關股東批准之規定。

## 該協議

### 日期

二零一五年十月二十二日

### 訂約方

賣方： 齊鐵漢先生

買方： City Joint Investments Limited

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其為本公司之全資附屬公司，並主要從事投資控股。

### 將予收購之資產

銷售股份佔目標公司全部已發行股本。

### 代價

收購事項之代價為150,000,000港元，將由買方於完成日期以現金向賣方支付。

代價乃由訂約雙方公平磋商後達致，並參考估值師根據貼現現金流量法編製蒙古物流100%股權於二零一五年八月三十一日之估值506,000,000港元。代價較蒙古物流39%股權根據上述估值的估值折讓約23.99%。估值的進一步詳情載於下文「估值」一節。

### 該協議之先決條件

完成須待下列所有條件達成後，方可作實：

(a) 買方信納對目標集團之資產、債務、營運及財務方面之盡職審查結果；

- (b) 賣方及目標公司已取得收購事項相關之所有必要同意及批准；
- (c) 買方已取得收購事項相關之所有必要同意及批准；
- (d) 買方已向估值師取得估值報告(以買方信納之形式及內容)，而蒙古物流100%股權根據貼現現金流量法之估值不少於500,000,000港元；
- (e) 賣方以買方為受益人作出之保證自該協議日期至完成日期仍屬真實準確，且並無誤導成分；及
- (f) 目標集團之財務狀況、業務、資產或營運自該協議日期起概無任何重大不利變動。

買方有權透過書面通知豁免上文所載條件(a)、(e)及(f)。該協議任何一方無權豁免其他先決條件。倘上述條件於二零一五年十二月三十一日(或訂約雙方可能書面協定的有關其他日期)或之前未能達成或獲豁免(視情況而定)，則該協議不再繼續進行且將告終止，訂約各方毋須對其他各方承擔任何義務及責任，惟先前違反協議條款則除外。

## 完成

待上述條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期下午四時正生效。

## 目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股業務。目標公司持有上海實業之全部股權，而上海實業為一間於香港註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股業務。上海實業持有博屬上海之全部股權，而博屬上海為一間於中國成立之有限公司，並主要從事投資控股業務，其持有蒙古物流之39%股權。

蒙古物流亦由一間中國國有企業及一名獨立第三方分別實益擁有41%及20%權益。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，該國有企業為一名獨立第三方。

本集團現正就可能收購蒙古物流之20%股權與有關獨立第三方進行磋商。倘有關可能收購事項落實，其將構成本公司之須予披露交易。本公司將根據上市規則於有需要時就有關可能收購事項作出公佈。

蒙古物流為一間於中國成立之有限公司，並主要從事於內蒙古的運輸業務相關的倉儲設施建設與經營；國際物流配送與貨運代理業務；集裝箱拼、裝、拆箱、修理、清洗；倉儲；貨運；代理報關、報檢；以及進出口貿易及國內貿易。

### 該土地

於本公佈日期，蒙古物流之主要資產為一幅位於中國內蒙古自治區烏海市海南區海公鐵路西、拉黃線東之地塊，總建築面積約為500,000平方米。該土地專門用作倉儲／倉庫用途，土地使用權直至二零六四年五月二十日為止。該土地現時正發展為一個物流中心，設有鐵路、倉儲以及貿易及商業服務區域。

### 目標集團之財務資料

由於目標公司僅於二零一五年一月註冊成立，下文載列為目標公司於截至二零一五年八月三十一日止八個月的未經審核財務資料概要：

截至二零一五年  
八月三十一日止  
八個月  
千港元

營業額	—
除稅前溢利	—
除稅後溢利	—
淨資產	388

由於上海實業僅於二零一四年三月註冊成立，下文載列為上海實業於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月的未經審核財務資料概要：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
營業額	-	-
除稅前溢利	-	-
除稅後溢利	-	-
淨資產	10	10

由於博屬上海僅於二零一四年六月註冊成立，下文載列為博屬上海於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月的未經審核財務資料概要：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
營業額	-	-
除稅前溢利	-	-
除稅後溢利	-	-
淨資產	-	-

下文載列為蒙古物流於截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年八月三十一日止八個月的未經審核財務資料概要：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 八月三十一日 止八個月 千港元
營業額	153,360	52,673	791
除稅前溢利／(虧損)	6,279	(1,795)	(1,773)
除稅後溢利／(虧損)	4,678	(1,795)	(1,773)
淨資產	50,537	47,499	44,416

