

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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大洋環球控股有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌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。

Ocean One Holding Ltd.
大洋環球控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8476)

主要交易
收購一間物業控股公司
及兩個貨車泊車位

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司已根據GEM上市規則第19.44條就收購事項向由組成一組緊密聯繫股東之有關股東(於批准收購事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)取得書面股東批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

2018年9月27日

GEM 特色

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市之市場。有意投資之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上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之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 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「收購事項」	指	買方向賣方甲收購銷售股份以及向賣方乙收購物業乙
「該公告」	指	本公司日期為2018年7月27日內容有關收購事項之公告
「兆揚」或「目標公司」	指	兆揚置業有限公司，於2018年3月27日於香港註冊成立的有限公司，並為物業甲的唯一註冊及實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「通函」	指	一份載有(其中包括)收購事項詳情及GEM上市規則規定的其他資料的本公司通函
「本公司」	指	大洋環球控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8476)
「完成」	指	根據有關收購事項的正式買賣協議的條款及在該協議的條件規限下完成收購事項
「條件」	指	正式買賣協議所載完成之先決條件，並於本通函「收購事項」一段「先決條件」分段概述
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團以及目標公司
「正式協議甲」	指	將由買方與賣方甲就收購物業甲訂立的正式買賣協議
「正式協議乙」	指	將由買方與賣方乙就收購物業乙訂立的正式買賣協議
「GEM」	指	聯交所GEM

釋 義

「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	賣方甲及賣方乙的最終實益擁有人
「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
「嘉信控股有限公司」	指	一間在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東
「最後實際可行日期」	指	2018年9月24日，即於本通函付印前確定若干資料之最後實際可行日期
「百分比率」	指	具有GEM上市規則第19章所賦予的涵義
「物業甲」	指	荃灣白田壩街23-39號長豐工業大廈高座10樓3室連同空調機房以及一個位於一樓的P6號泊車位
「物業乙」	指	荃灣白田壩街23-39號長豐工業大廈高座一樓的L7號及L15號泊車位
「招股章程」	指	本公司日期為2017年9月29日的招股章程
「臨時協議甲」	指	買方與賣方甲就收購物業甲所訂立日期為2018年7月27日的臨時協議
「臨時協議乙」	指	買方與賣方乙就收購物業乙所訂立日期為2018年7月27日的臨時協議
「買方」	指	大洋物業(香港)有限公司，一間於2018年7月10日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銷售股份」	指	一股兆揚股份，相當於其全部已發行股本

釋 義

「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方甲」	指	Dragon Access Holdings Limited，一間於2012年5月18日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「賣方乙」	指	兆富置業有限公司，一間於2017年10月10日在香港註冊成立的有限公司，而賣方甲則為其直接控股公司
「%」	指	百分比

Ocean One Holding Ltd.
大洋環球控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8476)

執行董事：
陳建峰先生
(主席兼行政總裁)
謝春霞女士

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：
蘇玉祺先生
李錦運先生
梁偉平博士

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
荃灣
白田壩街36-44號
信義工業大廈5樓B室

敬啟者，

主要交易
收購一間物業控股公司
及兩個貨車泊車位

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)收購事項，而收購事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下的主要交易。

於2018年7月27日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方甲就以總代價47百萬港元收購銷售股份訂立臨時協議甲，有關銷售股份相當於兆揚(該公司將單獨擁有物業甲)全部已發行股本。同日，買方與賣方乙就以總代價5.3百萬港元收購物業乙訂立臨時協議乙。

於2018年8月23日，買方與賣方乙訂立正式協議乙以收購物業乙，而於2018年8月31日，買方與賣方甲訂立正式協議甲以收購銷售股份。預期收購事項將於2018年9月27日或之前完成。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得嘉信控股有限公司（該公司於最後實際可行日期持有本公司210,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約75.0%）發出日期為2018年7月27日的股東書面批准。該書面批准已獲接納以代替本公司就批准收購事項舉行股東大會。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

本通函旨在根據GEM上市規則的規定向閣下提供有關收購事項的進一步資料及其他資料。

該等協議及收購事項

臨時協議甲

日期： 2018年7月27日

訂約方： (1) 賣方甲
(2) 買方
(3) 擔保人

代價： 47百萬港元

印花稅： 所有印花稅將由買方承擔

將予收購的權益

根據臨時協議甲的條款及條件，賣方甲將出售而買方將收購銷售股份，有關銷售股份相當於兆揚（該公司將單獨擁有物業甲）全部已發行股本，該物業包括荃灣白田壩街23-39號長豐工業大廈高座10樓3室連同空調機房以及一個位於一樓的P6號泊車位。物業甲的空置管有權將於完成時交付予買方。

