
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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所有名下的瀚洋物流控股有限公司的股份，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，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、註冊證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



ASR LOGISTICS HOLDINGS LIMITED

瀚洋物流控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1803)

涉及根據一般授權發行代價股份之
主要交易

本公司之財務顧問



目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	15
附錄二 – 目標公司之財務資料.....	18
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	50
附錄四 – 物業估值報告.....	58
附錄五 – 一般資料.....	63

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	由買方根據買賣協議向賣方收購目標公司
「股東週年大會」	指	本公司於二零一五年六月二日舉行之股東週年大會，董事於會上獲授一般授權
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年十一月八日有關收購事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日（不包括星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間懸掛八號或以上黑色暴雨警告或颱風訊號之日）
「一組緊密聯繫之股東」	指	Hollyview International Limited、智昇亞洲有限公司、Mass Talent Financial Limited及桑康喬先生
「本公司」	指	瀚洋物流控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1803）
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	85,150,000港元，須由本公司以配發及發行合共131,000,000股代價股份之方式支付

釋 義

「代價股份」	指	將以每股新股份0.65港元之發行價向賣方（或其代名人）發行131,000,000股新股份，作為收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團
「一般授權」	指	於股東週年大會上授予董事之一般授權，以配發、發行或處理最多達本公司於股東週年大會當日當時已發行股本之20%，即161,372,000股股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之獨立第三方
「最後交易日」	指	二零一五年十一月六日，即股份於緊接該公告刊發前於聯交所之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月七日，即本通函為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港灣仔港灣道25號海港中心11樓1110-11室，總可售面積為約2,533平方呎
「買方」	指	啟旺投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司

釋 義

「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及本公司（即買方之擔保人）於二零一五年十一月八日訂立之買賣目標公司之協議
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款總額
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Nobletree Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司
「賣方」	指	United Win International Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方擔保人之直接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	北控醫療健康產業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：2389）
「%」	指	百分比



ASR LOGISTICS HOLDINGS LIMITED
瀚洋物流控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1803)

執行董事：

胡野碧先生
牛鍾洁先生
梁佩雯女士

註冊辦事處：

3rd Floor, Queensgate House
113 South Church Street
KY1-1002, Cayman Islands

獨立非執行董事：

樂圓明先生
辛羅林先生
潘立輝先生

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港觀塘
榮業街2號
振萬廣場11樓
1111-12室

敬啟者：

**涉及根據一般授權發行代價股份之
主要交易**

緒言

茲提述有關收購事項之該公告。

於二零一五年十一月八日，買方、本公司（即買方之擔保人）、賣方及賣方擔保人訂立買賣協議，內容有關以代價85,150,000港元收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款，而代價將由本公司於完成後透過向賣方（或其代名人）配發及發行合共131,000,000股代價股份支付。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)目標公司之財務及其他資料；及(v)經收購事項擴大後之本集團之備考財務資料。

買賣協議

日期：二零一五年十一月八日

訂約方：(i) 買方

啟旺投資有限公司

(ii) 賣方

United Win International Corporation

(iii) 買方之擔保人

本公司

(iv) 賣方擔保人

北控醫療健康產業集團有限公司(股份代號：2389)

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方、賣方擔保人、彼等之聯繫人及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方，且於最後實際可行日期概無持有任何股份或本公司其他可換股證券；及(ii)本公司、賣方、賣方擔保人及／或彼等之聯繫人於過往十二個月並無過往交易或業務關係而將導致根據上市規則第14.22條須合併計算。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及銷售貸款。

於二零一五年十月三十一日，銷售貸款約為42,550,000港元。

董事會函件

代價

收購事項之代價為85,150,000港元，其將由本公司於完成後透過向賣方（或其代名人）配發及發行合共131,000,000股代價股份支付。

代價乃由訂約方參考(i)目標公司於二零一五年十月三十一日之未經審核資產淨值（即約25,990,000港元）；(ii)獨立估值師羅馬國際評估有限公司基於可資比較出售證據根據直接比較法編製之該物業於二零一五年十月三十一日之估值87,000,000港元；及(iii)銷售貸款經公平磋商後釐定。

先決條件

收購事項須待下列先決條件於二零一五年十二月三十一日或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 本公司已獲聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (b) 訂約各方取得有關訂立及簽立買賣協議所須之一切必要准許、同意、批准、授權（無論為根據法例、規例或其他監管）；
- (c) 本公司已根據上市規則第14章就買賣協議及其項下擬進行之交易取得股東批准；
- (d) 買方已信納有關目標公司之財務及法律盡職審查結果；
- (e) 賣方於買賣協議項下作出之聲明及保證自買賣協議日期起至完成日期止於所有重大方面仍為真實及準確且並無誤導成份；及
- (f) 賣方已向本公司提供證明，顯示根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13條，賣方（或其代名人）擁有該物業之所有權，且賣方須根據物業轉易及財產條例第13及13A條出示及提供該物業之完整業權。

董事會函件

除上文第(a)、(b)及(c)項先決條件外，買方可以書面方式豁免任何先決條件，且有關豁免可由買方根據其釐定之條款及條件作出。賣方確認及同意，買方由於賣方作出之保證遭到違反而享有之權利及補償(a)將不會因買方作出之任何豁免而受到影響及(b)於完成後仍然有效。

倘先決條件並無於二零一五年十二月三十一日或之前獲達成或獲豁免(如適用)，能達成先決條件的一方可通知另一方(而不影響能達成先決條件的一方有權享有之權利或補償)及作出以下任何一項選擇：

- (a) 豁免(如適用)並無獲達成之先決條件；
- (b) 將完成日期延遲不多於三個營業日；或
- (c) 無條件終止買賣協議。在此情況下，訂約各方毋須向對方負上任何責任。

於最後實際可行日期，除上述條件(c)外，概無先決條件獲達成。

擔保

根據買賣協議，賣方擔保人已同意對買賣協議項下賣方之責任、保證及其他條款及條文之履行作出擔保，而本公司已同意對買賣協議項下買方之責任、保證及其他條款及條文之履行作出擔保。

完成

完成將於所有先決條件獲達成日期後第三個營業日或訂約方可能相互協定之有關其他日期進行。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

代價股份

於最後實際可行日期，本公司有806,860,000股已發行股份。131,000,000股代價股份相當於本公司現有已發行股本之約16.24%及經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股本之約13.97%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

董事會函件

代價股份將根據一般授權予以配發及發行，並與於配發及發行日期之已發行股份享有同地位，包括享有記錄日期為有關配發及發行日期或之後作出或將予作出之一切股息、分派及其他付款之權利。概無有關代價股份之後續銷售之限制。

一般授權自其授出日期（二零一五年六月二日）起直至最後實際可行日期止尚未動用。由於代價股份將根據一般授權予以發行，故配發及發行代價股份將毋須取得股東批准。

配發及發行代價股份將不會引致本公司之控制權發生變動。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。

發行價

每股代價股份0.65港元之發行價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.760港元折讓約14.47%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.710港元折讓約8.45%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.710港元折讓約8.45%；及
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.717港元折讓約9.34%。

代價股份以每股0.65港元予以配發及發行。該發行價乃由賣方與買方參考股份之現行市價經公平磋商後釐定。於亦考慮下文所述之進行收購事項之理由後，董事認為代價股份之發行價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及其主要業務為投資控股。賣方為賣方擔保人（其股份於聯交所主板上市（股份代號：2389））之全資附屬公司。賣方擔保人透過其附屬公司主要從事提供具有醫療、健康及養老相關之服務及產品。

目標公司之資料

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司為一間投資控股公司並持有該物業，該物業由目標公司於二零一二年收購。該物業包括位於香港灣仔港灣道25號海港中心11樓1110-11室之兩個辦公物業單位，可銷售面積合共約為2,533平方呎。該物業現由賣方擔保人佔用作辦公室用途。

該物業位於香港灣仔之辦公區域，附近地帶之物業發展包括中層至高層之商業／住宅混合型樓宇、舊式公寓大樓及休閒設施。週邊之人流量大。附近之公共交通設施例如專利巴士、公共小型巴士、的士、電車及渡輪均方便乘坐。