## 目標集團之架構

下圖說明目標集團(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成後之集團架構：

於本公佈日期



緊隨完成後



## 收購事項之理由及裨益

本集團主要從事焦炭加工及製造相關化學物、商品貿易、石油開採及銷售以及物業投資等業務。

誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告所述，本集團將繼續探索新的併購機會，並同時重新調整其現有資產組合及成本架構(包括若干資產出售)，以提升其長期可持續盈利能力。本集團已開始審核拓展至物流倉儲業務之可能性。在中國政府擴大內需的政策下，物流行業預期面臨快速的市場整合及發展。於二零一四年，中國物流業的總營業額達到人民幣210萬億元(相當於約256萬億港元)，較二零一三年增長約8%。董事會認為物流行業的快速增長為本集團分化及拓寬其業務基礎提供千載良機。董事會認為收購事項將為本集團進軍中國物流行業提供良好機會。

鑒於上文所述，董事會認為收購事項乃按一般商業條款進行，且收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 估值

根據估值報告，按貼現現金流量法編製蒙古物流100%股權於二零一五年八月三十一日的市值(「估值」)為506,000,000港元。就此而言，估值就上市規則第14.61條構成溢利預測(「溢利預測」)，因此上市規則第14.60A及第14.62條項下的規定適用於收購事項。

就遵守上市規則第14.62條而言，估值所依據的主要假設如下：

- (a) 蒙古物流將如本公司管理層、蒙古物流的管理層及／或彼等各自之代表(「管理層」)所計劃般營運及發展；
- (b) 估值主要以管理層所提供之未來現金流量預測為基準。所提供財務資料概述之預測為合理，反映市場狀況及經濟基礎，並且將會實現；

- (c) 估值乃參考蒙古物流於二零一五年八月三十一日的未經審核管理賬目作出；
- (d) 蒙古物流將正式取得並於到期時重續在其經營或擬經營所在地經營業務所需之一切相關法定批文及營業證書或執照；
- (e) 蒙古物流經營所在行業將有足夠的技術人員供應，而蒙古物流將留聘有能力的管理層、主要人員及技術人員為其持續經營及發展提供支援；
- (f) 蒙古物流經營或擬經營所在地的現行稅法不會有重大變動，且應付稅率將保持不變，並將遵守所有適用的法律及法規；
- (g) 蒙古物流經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或財務狀況不會出現將對蒙古物流應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變動；及
- (h) 蒙古物流經營所在地的利率及匯率與現行水平不會有重大差異。

董事會已審閱溢利預測所依據的主要假設，並認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後得出。

本公司申報會計師誠豐會計師事務所亦已審閱估值師編製的估值所依據之貼現現金流量法之計算方法。

董事會函件及誠豐會計師事務所函件已根據上市規則第14.60A條及14.62條載列於本公佈的附件內。

以下為於本公佈提供意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師
誠豐會計師事務所	執業會計師

於本公佈日期，估值師及誠豐會計師事務所均無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利（不論在法律上可強制執行與否）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

估值師及誠豐會計師事務所各自己同意刊發本公佈以及按於本公佈所示之形式及內容載入其意見及建議以及對其名稱之所有提述，且並無撤回其同意。

## 上市規則之涵義

由於收購事項於上市規則項下之一項或多項相關百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，但獲豁免遵守有關股東批准之規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零一五年十月二十二日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「博屬上海」	指	博屬(上海)貿易有限公司，一間於二零一四年六月九日在中國成立之有限公司
「營業日」	指	中國持牌銀行一般於其正常營業時間內開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)

「本公司」	指	樓東俊安資源(中國)控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議所載之先決條件達成當日後第二個營業日當日(或訂約雙方以書面協定的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購銷售股份之總代價
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東或任何彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連之人士
「該土地」	指	位於中國內蒙古自治區烏海市海南區海公鐵路西、拉黃線東之地塊，總建築面積約為500,000平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「蒙古物流」	指	內蒙古亞歐大陸橋物流有限責任公司，一間於二零零五年九月二日在中國成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	City Joint Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	目標公司之一股股份，為目標公司全部已發行股本
「上海實業」	指	上海實業商品貿易有限公司，一間於二零一四年三月十三日在香港註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01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
「目標公司」	指	榮發國際控股有限公司，一間於二零一五年一月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、上海實業、博屬上海及蒙古物流
「估值報告」	指	蒙古物流日期為二零一五年十月二十二日的估值報告，內容有關估值師根據貼現現金流量法編製蒙古物流100%股權於二零一五年八月三十一日之估值
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，為獨立專業估值師