代價

收購事項的購買價合共47百萬港元，將由買方以下列方式支付：

- (1) 2,285,000.00港元已於簽署臨時協議甲時支付予賣方甲作為首期訂金；
- (2) 2,415,000.00港元須於2018年8月23日或之前簽署正式協議甲時支付作為進一步訂金；及

董事會函件

(3) 餘下42,300,000.00港元(相當於購買價90%)將於收購事項完成(預期將於2018年9月27日或之前落實)時支付。

估計收購事項的總成本連同交易成本(例如印花稅及物業代理佣金)將約為47.1百萬港元。

購買價乃賣方甲與買方參考(i)類似地段內近似物業的市場價值；及(ii)本公司委聘的獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司所評估物業甲於2018年7月26日的初步估值47百萬港元後，按正常商業條款公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，購買價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。預期購買價將透過下列途徑撥付：(i)約25.9百萬港元從股份發售(定義見招股章程)撥付；及(ii)約21.1百萬港元從本集團本身的營運現金流量撥付。董事會確認，收購事項的融資安排與招股章程內所述的所得款項淨額用途一致。

中誠達資產評值顧問有限公司已對物業甲進行估值，而物業甲按現有狀態於2018年7月26日的估計市值為47百萬港元。中誠達資產評值顧問有限公司編製的物業甲估值報告載於本通函附錄二。

擔保

擔保人，即賣方甲的最終受益人，根據正式協議甲同意就賣方甲妥善向買方履行其於正式協議甲的全部責任提供擔保，並就因賣方甲未能履行任何賣方甲的責任或違反任何保證而產生或與之有關的所有損失、費用、開支及損害向買方作出彌償。

本公司已委聘法律顧問對擔保人進行法律及背景方面的調查，惟並無發現不良紀錄。據董事深知、盡悉及確信，擔保人為一名商人，且可就賣方甲無法履行任何保證或違反有關保證所產生的一切損失及損毀作出彌償。

先決條件

完成須待先決條件於目標完成日期或之前獲達成或獲豁免後，方可作實。先決條件包括(其中包括)下列各項：

1. 賣方甲須向買方證明擁有銷售股份、股東貸款及物業甲的合法業權，而於完成日期賣方甲保證物業甲應並無任何產權負擔；

董事會函件

2. 賣方甲須簽立貸款轉讓契據，以於完成日期向買方轉讓兆揚應付或結欠賣方甲的所有貸款、債項及其他負債。訂約方同意購買價包括轉讓股東貸款的代價；
3. 賣方甲須向買方的律師／會計師於臨時協議甲日期起計一個月內提供物業甲以及兆揚的文件、記錄及賬目的一切所有權契據，以供審閱及進行盡職調查，而有關結果獲買方合理信納；及
4. 賣方甲保證，除持有物業甲外，兆揚概無進行任何其他業務，且截至完成日期為止概無聘用任何員工。

正式協議及完成

買方與賣方甲已於2018年8月31日訂立正式協議甲，當中載列與臨時協議甲大致上相同的重大條款。受達成或豁免先決條件所限，收購事項將於2018年9月27日或之前完成。

臨時協議乙

日期： 2018年7月27日

訂約方： (1) 賣方乙
(2) 買方

代價： 5.3百萬港元

印花稅： 所有印花稅將由買方承擔

將予收購的資產

根據臨時協議乙的條款及條件，賣方乙將出售而買方將收購物業乙，包括兩個位於荃灣白田壩街23 — 39號長豐工業大廈高座一樓的L7號及L15號貨車泊車位。

代價

收購事項的購買價合共5.3百萬港元，將由買方以下列方式支付：

- (1) 265,000.00港元已於簽署臨時協議時支付予賣方乙作為首期訂金；

董事會函件

- (2) 265,000.00港元須於2018年8月23日簽署正式協議乙時支付作為進一步訂金；及
- (3) 餘下4,770,000.00港元(相當於購買價90%)將於收購事項完成(預期將於2018年9月27日或之前落實)時支付。

估計收購事項的總成本連同交易成本(例如印花稅及物業代理佣金)將約為5.6百萬港元。

購買價乃賣方乙與買方參考(i)類似地段內近似物業的市場價值；及(ii)本公司委聘的獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司所評估物業乙於2018年7月26日的初步估值5.6百萬港元後，按正常商業條款公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，購買價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。預期購買價將透過本集團本身的營運現金流量撥付。