根據差餉物業估價署發佈之核心區甲級寫字樓之租金及價格指數，於最後實際可行日期，最新之租金指數（其按質素維持不變計量租金變動）載列如下：

	二零一五年 一月	二零一五年 二月	二零一五年 三月	二零一五年 四月	*二零一五年 五月	*二零一五年 六月	*二零一五年 七月	*二零一五年 八月	*二零一五年 九月	*二零一五年 十月
租金－灣仔／銅鑼灣 (一九九九年=100) (附註)	220.7	223.3	224.1	226.1	228.5	229.7	229.6	230.7	231.4	228.2

附註：該指數參考租金因子除以有關物業之可評估價值而非參考樓面面積之每平方米租金計量價值變動。

* 暫定數字

董事會函件

以下所載乃摘錄自本通函附錄二根據香港財務報告準則編製之目標公司截至二零一五年三月三十一日止兩個年度及截至二零一五年十月三十一日止七個月之經審核財務資料：

	截至 二零一五年 十月三十一日 止七個月 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
收入	無	26,110	無
除稅前虧損	(1,067)	(99)	(1,454)
除稅後虧損	(1,067)	(99)	(1,454)

儘管目標公司於截至二零一五年三月三十一日止年度（「二零一五年財政年度」）自銷售物業錄得收入約26,110,000港元，而截至二零一四年三月三十一日止年度（「二零一四年財政年度」）並無錄得收入，惟目標公司仍於二零一五年財政年度錄得除稅前及除稅後虧損。目標公司之除稅前及除稅後虧損於二零一四年財政年度至二零一五年財政年度減少約1,360,000港元。虧損減少乃主要由於(i)已出售物業之毛利增加約760,000港元；及(ii)二零一五年財政年度之行政及經營開支減少約510,000港元所致。

於二零一五年十月三十一日，目標公司之經審核資產淨值約為26,030,000港元。

進行收購事項之理由

本集團主要從事於批發市場提供空運服務。

本集團現時租用位於觀塘建築面積為4,219平方呎之商用物業作為其辦公室。觀塘辦公室之租期由二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止及月租費為75,942港元（不包括管理費、政府差餉及冷氣費）。本集團擬購買一項毗鄰中央商務區之物業以作自用或投資用途。於釐定將該物業作自用或投資用途時，董事會將考慮（包括但不限於）新業務（如體育相關業務）之發展進展、預期該物業將產生之租金收入、出售該物業之靈活性及可能就不同用途之融資目的抵押該物業予放款人（如銀行）等。董事認為收購事項將增強本集團之資產及／或收入基礎。

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團於世界各地有106名僱員。於該等僱員當中，34名為位於香港，而大部分香港僱員均於觀塘辦公室工作及參與於批發市場提供空運服務。誠如本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）內之管理層討論及分析所述，展望未來，空運業的整體業務環境依舊充滿挑戰，本集團將繼續執行其成本控制措施。因此，本集團現時無意就空運服務業務聘用更多員工。另一方面，誠如中期報告所述，本集團擬探索新商機以多元化其收入來源，以及誠如本公司日期為二零一五年十一月十九日之公告所述，本公司有意於中國探索體育相關產業之機會。新商機（如進軍中國之體育相關產業）之發展可能帶來新的辦公空間需求。董事將審閱有關新業務之發展速度以釐定佔用進一步辦公空間（包括該物業）之需要。

此外，於二零一五年十月三十一日，(i) 本集團之現金及現金等價物約為60,890,000港元，其並不足以悉數結付代價；及(ii) 本集團之借貸約為40,830,000港元。董事認為，保留更多現金用作本集團之一般營運資金符合本公司及其股東之整體利益。透過發行代價股份悉數結付代價令本集團可於並無任何現金支出（與收購事項有關之開支除外）之情況下完成收購事項、擴大大公司之股東基礎及探尋與賣方擔保人之潛在合作機會。誠如「對本公司股權架構之影響」一節所述，現有公眾股東之股權將由於最後實際可行日期之約40.88%攤薄至於緊隨配發及發行代價股份後（假設自最後實際可行日期起本公司股權架構並無其他變動）之約35.18%，董事認為發行代價股份之整體裨益將大於攤薄影響之弊。

經計及上述因素，董事認為，買賣協議之條款屬公平合理且收購事項符合股東及本公司之整體利益。

對本集團之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，且目標公司之溢利與虧損及資產與負債將綜合計入本集團之財務報表。經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。

董事會函件

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，由於收購事項，本集團之未經審核備考綜合總資產將自於二零一五年六月三十日之約218,440,000港元增加至約303,620,000港元，而本集團之未經審核備考綜合總負債將自於二零一五年六月三十日之約177,610,000港元略微增加至約177,630,000港元。

股東務須留意，由於目標公司之資產與負債之公允價值於完成時較編製經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用之彼等各自之數值可能有所不同，故將記入本集團之財務報表之資產與負債之實際金額可能與本通函附錄三所示之估計金額有所差異。由於上述資料僅供說明及由於其假設性質使然，其未必可真實反映經擴大集團於任何日後財務期間或日期之業績及財務狀況。

對本公司股權架構之影響

為僅供說明用途，以下所載乃本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於緊隨完成後之股權概要（假設自最後實際可行日期起本公司股權架構並無其他變動）：

股東名稱／姓名	於最後實際可行日期		於緊隨配發及發行代價 股份後（假設自最後實際 可行日期起本公司股權架構 並無其他變動）	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Hollyview International Limited (附註1)	147,810,000	18.32	147,810,000	15.76
智昇亞洲有限公司 (附註2)	140,193,750	17.38	140,193,750	14.95
Mass Talent Financial Limited (附註3)	104,800,000	12.99	104,800,000	11.17
桑康喬先生	84,116,250	10.43	84,116,250	8.97
賣方（或其代名人）	-	-	131,000,000	13.97
現有公眾股東	329,940,000	40.88	329,940,000	35.18
總計	<u>806,860,000</u>	<u>100</u>	<u>937,860,000</u>	<u>100</u>

董事會函件

附註：

1. Hollyview International Limited由胡野碧先生（本公司執行董事兼主席）實益擁有100%權益。
2. 智昇亞洲有限公司由張文光先生實益擁有100%權益。
3. Mass Talent Financial Limited由牛鍾浩先生（本公司執行董事兼行政總裁）實益擁有100%權益。

概無董事於買賣協議及收購事項中擁有任何重大權益，因此，彼等概無就批准買賣協議及收購事項之董事會決議案放棄投票。

一般事項

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%惟低於100%，故根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則項下申報、公告及取得股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘符合下述條件(i)倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得一名股東或一組緊密聯繫之股東（彼等合共持有附帶權利可出席批准收購事項之股東大會並於會上投票之本公司已發行股本面值超過50%）就收購事項之書面批准，則可透過股東給予書面批准代替召開股東大會取得股東就收購事項之批准。

董事確認，經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司之任何關連人士之第三方，以及倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於(i)概無股東須就將於股東特別大會（如必要）上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票；及(ii)於二零一五年十一月二十四日，本公司自緊密聯繫之股東（彼等於最後實際可行日期於本公司已發行股本總額之約59.12%中擁有權益）收到有關批准收購事項之書面股東批准，故根據上市規則第14.44條，毋須就批准收購事項召開股東大會。

董事會函件

一組緊密聯繫之股東包括Hollyview International Limited、智昇亞洲有限公司、Mass Talent Financial Limited及桑康喬先生，彼等之股權詳情載於本通函「對本公司股權架構之影響」一節。就香港公司收購及合併守則而言，一組緊密聯繫之股東（彼此為業務夥伴，且作為就全部已發行股份（聯席要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性無條件現金要約（已於二零一五年四月八日結束）之聯席要約人）整體被視為「一致行動」。

進一步資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
瀚洋物流控股有限公司
主席
胡野碧

二零一五年十二月十日

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一五年六月三十日止六個月；(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度；(iii)截至二零一三年十二月三十一日止年度；及(iv)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料，分別於本公司日期為二零一五年九月二十四日之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告第15至第46頁、本公司日期為二零一五年四月二十四日之截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第47至第167頁、本公司日期為二零一四年四月十一日之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第50至第151頁及本公司日期為二零一三年四月二十四日之截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第50至第157頁內披露，而有關中期報告及年報可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://asrholdings.com.hk/>)查閱。