「賣方」	指	齊鐵漢先生
「誠豐會計師事務所」	指	誠豐會計師事務所有限公司，為執業會計師事務所
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
樓東俊安資源(中國)控股有限公司  
執行董事  
柳宇

香港，二零一五年十月二十二日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，即蔡穗新先生、趙成書先生、柳宇先生、吳子科先生與李曉娟女士；及三名獨立非執行董事，即蔡素玉女士、高文平先生及梁遠榮先生。

除另有指明者外，本公佈內所有以人民幣計值之金額均已按匯率1港元兌人民幣0.82元換算為港元，惟僅供說明用途。

僅供參考而言，於本公佈內，中國實體之中文名稱及地址已翻譯為英文。倘該等中國實體之中文名稱及地址與其各自之英文翻譯出現任何分歧，概以中文版為準。

## 附錄一 – 董事會函件

敬啟者：

茲提述本公司日期為二零一五年十月二十二日之公佈（「該公佈」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該公佈所界定詞彙用於本函件時具有相同涵義。

茲提述羅馬國際評估有限公司（「估值師」）就蒙古物流的100%股權於二零一五年八月三十一日的估值（「估值」）（構成創業板上市規則第14.61條界定的溢利預測（「溢利預測」））發出的日期為二零一五年十月二十二日之估值報告（「估值報告」）。

吾等已與估值師討論編製估值所依據的基準及假設等不同方面，並已審閱估值（估值師對此負責）。吾等亦已考慮誠豐會計師事務所就溢利預測就會計政策及計算方式而言是否按估值報告所載基準及假設妥為編製發出的日期為二零一五年十月二十二日之報告。吾等已注意到，估值中的溢利預測在數學上準確，且按照在所有重大方面與本公司目前採納的會計政策一致的基準呈列。

吾等謹此確認，根據估值報告，溢利預測乃經董事會作出審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港  
港景街一號  
國際金融中心一期11樓  
香港聯合交易所有限公司 台照

代表董事會  
樓東俊安資源（中國）控股有限公司  
董事  
吳子科  
謹啟

二零一五年十月二十二日

## 附錄二 – 誠豐會計師事務所函件

吾等的參考編號：BC/EC/L0008/110249

敬啟者：

吾等已就羅馬國際評估有限公司於二零一五年十月二十二日編製以供載入樓東俊安資源(中國)控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一五年十月二十二日之須予披露交易公佈之貼現現金流量預測(下文統稱「**相關預測**」)之計算在算術上之準確性進行下述工作，而相關預測乃關於內蒙古亞歐大陸橋物流有限責任公司之100%股權之評估價值(「**估值**」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段，香港聯合交易所有限公司將相關預測視為溢利預測。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事就編製相關預測及編製相關預測所依據之一套假設(「**假設**」)之完整性、合理性及有效性承擔全部責任。

吾等之責任乃根據吾等對相關預測之計算在算術上之準確性所進行之工作達成結論，並僅向閣下(作為實體)報告吾等之結論，以根據上市規則第14.62(2)段作出報告，而不可作其他用途。吾等並非對相關預測所依據的基準及假設之適合性及有效性作出報告，且吾等的工作不構成對估值之任何估值。相關預測不涉及採納會計政策。編製相關預測使用的假設包括有關未來事件之假定以及未必發生之管理層行動。即使所預期的事件及行

動確實發生，實際結果仍可能有別於相關預測，且差異可能重大。吾等並無對假設之完整性、合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，故此不就此發表任何意見。吾等的工作較合理保證業務具有更高局限性，因而保證程度較合理保證業務為低。吾等亦不對任何其他人士承擔就吾等的工作所產生或涉及之任何責任。

## 意見基準

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。吾等之工作主要包括檢查根據 貴公司董事所作出的假設而編製的相關預測之計算在算術上之準確性。吾等已進行吾等之工作，純粹為了協助董事評估就計算在算術上之準確性而言，相關預測是否已根據 貴公司董事所作之假設妥為編撰。吾等的工作並不構成對估值之任何估值。

## 結論

根據吾等之上述工作，就相關預測之計算在算術上之準確性而言，吾等並無注意到任何事項促使吾等認為相關預測未有根據 貴公司董事所作之假設妥為編撰。

此 致

香港  
銅鑼灣  
禮頓道103號  
力寶禮頓中心12樓B室  
樓東俊安資源(中國)控股有限公司  
董事會 台照

誠豐會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭保元  
執業牌照號碼：P04887  
香港  
謹啟

二零一五年十月二十二日