中誠達資產評值顧問有限公司已對物業乙進行估值，而物業乙按現有狀態於2018年7月26日的估計市值為5.6百萬港元。中誠達資產評值顧問有限公司編製的物業乙估值報告載於本通函附錄二。

正式協議及完成

買方與賣方乙已於2018年8月23日訂立正式協議乙，當中載列與臨時協議乙大致上相同的重大條款，而收購事項將於2018年9月27日或之前完成。

有關兆揚的資料

兆揚為於2018年3月27日於香港註冊成立的有限公司，並將為物業甲的唯一擁有人。兆揚的主要業務為持有物業。

由於兆揚於2018年3月27日註冊成立，兆揚自註冊成立日期起至2018年8月31日止期間經審核除稅前及除稅後虧損淨額為140,000港元，而兆揚於2018年8月31日經審核負債淨值為140,000港元。

於買方完成收購事項後，兆揚將成為本公司的間接全資附屬公司。

有關賣方甲及擔保人的資料

賣方甲為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。擔保人為賣方甲的最終實益擁有人。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方甲及擔保人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

董事亦確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無與賣方甲或擔保人進行的過往交易須根據GEM上市規則第19.22條與收購事項合併計算。

賣方乙的資料

賣方乙為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方乙、其直接控股公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

董事亦確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無與賣方乙進行的過往交易須根據GEM上市規則第19.22條與收購事項合併計算。

買方及本集團的資料

買方為本公司的間接全資附屬公司，於2018年7月10日註冊成立，主要從事物業持有。

本集團從事急凍海鮮的進口業務及批發業務。誠如本公司截至2018年3月31日止年度的2018年年報的管理層討論與分析所披露，本集團正在物色位於荃灣的適當物業，並將其收購作為新倉庫，以加強倉儲能力，從而滿足未來業務增長的需求。

收購事項的理由

誠如招股章程所披露，本公司擬將股份發售(定義見招股章程)的部分所得款項淨額(約47.01%或27.55百萬港元)用於收購物業，以加強本集團的倉儲能力。董事認為，收購事項將(其中包括)(i)滿足本集團未來業務增長的需求；(ii)降低倉庫租金開支可能大幅增長的風險；及(iii)降低外部冷藏倉庫設施在需求高企的情況下由於供應有限而出現短缺的風險。

董事會函件

物業甲將用作本公司新倉庫，作為提供額外冷藏室容量之用，而物業乙將為裝載及卸載貨物用途提供泊車位。

經考慮上述因素後，董事認為收購事項條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

由於概無董事於收購事項中擁有任何權益，因此，彼等並無就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

收購事項的財務影響

於完成後，物業甲及物業乙將於本集團物業、廠房及設備項下作為租賃土地及持有。預期本集團的物業、廠房及設備將增加約52,807,000港元，相當於收購事項所產生的購買價、代理費、印花稅及其他開支的總和；由於物業、廠房及設備的增幅被銀行結餘減少及銀行借款增加所抵銷，故預期本集團的總資產與資產淨值將維持在相若水平。本集團預期收購事項將使年度折舊支出增加約1,810,000港元。然而，預計上述估計折舊支出將被每年節省租金開支約1,445,000港元抵銷。

應付董事的薪酬及董事應收的實物福利總額將不會因有關收購事項而變動。

GEM上市規則涵義

由於收購事項將於12個月期間內進行，賣方甲及賣方乙的最終實益擁有人為同一人，故收購事項須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則第19章)超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守GEM上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已就收購事項取得嘉信控股有限公司(該公司於該公告及本通函日期持有本公司210,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約75.0%)發出日期為2018年7月27日的股東書面批准。該書面批准已獲接納以代替本公司就批准收購事項舉行股東大會。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
大洋環球控股有限公司
董事會主席、行政總裁及執行董事
陳建峰
謹啟

2018年9月27日

1. 本集團之財務概要

本集團(i)截至2016年3月31日止年度之財務資料載於本公司招股章程所載會計師報告；及(ii)截至2017年及2018年3月31日止兩個財政年度之財務資料於本公司於2018年6月28日公佈的2018年年報第39至81頁披露。所有此等財務報表已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.oceanoneholding.com：

- 本公司於2017年9月29日刊載的招股章程，可透過以下超連結直接獲取：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2017/0929/GLN20170929050_c.pdf

- 本公司於2018年6月28日發表的2018年年報，可透過以下超連結直接獲取：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2018/0628/GLN20180628024_c.pdf