概無就本集團截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料發出保留意見。

2. 債務

於二零一五年十月三十一日(即本通函付印前就確定經擴大集團之債務而言之最後實際可行日期)之營業時間結束時，經擴大集團之未償還債務總額為約83,878,000港元，其詳情載列如下：

	千港元
未抵押：	
借貸	40,830
銀行透支	351
來自目標公司之直接控股公司之貸款	42,550
融資租賃負債	147
	<hr/>
借貸及應付款項總額	83,878
	<hr/> <hr/>

銀行透支及融資租賃負債乃由銀行擔保金額約4,240,000港元作抵押。

於二零一五年十月三十一日，銀行擔保授予金額約32,264,278港元。銀行擔保約28,813,000港元乃由銀行存款約6,400,332港元及為本公司三名執行董事投保之人壽保單作抵押。

除本附錄上文「債務」一段所披露者及除經擴大集團業務於一般業務過程中產生之集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，於二零一五年十月三十一日之營業時間結束時，董事並不知悉經擴大集團有其他尚未償還按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在沒有不可預見情況下，於收購事項完成後，經考慮經擴大集團之可用財務資源（包括內部產生之資金及銀行融資），經擴大集團具備足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計未來至少十二個月所需。

4. 重大不利變動

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月錄得虧損，而於二零一四年同期錄得溢利。截至二零一五年六月三十日止六個月之虧損乃主要由於(i)本集團收益因本集團的空運貨物處理量減少而減少；及(ii)本集團之毛利率下降因空運市場倉位過剩壓力所致。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

經擴大集團將繼續保持在批發市場提供空運服務作為其核心業務。展望未來，空運業將繼續面臨挑戰。中國經濟之放緩、歐洲經濟復甦緩慢、空運業因飛機增加導致產能過剩以及來自其他運輸業（如航運）之競爭將繼續對空運業之發展帶來考驗。經擴大集團將實施進一步成本控制措施（如減少市場推廣開支）。其將集中資源於該等具有盈利可圖之國家或地區（如亞太地區及印度），以及縮減該等並無良好前景之國家或地區（如歐洲）之經營規模。完成將不會影響本集團之核心業務營運，而由於具投資價值之商用物業將加入經擴大集團之資產清單內，故經擴大集團之財務狀況

將更加穩健。倘該物業將出租，該物業將帶來來自租金收入之新收入來源或倘該物業留作自用時則將節省租金成本。本公司現正審閱本集團之未來經營規模以於審閱後作出有關使用該物業之決定。

除上文所述者外，本集團將繼續探索其他商機以多元化其業務及擴闊其收入基礎。誠如本公司日期為二零一五年十一月十九日之公告所述，本集團擬透過本公司之間接全資附屬公司北京體育產業集團有限公司進軍中國之體育相關產業之新業務分部。本公司相信，中國政府現時有關體育產業之支持政策及北京舉辦二零二二年冬季奧運會將為本集團在新業務分部之發展帶來有利的營商環境及大量投資機會。董事認為此新業務分部將令本公司的業務多元化及擴闊其收入基礎，且符合本公司及股東之整體利益。本公司將根據上市規則規定進一步公佈有關或訂立有關此新業務分部之協議之進一步更新資料。

A部份。 目標公司之會計師報告

以下為執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司所發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



二零一五年十二月十日

敬啟者：

吾等在下文載列吾等有關Nobletree Limited (「目標公司」)之財務資料之報告，該等財務資料包括目標公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度各年以及截至二零一五年十月三十一日止七個月(「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目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一五年十月三十一日之財務狀況表(「財務資料」)，以供載入瀚洋物流控股有限公司(「貴公司」)刊發日期為二零一五年十二月十日有關建議收購目標公司全部股本權益(「收購事項」)之通函(「通函」)。

目標公司主要在香港從事物業控股，其為於二零一一年一月六日在香港註冊成立之有限公司。

目標公司之法定財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。目標公司截至二零一三年三月三十一日止年度之法定財務報表已由在香港註冊之執業會計師楊卓會計師行審核。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港財務報告準則編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關財務報表。

本報告所載列目標公司於有關期間之財務資料乃依據相關財務報表編製。就編製吾等之報告以供載入通函時並無於相關財務報表作出視為必要之調整。

目標公司之董事負責編製相關財務報表。貴公司董事則對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製載入本報告之財務資料，以就財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映目標公司於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一五年十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。

可比較財務資料

就本報告而言，目標公司之董事已根據香港財務報告準則編製目標公司截至二零一四年十月三十一日止七個月之可比較財務資料（「可比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「委聘審閱財務報表」審閱可比較財務資料。審閱工作主要包括對目標公司管理層作出查詢、對可比較財務資料進行分析程序，以及據此評估除另有披露外，會計政策及呈列方式是否貫徹運用。審閱工作不包括如控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱工作範疇遠較審核小，因此所提供保證程度亦相對審核低。因此，吾等不會就可比較財務資料發表審核意見。

審閱結論

基於審閱並不構成審核，吾等認為可比較財務資料毋須作出任何重大變動。

強調有關持續經營基準之事項

在並無保留意見之情況下，吾等關注財務資料附註2，其指出目標公司於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止七個月產生虧損，以及於二零一五年十月三十一日，目標公司之流動負債淨額為42,542,525港元。有關情況顯示有重大不明朗因素，可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑問。

財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日 止七個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
		港元 (經審核)	港元 (經審核)	港元 (經審核)	港元 (未經審核)	港元 (經審核)
收益	8	289,784,300	-	26,109,904	-	-
已售貨品成本		<u>(245,932,249)</u>	<u>-</u>	<u>(25,351,555)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
毛利		43,852,051	-	758,349	-	-
其他收入	9	3	566	87,289	117	-
行政開支		<u>(9,914,148)</u>	<u>(1,454,895)</u>	<u>(944,313)</u>	<u>(683,393)</u>	<u>(1,067,386)</u>
經營溢利／(虧損)		33,937,906	(1,454,329)	(98,675)	(683,276)	(1,067,386)
融資成本	10	<u>(7)</u>	<u>(5)</u>	<u>(797)</u>	<u>(797)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利／(虧損)		33,937,899	(1,454,334)	(99,472)	(684,073)	(1,067,386)
所得稅	12	<u>(5,264,132)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年／期內溢利／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額	13	<u><u>28,673,767</u></u>	<u><u>(1,454,334)</u></u>	<u><u>(99,472)</u></u>	<u><u>(684,073)</u></u>	<u><u>(1,067,386)</u></u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零一五年
		二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	十月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	3,118,801	2,079,201	–	68,570,547
流動資產					
持作出售物業	17	91,672,986	94,152,331	69,339,425	–
公用按金		135,931	37,931	34,431	34,431
應收一名董事款項	18	–	–	26,079,639	–
銀行及現金結餘		2,859,882	1,044,598	33,981	–
		<u>94,668,799</u>	<u>95,234,860</u>	<u>95,487,476</u>	<u>34,431</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項		11,457,845	18,000	–	26,897
應付直接控股公司款項	19	46,392,153	64,837,050	68,392,069	42,550,060
應付一名董事款項	19	6,024,257	–	–	–
當期稅項負債		5,264,132	5,264,132	–	–
		<u>69,138,387</u>	<u>70,119,182</u>	<u>68,392,069</u>	<u>42,576,957</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>25,530,412</u>	<u>25,115,678</u>	<u>27,095,407</u>	<u>(42,542,526)</u>
資產淨值		<u>28,649,213</u>	<u>27,194,879</u>	<u>27,095,407</u>	<u>26,028,021</u>
資本及儲備					
股本	20	1	1	1	1
儲備		<u>28,649,212</u>	<u>27,194,878</u>	<u>27,095,406</u>	<u>26,028,020</u>
總權益		<u>28,649,213</u>	<u>27,194,879</u>	<u>27,095,407</u>	<u>26,028,021</u>

