

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告之內容概不負責，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公告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。



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED

創建集團（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限責任公司）

（股份代號：1609）

須予披露交易

收購立東投資有限公司全部已發行股本及股東貸款

茲提述創建集團（控股）有限公司（「本公司」）於二零一八年六月十二日、二零一八年十月十五日及二零一八年十月二十二日就（其中包括）收購立東投資有限公司全部已發行股本及股東貸款刊發的公告（「該等公告」）。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

目標集團的溢利保證

如本公司日期為二零一八年十月十五日的公告所披露，目標集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年須達到每年保證額20,000,000港元。評估目標集團達致每年保證額的能力時，本集團已進行（其中包括）行業研究及對目標集團的營運及基本情況的盡職審查。下文載列中國物流配送行業的行業概覽、目標集團的競爭優勢及前景以及業務模式，該等因素支持目標集團達致每年保證額。

中國市內配送行業分析

下文載列促進行業增長的中國物流配送行業的行業概覽概要：

- (1) 中國電商發展及企業營運周轉率不斷提高帶動對物流服務的需求擴張。對高端服務（如翌日送達）的需求預計會增長。此外，製造業越來越趨向定制化，加上善用科技，物流服務已滲入新

領域，亦帶動了物流服務的市場需求及機會增長。

- (2) 中國市內配送行業的運輸貨物總量由二零一三年的5,540百萬噸增加至二零一七年的9,200百萬噸，複合年增長率（「複合年增長率」）為13.5%。
- (3) 預計中國市內配送市場的貨運量很可能按複合年增長率17.3%由二零一八年的10,502.0百萬噸增加至二零二二年的19,889百萬噸，意味著目標集團擁有巨大增長潛力。

目標集團的競爭優勢

以下載列目標集團的競爭優勢：

- (1) 目標集團的企業使命乃成為物流服務行業的行業翹楚，於中國市內及城市至城鎮運輸及物流服務中擁有舉足輕重的地位。於致力實現其業務穩健發展及市場覆蓋廣泛（就地區分佈而言）的同時，在承擔環境及社會責任下發展其業務亦為目標集團的目標。為此，目標集團使用新能源汽車（「**新能源汽車**」）作為其道路貨物運輸的運輸工具。中國若干地方政府已發佈新能源汽車補貼政策。例如，中國深圳地方政府發佈《深圳市2017年新能源汽車推廣應用財政支持政策》。目標集團使用新能源汽車不僅減少營運商的營運成本，亦響應環保理念。於二零一七年十二月二十七日，財政部、國家稅務總局、國家工業和信息化部及國家科學技術部聯合發佈《關於免徵新能源汽車車輛購置稅的公告》。公告中訂明自二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日，車輛購置稅豁免將繼續適用於購買新能源汽車。
- (2) 就採購新能源汽車而言，目標集團已與數名新能源汽車製造商建立業務關係。於二零一八年九月二十六日，目標集團與其中一名新能源汽車製造商（「**該新能源汽車製造商**」）簽署策略性合作協議（「**合作協議**」）。根據合作協議，由於採購量巨大，該新能源汽車製造商將以保證最低價向目標集團供應新能源汽車。該新能源汽車製造商的財務部門將就分期付款為目標集團提供融資支持。該新能源汽車製造商亦將為目標集團提供個性化新能源汽車產品以滿足在不同情況下的需要。此外，該新能源汽車製造商亦將為目標集團提供智能化操作管理平台以提供市內物流服務。
- (3) 目標集團提供優質服務及在中國一個退役軍人協會（「**該協會**」）的支持下利用退役軍人的人力資源。透過與該協會合作，目標集團預計將從中國軍隊及政府獲得更多商機，如向軍隊提供食品及其他生活必需品的物流服務。目前，中國有五個軍區及逾2百萬現役軍人。該分部很有

可能成為目標集團的高增長商機。就此而言，目標集團已與兩個旅就提供食品物流服務訂立合約，每年總收益為人民幣12.6百萬元，據此目標集團採購及運輸蔬菜及肉類產品至軍隊食堂。目標集團致力解決曾為中國服役的退役軍人就業問題，彼等了解軍隊的飲食偏好及預計將提供相較其他物流公司更為優質的服務。因此，目標集團擁有日後獲得更多軍隊物流服務合約的巨大競爭優勢。