權益變動表

	股本 港元 (經審核)	(累計虧損)／ 保留盈利 港元 (經審核)	總計 港元 (經審核)
於二零一二年四月一日	1	(24,555)	(24,554)
年內溢利及全面收益總額	—	28,673,767	28,673,767
於二零一三年三月三十一日	<u>1</u>	<u>28,649,212</u>	<u>28,649,213</u>
於二零一三年四月一日	1	28,649,212	28,649,213
年內溢利及全面虧損總額	—	(1,454,334)	(1,454,334)
於二零一四年三月三十一日	<u>1</u>	<u>27,194,878</u>	<u>27,194,879</u>
於二零一四年四月一日	1	27,194,878	27,194,879
年內溢利及全面虧損總額	—	(99,472)	(99,472)
於二零一五年三月三十一日	<u>1</u>	<u>27,095,406</u>	<u>27,095,407</u>
於二零一五年四月一日	1	27,095,406	27,095,407
期內溢利及全面虧損總額	—	(1,067,386)	(1,067,386)
於二零一五年十月三十一日	<u>1</u>	<u>26,028,020</u>	<u>26,028,021</u>
	股本 港元 (未經審核)	保留盈利 港元 (未經審核)	總計 港元 (未經審核)
截至二零一四年十月三十一日 止七個月			
於二零一四年四月一日	1	27,194,878	27,194,879
期內溢利及全面虧損總額	—	(684,073)	(684,073)
於二零一四年十月三十一日	<u>1</u>	<u>26,510,805</u>	<u>26,510,806</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
來自經營活動之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	33,937,899	(1,454,334)	(99,472)	(684,073)	(1,067,386)
調整：					
融資成本	7	5	797	797	-
利息收入	(3)	(566)	(156)	(117)	-
出售汽車之收益	-	-	(87,133)	-	-
銷售物業之收益	-	-	-	-	-
折舊	1,039,600	1,039,600	866,334	606,434	926,629
營運資金變動前之經營溢利	34,977,503	(415,295)	680,370	(76,959)	(140,757)
公用按金之變動	(135,931)	98,000	3,500	3,500	0
持作出售物業之變動	(60,172,986)	-	-	-	-
應計費用及其他應付款項之變動	11,451,845	(11,439,845)	(18,000)	(18,000)	26,897
應付一名董事款項之變動	6,024,257	(6,024,256)	-	-	-
經營活動所得／(所用)現金	(7,855,312)	(17,781,396)	665,870	(91,459)	(113,860)
已付所得稅	-	-	(5,264,132)	-	-
經營活動所得／(所用)現金淨額	(7,855,312)	(17,781,396)	(4,598,262)	(91,459)	(113,860)
來自投資活動之現金流量					
已收利息	3	566	156	117	-
購置持作出售物業	-	(2,479,346)	-	-	-
投資活動所得／(所用)現金淨額	3	(2,478,780)	156	117	-
來自融資活動之現金流量					
已付利息	(7)	(5)	(797)	(797)	-
應付直接控股公司款項之變動	10,715,198	18,444,897	3,555,815	-	(25,999,760)
應收一名董事款項之變動	-	-	32,471	-	26,079,639
融資活動所得／(所用)現金淨額	10,715,191	18,444,892	3,587,489	(797)	79,879
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,859,882	(1,815,284)	(1,010,617)	(92,139)	(33,981)
年／期初現金及現金等價物	-	2,859,882	1,044,598	1,044,598	33,981
年／期末現金及現金等價物	2,859,882	1,044,598	33,981	952,459	-
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	2,859,882	1,044,598	33,981	952,459	-

財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一一年一月六日在香港註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔港灣道25號海港中心11樓1110-11室。於二零一五年十月三十一日，目標公司之直接控股公司（「直接控股公司」）為United Win International Corporation（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司），而目標公司之最終控股公司為北控醫療健康產業集團有限公司（一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2389））。

目標公司之主要業務為於香港持有物業。

財務資料乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 持續經營基準

目標公司於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月產生虧損，及於二零一五年十月三十一日，目標公司之流動負債淨值為42,542,525港元。該等情況表明存在重大不確定因素，或會導致目標公司之持續經營能力存有重大疑問。因此，目標公司或無法於日常業務過程中變現其資產及清償其負債。

財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性視乎直接控股公司有否提供足以撥付目標公司營運資金所需水平之財務支持。直接控股公司已同意向目標公司提供充裕資金以清償其到期負債。

因此，目標公司之董事認為按持續經營基準編製財務資料實屬恰當。倘目標公司無法持續經營，則須對財務資料作出調整，分別將目標公司資產之價值調整至其可收回金額，就任何可能出現之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

3. 編製基準

本報告所載之財務資料並不構成目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度任何一年之法定財務報表，惟乃源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標公司為一間私人公司，故其毋須向公司註冊處處長交付其財務報表，而其亦無交付有關財務報表。

目標公司之核數師已就截至二零一三年三月三十一日止年度之該等財務報表作出報告。核數師之報告為無保留意見之審核報告。

4. 採納香港財務報告準則

目標公司已採納香港會計師公會頒佈之與其營運有關且於二零一五年四月一日開始之會計年度生效之所有香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。

目標公司並無應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響。

5. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定予以編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。於編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

功能及呈列貨幣

財務資料乃以港元呈列，而港元為目標公司之呈列貨幣及功能貨幣。

確認及終止確認金融工具

當目標公司成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於財務狀況表確認。

於收取資產現金流量之訂約權利屆滿；目標公司轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或於目標公司既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留對資產之控制權時，則會終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已於其他全面收益確認之已收代價及累計盈虧總和兩者之間之差額於損益確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價兩者之間之差額於損益確認。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定款項之非衍生金融資產，初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本（扣除減值撥備）計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據顯示目標公司將無法按應收款項原有條款收回所有到期金額時確立。撥備金額為應收款項賬面金額與估計未來現金流量現值（按初步確認時計算之實際利率貼現）間之差額。撥備金額於損益確認。

當應收款項之可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生之事件有關時，目標公司會於其後期間撥回並在損益中確認減值虧損，惟應收款項於撥回減值之日之賬面金額不得超過並無確認減值時之攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險輕微之短期高度流通投資。應要求償還及構成目標公司現金管理一個完整部分之銀行透支亦列入現金及現金等價物之組成部分。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容以及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為反映扣除所有負債後目標公司資產剩餘權益之合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，並於經濟利益可能流入目標公司且有關收益金額能夠可靠計量時確認。

- a) 銷售持作出售物業的收益在所有權的重大風險及回報轉移時確認，該時間一般為所有權轉移至客戶時；及
- b) 利息收入按時間比例使用實際利率法予以確認。

僱員福利

a) 僱員享有之假期

僱員之年假及長期服務休假權利於僱員應享時確認。目標公司會就截至報告期末止僱員已提供之服務所產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於僱員正式休假前不作確認。

b) 退休金責任

目標公司向適用於全體僱員之界定供款退休計劃供款。目標公司及僱員向計劃作出之供款按僱員基本薪金之若干百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本為目標公司之應付基金供款。

c) 離職福利

離職福利於目標公司不再撤銷該等福利之邀約以及當目標公司確認重組成本及涉及支付離職福利二者中之較早日期確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的可折舊金額乃採用直線法按估計可使用年期以系統基準予以分配。折舊所採用的主要年率如下：

土地及樓宇	3.33%
汽車	25%

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為銷售所得款項淨額與相關資產之賬面值之間的差額，並於損益確認。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、已資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市況作出之估計而釐定。

稅項

所得稅指當期稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。目標公司有關當期稅項之負債採用於報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項就財務資料所示資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所依據相關稅基間之差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，並於應課稅溢利有可能用作抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，確認遞延稅項資產。倘暫時差額因初步確認於不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並予以扣減直至不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項以預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，按於報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關除外，於此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映依據目標公司預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生稅務後果。

遞延稅項資產及負債於有可合法強制執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債、與相同稅務機關徵收之所得稅有關且目標公司擬按淨額基準清償其當期稅項資產及負債之情況下予以抵銷。

關連方

關聯方為與目標公司有關連之人士或實體。

(A) 倘任何人士符合以下條件，則彼或其近親與目標公司有關聯：

- (i) 於目標公司擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員之一。

(B) 倘任何實體符合以下條件，則該實體與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團成員，即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連。
- (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為一間第三方實體之合營企業，而該另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體乃為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。倘目標公司本身即為有關計劃，即計劃中之僱主亦與目標公司有關連。

- (vi) 實體由(A)項所指人士控制或共同控制。
- (vii) (A)(i)項所指人士對實體有重大影響力或為實體或實體母公司主要管理人員之一。
- (viii) 該實體或其為一方之集團之任何成員向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理層人員服務。

資產減值

於各報告期末，目標公司均會審閱其資產（應收款項除外）之賬面金額，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以可反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產之特定風險的稅前貼現率貼現至其之現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面金額，則資產或現金產生單位之賬面金額會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面金額會增加至經修訂之估計可收回金額，惟按此增加之賬面金額不會高於假設以往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應釐定之賬面金額（扣除攤銷或折舊）。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估金額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增值。

撥備及或然負債

倘若目標公司因過往事件致使現時負有法律或推定責任而可能須以經濟利益流出支付負債，在可作出可靠估計時，便會就未有確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢時間值屬重大時，則撥備會按預期用以支付負債之支出之現值入賬。

倘須流出經濟利益之可能性不大，或未能可靠估計有關金額，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則有關責任將列作或然負債披露。除非流出經濟利益之可能性極微，否則需待日後某一宗或多宗事件是否實現後方能確認之可能產生責任亦會披露為或然負債。

報告期後事項

提供有關目標公司於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適宜之報告期後事項乃調整事項，並反映於財務資料中。並非調整事項之報告期後事項如為重要者，會在財務資料附註中披露。

6. 重大判斷及主要假設

於應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，目標公司之董事已對財務資料內確認之金額存在最重大影響作出如下判斷。

持續經營基準

本財務資料已按持續經營基準編製，其有效性取決於直接控股公司之財務援助是否足以為目標公司的營運資金需求提供充足資金。詳情乃於財務資料附註2說明。

估計不確定性的主要來源

下文討論有關未來的主要假設及於報告期末估計不確定性的其他主要來源，而該等假設及不確定性存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

所得稅

於釐定目標公司之得稅撥備時須作出重大估計。在日常業務過程中有多項交易及計算方式，均會導致未能確定最終所定稅項。倘上述事宜的最終稅務結果有別於初始入賬款額，該差額會影響作出釐定期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

7. 財務風險管理

目標公司的業務須承受多項財務風險：信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，旨在盡可能減低對目標公司財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 信貸風險

目標公司計入財務狀況表之公用按金、應收一名董事款項以及銀行及現金結餘之賬面值，即目標公司有關其金融資產的最高信貸風險承擔。

目標公司並無重大集中的信貸風險。

(b) 流動資金風險

目標公司之政策為定期監察現時及預期之流動資金需要，以確保其維持足以應付短期及較長遠流動資金需要的現金儲備。目標公司之所有金融負債須於一年內償還。

目標公司之金融負債到期情況分析如下：

	賬面值 港元 (經審核)	合約 現金流量 港元 (經審核)	一年內 港元 (經審核)
於二零一三年三月三十一日			
應計費用及其他應付款項	11,457,845	11,457,845	11,457,845
應付直接控股公司款項	46,392,153	46,392,153	46,392,153
應付一名董事款項	6,024,257	6,024,257	6,024,257
	<u>63,874,255</u>	<u>63,874,255</u>	<u>63,874,255</u>
於二零一四年三月三十一日			
應計費用及其他應付款項	18,000	18,000	18,000
應付直接控股公司款項	64,837,050	64,837,050	64,837,050
	<u>64,855,050</u>	<u>64,855,050</u>	<u>64,855,050</u>
於二零一五年三月三十一日			
應付直接控股公司款項	68,392,069	68,392,069	68,392,069
	<u>68,392,069</u>	<u>68,392,069</u>	<u>68,392,069</u>
於二零一五年十月三十一日			
應計費用及其他應付款項	26,897	26,897	26,897
應付直接控股公司款項	42,550,060	42,550,060	42,550,060
	<u>42,576,957</u>	<u>42,576,957</u>	<u>42,576,957</u>

(c) 公允價值

財務狀況表所反映目標公司金融資產及金融負債的賬面值，與其各自的公允價值相若。

(d) 利率風險

由於目標公司並無重大計息資產及負債，故目標公司之經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

(e) 金融工具類別

	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	十月三十一日
	港元	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
金融資產：				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)				
— 公用按金	135,931	37,931	34,431	34,431
— 應收一名董事款項	—	—	26,079,639	—
— 銀行及現金結餘	2,859,882	1,044,598	33,981	—
	<u>2,995,813</u>	<u>1,082,529</u>	<u>26,148,051</u>	<u>34,431</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量之金融負債				
— 應計費用及				
其他應付款項	11,457,845	18,000	—	26,897
— 應付直接控股公司款項	46,392,153	64,837,050	68,392,069	42,550,060
— 應付一名董事款項	6,024,257	—	—	—
	<u>63,874,255</u>	<u>64,855,050</u>	<u>68,392,069</u>	<u>42,576,957</u>

8. 收益

目標公司之收益指於有關期間進行物業交易之已收及應收款項。

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
銷售物業	289,784,300	-	26,109,904	-	-

9. 其他收入

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
銀行利息收入	3	566	156	117	-
出售汽車之收益	-	-	87,133	-	-
	3	566	87,289	117	-

10. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
其他銀行利息	7	5	797	797	-

11. 分部資料

目標公司之經營分部為物業持有。由於此為目標公司之唯一經營分部，故並無呈列其進一步分析。

目標公司之業務及營運資產絕大部份位於香港。因此，並無呈列地區分部資料。

佔總收益10%或以上之各主要客戶之收益載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
客戶A	289,784,300	-	-	-	-
客戶B	-	-	26,109,904	-	-
	<u>289,784,300</u>	<u>-</u>	<u>26,109,904</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

12. 所得稅

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
現行稅項—香港利得稅	<u>5,264,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

香港利得稅乃就截至二零一三年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提撥備。由於目標公司於二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於該年度／期間就香港利得稅作出撥備。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅稅率所計算出之數額之對賬載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	33,937,899	(1,454,334)	(99,472)	(684,073)	(1,067,386)
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅項	5,599,753	(239,965)	(16,413)	(112,872)	(176,119)
毋須課稅之收入及不可扣減之支出之稅務影響	(335,618)	239,965	16,413	112,872	176,119
未確認之稅項虧損之稅務影響	(3)	-	-	-	-
按目標公司實際稅率計算之稅項開支	5,264,132	-	-	-	-

13. 年／期內溢利／(虧損)

目標公司於有關期間之溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後呈列：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零一三年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (經審核)	二零一五年 港元 (經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)	二零一五年 港元 (經審核)
折舊	1,039,600	1,039,600	866,334	606,434	926,629
董事薪酬					
- 董事	-	-	-	-	-
- 管理層	8,000,000	-	-	-	-
	8,000,000	-	-	-	-
核數師酬金	30,000	18,000	18,000	-	-
員工成本(包括董事薪酬)：					
薪金、花紅及津貼	16,560	100,809	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	16,560	100,809	-	-	-

14. 每股盈利

由於就財務資料而言，載入每股盈利並無意義，故並無呈列每股盈利。

15. 股息

目標公司之董事並不建議派付就有關期間之任何股息。

16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港元	汽車 港元	總計 港元
成本			
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日、 二零一三年四月一日、 二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	-	4,158,401	4,158,401
出售	-	(4,158,401)	(4,158,401)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	-	-	-
轉撥自待售物業	69,497,176	-	69,497,176
於二零一五年十月三十一日	<u>69,497,176</u>	<u>-</u>	<u>69,497,176</u>

	土地及樓宇 港元	汽車 港元	總計 港元
累計折舊			
於二零一二年四月一日	-	-	-
年內扣除	-	1,039,600	1,039,600
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	-	1,039,600	1,039,600
年內扣除	-	1,039,600	1,039,600
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	-	2,079,200	2,079,200
年內扣除	-	866,334	866,334
出售	-	(2,945,534)	(2,945,534)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	-	-	-
期內扣除	926,629	-	926,629
於二零一五年十月三十一日	926,629	-	926,629
賬面值			
於二零一三年三月三十一日	-	3,118,801	3,118,801
於二零一四年三月三十一日	-	2,079,201	2,079,201
於二零一五年三月三十一日	-	-	-
於二零一五年十月三十一日	68,570,547	-	68,570,547