- (4) 賣方的最終實益擁有人及高級管理層於物流營運及管理以及新能源汽車市場擁有豐富經驗。楊蕘先生(「楊先生」)為賣方的唯一股東及董事，於新能源汽車市場擁有深厚經驗。彼亦投資於中國多間物流公司及非常熟悉物流公司的營運。尚妍玲女士(「尚女士」)(楊先生的配偶及項目公司的法定代表人)擁有豐富的物流公司管理及營運經驗。尚女士自二零零七年起一直為江門天譽粉煤灰貿易有限公司的股東、法定代表人及董事總經理，該公司為中國一家大公司提供物流服務。王子峰先生(「王先生」)(項目公司的總經理及董事)於管理及投資方面擁有逾15年的豐富經驗。自二零一五年起，王先生已於中國設立汽車租賃公司。楊先生、尚女士及王先生於完成後將繼續擔任目標集團高級管理層。由於本公司將向賣方發行代價股份作為收購事項的代價，而非現金付款，因此，本公司現有股東的利益將與賣方及目標集團高級管理層的利益一致。這將確保目標集團的高級管理層將全力投入及竭誠發展本集團的業務及營運。賣方亦已促使一名投資者向目標集團注入新資金現金人民幣60百萬元，以購買用於其營運的新能源汽車，此舉進一步展示賣方對業務的承擔。
- (5) 於本公告日期，目標集團於中國已實現合理佈局。目標集團於中國22個城市成立了附屬公司，包括上海、杭州、泰州、浙江、寧波、合肥、蕪湖、武漢、成都、昆明、無錫、鹽城、宿遷、連雲港、景德鎮、惠州、蘇州、台州、福州、上饒、南昌及阜陽，其有逾300輛新能源汽車投入運營。

對目標集團的業務及財務模式的盡職審查

作為對目標集團進行盡職審查的一部分，本公司已委聘一家獨立全球市場研究及諮詢公司Frost & Sullivan International Limited(「獨立行業專家」)審查目標集團的營運及基本情況。

目標集團的業務及財務模式包括下列參數：

- (a) 一般而言，目標集團採納一人一車制度。
- (b) 每月有26個運轉日數。
- (c) 經計及下列各項，經營收益總額按經營中新能源汽車的每月經營收益計算
 - (i) 每輛新能源汽車的估計承載力、裝貨率、每件貨品收益、每輛新能源汽車每天運送次數，而每類新能源汽車的裝貨率按每輛新能源汽車實際承載力／每輛新能源汽車最高承載力*100%計算；
 - (ii) 已簽訂合約的實際期間及根據市場慣例計算的未來合約的估計期間；及
 - (iii) 每件貨品運費根據業內平均水平而定，並依據不同地區的運費差額作出調整。
- (d) 經營成本包括：折舊成本、保養成本、保險費、工資成本(駕駛員)、每年檢驗費、牌照成本、泊車成本、充電成本、分包成本(平台)以及其他成本，乃經參考實際數量(政策)(如可獲取)及/或基於平均行業數據的估計作出評估。
- (e) 目標集團主要從事三種新能源汽車營運，包括輕型卡車、小型巴士及微型貨車。不同類別的新能源汽車的最高載貨量各異。一般而言，輕型卡車的最高承載力約為600件貨件，小型巴士的最高承載力約為500件，而微型貨車的最高承載力約為150件。

本公司信納獨立行業專家已作出的全面行業分析，包括目標集團物流服務合約所覆蓋區域的行業平均統計數字、目標集團物流服務合約對手方的市場規模以及與目標集團物流服務對手方合作的物流服務供應商(包括目標集團)數目。

總括而言，預期目標集團擁有巨大潛力，其原因為，第一，中國物流行業一般而言需求超過供應，預期市內物流貨運量於未來5年(二零一八年—二零二二年)將以17%以上的複合年增長率增長。第二，中國政府鼓勵物流行業採用新能源汽車而目標集團在此方面佔據獨特地位。當前，眾多地方政府已頒佈新能源汽車補貼政策。這使目標集團不僅更具成本優勢且可借助環保理念招徠業務。第三，目標集團已與該協會合作，故此已爭取到軍方的若干物流服務合約。

基於上述有關中國物流配送行業的行業研究、目標集團的競爭優勢及對目標集團的營運及基本情況的盡職審查，本公司認為，目標集團有能力達成每年保證額。

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
主席兼行政總裁
張金兵

香港，二零一八年十月二十五日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事張金兵先生及倪彪先生以及三名獨立非執行董事朱征夫博士、李亦非博士及譚炳權先生組成。