17. 待售物業

於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，待售物業指目標公司位於香港港灣道25號海港中心11樓1、10及11單位之買賣物業。於二零一五年三月三十一日，待售物業指10-11單位之物業。於截至二零一五年十月三十一日止七個月內，餘下待售物業10-11單位已重新分類至物業、廠房及設備。

於二零一四年三月三十一日，待售物業之賬面值已抵押，作為目標公司之相關公司之銀行信貸之擔保。

18. 應收一名董事款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條所披露之應收一名董事款項如下：

姓名	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	十月三十一日
	港元	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
陳國民先生	-	-	26,079,639	-

上述所有墊款均為無抵押、免息及無固定還款期。

根據香港公司條例第383(1)(d)條所披露之應收一名董事款項之最高金額如下：

姓名	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	十月三十一日
	港元	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
陳國民先生	-	-	26,079,639	26,079,639

19. 應付直接控股公司款項／應付一名董事款項

該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

20. 股本

	於三月三十一日			於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	十月三十一日
	港元	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
法定：				
10,000股每股面值1.00港元之 普通股 (附註)	<u>1</u>	不適用	不適用	不適用
已發行及繳足：				
1股普通股 (二零一三年：1股 每股面值1.00港元之普通股) (附註)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
附註：				

根據已於二零一四年三月三日生效之香港公司條例 (第622章)，法定股本之概念不再存在。根據香港公司條例 (第622章) 第135條，目標公司之股份不再具有面值，自二零一四年三月三日起生效。此項交易並無對已發行股份數目或任何股東之相關所有權產生影響。

21. 或然負債

於各報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

22. 主要非現金交易

於截至二零一三年三月三十一日止年度，汽車初期之約4,158,401港元之款項由應付直接控股公司款項提供。於截至二零一五年三月三十一日止年度，來自出售物業、廠房及設備之約3,032,667港元及持作出售物業之約23,837,792港元之所得款項已用以結付與一名董事及直接控股公司之結餘。

23. 報告期後財務報表

目標公司並無就二零一五年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

瀚洋物流控股有限公司

董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

執業證書號碼P05988

謹啟

香港，二零一五年十二月十日

B部份。 有關目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月之管理層討論與分析。

以下所載乃有關目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月之管理層討論與分析（其乃基於本通函附錄二會計師報告所載之目標公司之詳細財務資料而作出）。

業務回顧

目標公司為一間於二零一一年一月六日在香港註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為物業持有及其主要資產為位於香港灣仔港灣道25號海港中心11樓1110-11室之物業。目標公司已於二零一二年五月三十一日完成收購物業之1-3及5-11單位。該物業之2-3及5-9單位已於二零一二年五月三十一日出售及該物業之1單位已於二零一五年二月二十八日出售。

財務回顧

目標公司之財務狀況及經營業績之討論乃以本通函附錄二所載會計師報告為依據並應與之一併閱覽。

截至二零一四年十月三十一日止七個月與截至二零一五年十月三十一日止七個月之比較

行政及經營開支

行政及經營開支由截至二零一四年十月三十一日止七個月之約680,000港元增加至截至二零一五年十月三十一日止七個月之約1,060,000港元，增加約380,000港元或約56%。此增加乃主要由於折舊增加約320,000港元所致。

期內虧損

期內虧損由截至二零一四年十月三十一日止七個月之約680,000港元增加至截至二零一五年十月三十一日止七個月之約1,060,000港元，增加約380,000港元或約56%。虧損增加乃主要由於折舊增加約320,000港元所致。

截至二零一五年三月三十一日止財政年度與截至二零一四年三月三十一日止財政年度之比較**收益**

收益增加約26,110,000港元或約100%。增加乃主要由於於二零一五年二月二十八日出售物業之1單位之收益及目標公司截至二零一四年三月三十一日止年度並無任何重大出售。

行政及經營開支

行政及經營開支由截至二零一四年三月三十一日止年度之約1,450,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度之約940,000港元，減少約510,000港元或約35%。此減少乃主要由於(i)截至二零一四年止年度出售汽車及折舊減少約170,000港元；及(ii)薪金及津貼減少約100,000港元所致。

年內虧損

年內虧損由截至二零一四年三月三十一日止年度之約1,450,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度之約90,000港元，減少約1,360,000港元或約93%。虧損減少乃主要由於(i)已售物業之溢利增加約760,000港元；及(ii)行政及經營開支減少約510,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度與截至二零一三年三月三十一日止財政年度之比較**收益**

目標公司截至二零一三年三月三十一日止年度透過物業銷售產生約289,780,000港元之收益。該增加乃主要由於於二零一二年五月三十一日出售物業之2-3及5-9單位之收益所致。

行政及經營開支

行政及經營開支由截至二零一三年三月三十一日止年度之約9,910,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度之約1,450,000港元，減少約8,460,000港元或約85%。此減少乃主要由於(i)董事酬金減少約8,000,000港元；及(ii)董事寓所費減少約420,000港元。

年內虧損／（溢利）

溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利約28,670,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度之虧損約1,450,000港元，減少約30,120,000港元或約105%。虧損增加乃主要由於(i)已售物業之溢利減少43,850,000港元；(ii)董事酬金減少約8,000,000港元；及(iii)董事寓所費減少約420,000港元。

流動資金及財務資源以及資本架構

於二零一四年三月三十一日，目標公司之流動資產（主要包括持作出售物業）約為94,190,000港元，較於二零一三年三月三十一日之約91,810,000港元增加約2,380,000港元或3%。於二零一五年三月三十一日，目標公司之流動資產（主要包括持作出售物業及應收董事之款項）約為95,450,000港元，較於二零一四年三月三十一日之約94,190,000港元增加約24,810,000港元或26%。於二零一五年十月三十一日，目標公司之流動資產約為30,000港元，相當於減少約95,420,000港元或100%。此減少乃主要由於過往年度持作出售物業已重新分類至物業、廠房及設備中及抵銷上個年度應收董事之款項與應付直接控股公司之款項。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，現金及銀行結餘分別約為2,860,000港元、1,040,000港元及30,000港元。目標公司所持有之所有現金及現金等價物金額均以港元計值。

目標公司經營業務所需之資金主要來自其股東。目標公司對其整體業務經營採取審慎之資金及庫務政策，旨在將金融風險降至最低。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標公司之已發行股本為1港元，由1股每股面值1港元之已發行及繳足普通股組成。目標公司之股本架構並無重大變動。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標公司之資產總值分別約為97,790,000港元、97,310,000港元、95,490,000港元及68,600,000港元，目標公司之負債總額分別約為69,130,000港元、70,120,000港元、68,390,000港元及42,580,000港元，而目標公司擁有人應佔權益總額分別約為28,650,000港元、27,190,000港元、27,100,000港元及26,030,000港元。

分部資料

目標公司之業務為單一經營及可呈報分部即物業交易。因此，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月並無提供分部資料。

外匯風險

由於目標公司之大多數交易、已確認之資產及負債均以港元計值，故並無面臨重大外匯風險。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度以及截至二零一五年十月三十一日止七個月目標公司並無訂立任何外匯遠期合約以作對沖用途。

與關連方交易之金額

於二零一五年三月三十一日，目標公司應收董事之款項約為26,080,000港元。於二零一三年三月三十一日，目標公司應付董事之款項約為6,020,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標公司應付直接控股公司款項分別約為46,390,000港元、64,840,000港元、68,390,000港元及42,550,000港元。結餘乃無抵押、免息以及並無固定還款期。

除上文所披露者外，目標公司自截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及二零一五年十月三十一日起並無訂立關連方交易。

資產之抵押

於二零一三年、二零一五年三月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標公司並無對其資產進行任何抵押。於二零一四年三月三十一日，持作出售之物業之賬面值已作抵押，作為目標公司之關連公司之銀行融資之擔保。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標公司並無任何重大資本承擔。

人力資源

目標公司參考僱員之資格、經驗、職責、目標公司之盈利能力及現行市況為其僱員提供薪酬。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，總員工成本（包括董事酬金及董事寓所費）分別約為8,440,000港元及100,000港元。目標公司截至二零一三年及二零一四年止年度共有1位僱員。薪酬待遇包括薪金及界定退休供款。除養老金外，酌情花紅亦將根據個人表現授予若干僱員作為獎勵。目標公司並無購股權計劃及培訓計劃。

重大投資、重大收購及出售

於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日，目標公司所擁有之汽車達約4,160,000港元。於二零一三年三月三十一日，出售物業之2-3及5-9單位達289,780,000港元及銷售成本約245,930,000港元及物業交易之溢利達約43,850,000港元。於二零一四年三月三十一日，目標公司所持有之物業約為94,690,000港元。於二零一五年三月三十一日，目標公司出售截至三月三十一日止年度之汽車及物業，而出售之收益分別約為90,000港元及760,000港元。

資本負債比率

目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一五年十月三十一日之資本負債比率（等同於總負債除以總權益）分別約為241.3%、257.8%、252.4%及163.6%。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 未經審核備考財務資料之緒言**

除文義另有所指外，本文所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表（「未經審核備考財務資料」）為說明收購事項（假設該交易已於二零一五年六月三十日完成）可能對本集團之財務狀況產生之影響而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告）及目標公司於二零一五年十月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告）編製，且已就收購事項作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，僅供說明。故此，鑑於未經審核備考財務資料之性質使然，其未必可真實反映倘收購事項實際上已於二零一五年六月三十日進行而致使本集團達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載目標公司之財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於 二零一五年 六月三十日	目標公司於 二零一五年 十月三十一日	總計	備考調整	經擴大集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)
非流動資產					
物業、廠房及設備	9,711	68,571	78,282	16,572	95,854
無形資產	2,282	-	2,282		2,282
可供出售金融資產	15,878	-	15,878		15,878
長期存款	528	-	528		528
遞延稅項資產	2,051	-	2,051		2,051
	<u>30,450</u>	<u>68,571</u>	<u>99,021</u>		<u>116,593</u>
流動資產					
貿易應收款項	84,711	-	84,711		84,711
預付款項、按金及其他應收款項	12,831	34	12,865		12,865
其他流動資產	999	-	999		999
已抵押存款	6,456	-	6,456		6,456
現金及現金等價物	82,993	-	82,993		(1,000) 81,993
	<u>187,990</u>	<u>34</u>	<u>188,024</u>		<u>187,024</u>
流動負債					
貿易應付款項	96,435	-	96,435		96,435
其他應付款項及應計費用	29,733	27	29,760		29,760
借貸	44,037	-	44,037		44,037
融資租賃負債	63	-	63		63
應付當期所得稅	6,400	-	6,400		6,400
應付目標公司之直接控股公司之款項	-	42,550	42,550	(42,550)	-
	<u>176,668</u>	<u>42,577</u>	<u>219,245</u>		<u>176,695</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>11,322</u>	<u>(42,543)</u>	<u>(31,221)</u>		<u>10,329</u>
總資產減流動負債	<u>41,772</u>	<u>26,028</u>	<u>67,800</u>		<u>126,922</u>

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一五年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標公司於 二零一五年 十月三十一日 千港元 (附註2)	總計 千港元		備考調整 千港元 (附註4)	經擴大集團 千港元 (附註5)
非流動負債						
融資租賃負債	117	–	117			117
遞延稅項負債	822	–	822			822
	<u>939</u>	<u>–</u>	<u>939</u>			<u>939</u>
資產淨值	<u>40,833</u>	<u>26,028</u>	<u>66,861</u>			<u>125,983</u>
權益						
資本及儲備						
股本	4,034	–	4,034	655		4,689
儲備	33,549	26,028	59,577	15,917	42,550	118,044
非控股權益	3,250	–	3,250			3,250
	<u>40,833</u>	<u>26,028</u>	<u>66,861</u>			<u>125,983</u>
權益總額	<u>40,833</u>	<u>26,028</u>	<u>66,861</u>			<u>125,983</u>

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 結餘乃摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 此欄指包括目標公司於二零一五年十月三十一日之資產及負債（假設收購事項已於二零一五年六月三十日發生）。目標公司於二零一五年十月三十一日之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。
- (3) 有關調整指於收購事項完成後對銷目標公司之已發行股本及收購前儲備。根據日期為二零一五年十一月八日之買賣協議（「買賣協議」），131,000,000股新股份將按發行價每股新股份0.65港元發行予賣方作為收購事項之代價。

根據香港財務報告準則，由於本公司建議收購之目標公司並不構成一項業務，故收購事項乃入賬作為收購資產及負債。假設收購事項已於二零一五年六月三十日發生，交易代價分配如下：

	千港元
交易代價：	85,150
減：所收購資產淨值	(26,028)
就買方所收購銷售貸款之對銷影響對經擴大集團作出調整	<u>(42,550)</u>
物業、廠房及設備之分配	<u><u>16,572</u></u>

- (4) 有關調整指對銷目標公司與買方之間之經常賬目，原因為買方須於完成日期收購賣方結欠之銷售貸款。
- (5) 有關調整指有關收購事項之估計收購相關成本（主要包括與收購事項有關之專業費）約1,000,000港元，根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，其將資本化作為經擴大集團之物業、廠房及設備之一部份，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日發生。
- (6) 除上文所載者外，未經審核備考財務資料並未計及於未經審核備考財務資料所載之財務資料日期後本集團及目標公司之任何買賣業績或其他交易。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司（香港執業會計師）編製僅供載入本通函之報告全文。



二零一五年十二月十日

敬啟者：

吾等已完成核證委聘工作，以就編製瀚洋物流控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出報告。有關備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一五年十二月十日之通函（「通函」）附錄三所載之有關於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三。

備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團之財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年六月三十日止期間之未經審核簡明綜合財務資料。有關目標公司於二零一五年十月三十一日之財務狀況之資料乃由董事摘錄自通函附錄二所載之目標公司之會計師報告。

董事就備考財務資料承擔之責任

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段之規定，並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」）編製備考財務資料。

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，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用之任何財務資料作出之任何報告，除吾等對該等報告在發出當日指明之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製備考財務資料以供載入招股章程而進行報告之核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師須遵守道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第四章第29段之規定並參照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，取得合理核證。

就此委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

就投資通函所載之備考財務資料而言，僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生，以供說明。故此，吾等概不就該事件或交易於二零一五年六月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易、以及其他相關受聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第四章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

瀚洋物流控股有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
彭漢忠
執業證書號碼P05988
謹啟

香港，二零一五年十二月十日

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對物業於二零一五年十月三十一日之估值所編製之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

二零一五年十二月十日

瀚洋物流控股有限公司

香港

觀塘

榮業街2號

振萬廣場

11樓1111-1112室

敬啟者：

有關：香港灣仔港灣道25號海港中心11樓10及11辦公室

吾等根據閣下的指示，對瀚洋物流控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）於香港擬收購之該物業進行估值，吾等確認，吾等已經進行視察，作出相關詢問，並獲得了吾等認為所需之有關進一步資料，以向閣下提供該物業於二零一五年十月三十一日市場價值之意見，以供載入貴公司日期為二零一五年十二月十日的通函。

1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對相關物業市值的意見，就吾等所下定義，相關物業市值意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債在並無考慮買賣（或交易）的成本及亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

2. 估值方法

由於可輕易獲得市場銷售可資比較對象，故吾等採納直接比較法，並假設該物業在現況下交吉出售並參考於有關市場可得的可資比較的銷售交易對該物業進行估值。當可資比較資料充分時，直接比較法被視為最適合之估值方法。對性質、特徵及位置相若之可資比較物業加以分析。將對上述可資比較物業作出調整以反映如位置、規模、樓齡、樓層、景觀及佈局等項目，然後對各物業之優點及缺點進行仔細比較，藉以達致物業市值之公平比較。

3. 業權調查

就香港物業而言，吾等已於土地註冊處進行土地調查。然而，吾等並無詳細審查所有文檔正本，以核實擁有權或確定租約是否存有未列入提供予吾等之副本內之任何修訂。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況於市場出售該物業，而並無憑藉可影響有關物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響物業銷售的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家的該物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關事宜，如規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可影響該物業價值的相關事宜，向吾等提供的意見。所有文檔僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文檔內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定編製，並符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則（二零一二年版本）》。

7. 備註

除另有指明外，吾等的估值中所列示的金額均指港元（港元）。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

代表

羅馬國際評估有限公司

聯席董事

李偉健博士

BCom(Property) MFin PhD(BA)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

聯席董事

王飛

BA (Business Admin) MSc (Real Estate)

MRICS Registered Valuer

謹啟

附註：李偉健博士是註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有超過十一年的估值經驗。

附註：王飛先生為特許測量師及註冊評估師，擁有16年香港物業估值、交易諮詢及物業項目顧問經驗及8年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）及約旦的相關經驗。

估值證書

貴集團於香港擬收購用作自用／投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十月三十一日現況下之市值
香港灣仔港灣道25號 海港中心11樓10及11辦公室	該物業包括一幢於一九八三年落成之34層樓高商業／辦公樓宇十一樓之兩個辦公室單位	據告知，該物業由業主自用作辦公用途。	87,000,000港元
內地段第8392號2份1份中之100,000份中之659份	根據樓層平面圖計量，該物業的實用面積合共約為2,533平方呎。 該物業根據批地條件UB11242號持有，租期自一九七八年九月十三日起為七十五年，並可續期七十五年。該地段每年應付地租為1,000港元。		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為Nobletree Limited，請參閱日期為二零一二年五月三十一日之備忘錄編號12061900160250。
2. 該物業受以下產權負擔所規限：
 - a. 根據鐵路條例（第519章）所發出日期為二零一五年七月三日之政府通告第4775號，附規劃第RDM1695號，詳情見日期為二零一五年七月三日之備忘錄編號15071501050012（備註：有關：香港地鐵（「港鐵」）沙田至中環線建立土地臨時佔用的權利（有關部分））；及
 - b. 根據鐵路條例（第519章）（第21節項下之通告）所發出日期為二零一五年十月七日之政府通告第7694號，詳情見日期為二零一五年十月七日之備忘錄編號15102200720010（備註：附規劃第RDM1697號有關：香港地鐵（「港鐵」）沙田至中環線建立土地臨時佔用的權利（有關部分））。
3. 吾等的視察由王飛先生於二零一五年十一月執行。
4. 該物業坐落於灣仔北分區計劃大綱圖第S/H25/4號劃分為「商業」用途的地區內。

5. 該物業位於香港灣仔之辦公區域，附近地帶之物業開發項目包括中層至高層之商業／住宅混合型樓宇、舊式公寓大樓及休閒設施。週邊人流量大。附近之公共交通設施例如專利巴士、公共小型巴士、的士、電車及渡輪均方便乘坐。

港鐵（灣仔）站與該物業之距離僅十分鐘之步程。

6. 根據差餉物業估價署發佈之核心區甲級寫字樓之租金及價格指數，吾等認為辦公室市場在二零一五年穩步上升。設定之租金指數旨在計量於質素保持不變情況下之租金變動。該指數參考租金因子除以有關物業之可評價值而非參考樓面面積之每平方米租金計量價值變動。於最後實際可行日期，最新之指數載列如下：—

	二零一五年 一月	二零一五年 二月	二零一五年 三月	二零一五年 四月	*二零一五年 五月	*二零一五年 六月	*二零一五年 七月	*二零一五年 八月	*二零一五年 九月	*二零一五年 十月
租金—灣仔／銅鑼灣 (一九九九年=100)	220.7	223.3	224.1	226.1	228.5	229.7	229.6	230.7	231.4	228.2

* 暫定數字

7. 根據差餉物業估價署所刊發之二零一五年香港物業報告，整體寫字樓吸納量於二零一四年轉為正面至153,400平方米。吸納量增加令今年終空置率降低至6.3%，達692,900平方米。甲級寫字樓空置率下降至6.4%及二零一五年完工之甲級辦公面積估計達171,400平方米。二零一四年最後一季之甲級寫字樓之價格穩定於二零一三年同一季度之水平，而甲級寫字樓之租金，於二零一四年第四季較二零一三年同期增加3%。價格及租金上漲趨勢於整個年度持續穩定。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且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. 股本

本公司(a)於最後實際可行日期，及(b)於配發及發行代價股份時之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>4,000,000,000</u> 股股份	<u>20,000,000.00</u>
已發行及悉數繳足	港元
806,860,000 股股份	4,034,300.00
<u>131,000,000</u> 於配發及發行代價股份時	<u>655,000.00</u>
<u>937,860,000</u> 股股份	<u>4,689,300.00</u>

3. 董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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及淡倉（包括根據有關證券及期貨條例條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於其所述之登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則之上市發行人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之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

董事	權益性質	普通股數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比(%)
胡野碧先生	公司	147,810,000	18.32
牛鍾洁先生	公司	104,800,000	12.99

(ii) 於相聯法團之股份中之好倉

董事	相聯法團名稱	身份／權益性質	佔有關相聯法團 已發行股本之 概約百分比(%)
胡野碧先生	Hollyview International Limited	實益擁有人	100
牛鍾洁先生	Mass Talent Financial Limited	實益擁有人	100

於最後實際可行日期，董事概無持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或其任何相聯法團概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

4. 擁有5%或更多股權之主要股東及其他人士之權益及淡倉

除於「董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉」一節所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事所知，下列人士於本公司股份及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的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本中擁有面值5%或以上的權益：

於股份之好倉

姓名	身份／權益性質	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比(%)
Hollyview International Limited (附註1)	實益擁有人	147,810,000	18.32
智昇亞洲有限公司 (附註2)	實益擁有人	140,193,750	17.38
Mass Talent Financial Limited (附註3)	實益擁有人	104,800,000	12.99
張文光先生	公司	140,193,750	17.38
桑康喬先生	實益擁有人	84,116,250	10.43

附註：

1. Hollyview International Limited由胡野碧先生（本公司執行董事兼主席）實益擁有100%。
2. 智昇亞洲有限公司由張文光先生實益擁有100%權益。
3. Mass Talent Financial Limited由牛鍾浩先生（本公司執行董事兼行政總裁）實益擁有100%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（非董事）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本中擁有面值5%或以上的權益或持有有關股本之任何購股權。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人從事與本集團業務存在或可能存在競爭的任何業務，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或推舉的董事與經擴大集團任何成員公司訂有不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內釐定且毋須作出賠償（法定賠償除外）的任何現有服務合約或建議服務條約。

7. 董事於重大合約及資產之權益

於二零一五年十一月十日，本公司與本公司董事兼主席胡野碧先生訂立貸款協議以借入5,000,000港元用作營運資金，按年利率2.5%計息，為期兩年。

於二零一五年十一月二十四日，本公司與本公司董事兼主席胡野碧先生訂立另一份貸款協議，據此，胡先生已同意不時向本公司提供貸款，有關貸款金額不超過未償還本金總額30,000,000港元，用作營運資金，按年利率2.5%計息，直至二零一七年十一月二十四日為止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團業務有關之任何重大合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來經擴大集團任何成員公司所購入、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，經擴大集團概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）為經擴大集團各成員公司於最後實際可行日期前兩個年度內訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 買賣協議；
- (b) 根據本公司、睿智金融集團有限公司及張承良先生訂立之日期為二零一五年九月二十三日之買賣協議，據此，本公司有條件同意購買，而睿智金融集團有限公司及張承良先生有條件同意出售睿智金融集團有限公司之全部已發行股本，總現金代價為7,000,000港元；及
- (c) 本公司與首都醫療健康產業有限公司訂立之日期為二零一五年五月五日之不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關首都醫療健康產業有限公司可能認購900,000,000股新股份及本金額為180,000,000港元之可換股債券。

10. 專家及同意書

已於本通函內發表意見之專家之資格如下：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權或權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券，或於自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來經擴大集團任何成員公司所購入、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入彼等各自之報告、函件及引述彼等之名稱，且並無撤回書面同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為3rd Floor, Queensgate House, 113 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman, KY1-1002, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港觀塘榮業街2號振萬廣場11樓1111-12室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為黃焯琳先生，其為澳洲會計師公會及香港會計師公會之會員。
- (e) 倘有任何歧義，概以本通函之英文文本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期直至二零一五年十二月二十八日（包括該日）止期間於一般辦公時間在香港觀塘榮業街2號振萬廣場11樓1111-12室可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所載之有關目標公司之會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載之有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告；

- (e) 本通函附錄四所載之物業估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (h) 本通函。