2. 營運資金

經作出適當及審慎查詢後，董事認為，經考慮收購事項的影響及本集團目前可用之財務資源(包括內部產生的資金及可得銀行融資)後，在並無不可預見的情況下，本集團具備充足營運資金，應付其自本通函日期起計未來12個月的現時需求。

3. 債務聲明

銀行透支

於2018年8月31日(即於本通函付印前確定本資料之最後實際可行日期)交易時段後，本集團並無產生任何銀行透支。

銀行借款

於2018年8月31日(即於本通函付印前確定本資料之最後實際可行日期)交易時段後，本集團有銀行借款(由定期貸款及按揭貸款組成)約5.2百萬港元，本集團的銀行借款主要用於撥支經營業務的營運資金需求。

於2018年8月31日(即就債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有銀行融資總額約43百萬港元，乃由租賃物業、有抵押銀行存款及本公司提供之公司擔保作抵押，且銀行融資總額尚未獲動用。

融資租賃承擔

本集團按租期五年的融資租賃租用汽車。於2018年8月31日，融資租賃承擔約為279,000港元。本集團的融資租賃承擔為免擔保並由出租人對出租資產的收費所抵押。

除上文所述或本通函另有披露者外，於2018年8月31日交易時段後，本集團並無任何已發行及未償還或同意予以發行之債務證券、定期貸款、借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔(不論為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要在香港從事急凍海鮮進口業務及批發業務，擁有逾16年經驗。本集團向逾250名客戶(主要為急凍海鮮轉售商及急凍海鮮餐飲供應商)供應各式各樣的急凍海鮮產品，涉及超過80個品種。誠如本公司截至2018年3月31日止年度年報的管理層討論與分析所披露，本集團正在物色位於荃灣的合適物業，並將其收購作為新倉庫，以加強倉儲能力，從而滿足未來業務增長的需求。

誠如招股章程所披露，本公司擬將股份發售(定義見招股章程)的部分所得款項淨額(約47.01%或27.55百萬港元)用於收購物業，以加強本集團的倉儲能力。董事認為，收購事項將(其中包括)(i)滿足本集團未來業務增長的需求；(ii)降低倉庫租金開支可能大幅增長的風險；(iii)降低外部冷藏倉庫設施在需求高企但供應有限的情況下出現短缺的風險。

經考慮本集團自上市起已取得與若干新海外供應商的銷售代理安排，並將繼續尋求與現有及新的海外供應商訂立更多獨家代理或銷售代理安排，以進一步豐富產品組合及通過出售更廣泛產品組合保持競爭力，董事相信，收購事項符合本公司及股東的整體利益。收購事項的裨益載於本通函董事會函件「收購事項的理由」一段。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2018年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

以下第II-3至II-13頁為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。

Deloitte.

德勤

致大洋環球控股有限公司董事有關兆揚置業有限公司歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就兆揚置業有限公司(「目標公司」)載於第II-3至II-13頁的財務資料發出報告，包括於2018年8月31日的財務狀況表以及自2018年3月27日(註冊成立日期)起至2018年8月31日期間(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表及權益變動表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-3至II-13頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，擬備以供收錄於大洋環球控股有限公司(「貴公司」)於2018年9月27日就收購目標公司全部已發行股本(「建議收購事項」)而刊發的通函(「通函」)。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並落實目標公司唯一董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對載列歷史財務資料的通函內容負責，而有關資料乃根據與貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的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的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司唯一董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映目標公司於2018年8月31日的財務狀況以及目標公司於相關期間的財務表現。

對聯交所GEM證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第II-3頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註8，該附註載有目標公司並未就相關期間支付股息的資料。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年9月27日

目標公司歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於相關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)乃根據符合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**」)的會計政策編製。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對該等相關財務報表進行審計。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)列報，港元亦為目標公司的功能貨幣，除另有說明外，所有數值已約整至最接近的千位數(千港元)。

損益及其他全面收益表

		自 2018年3月 27日(註冊成 立日期)起至 2018年8月 31日期間 千港元
行政開支		(140)
期內虧損及全面開支總額	5	(140)

附註

財務狀況表

	附註	於2018年 8月31日 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	9	<u>39,310</u>
流動資產		
按金		<u>16</u>
流動負債		
應計費用		8
應付一名董事款項	10	<u>39,458</u>
		<u>39,466</u>
流動負債淨值		<u>(39,450)</u>
		<u>(140)</u>
資本及儲備		
股本	11	—
累計虧損		<u>(140)</u>
		<u>(140)</u>

權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2018年3月27日註冊成立時發行股份	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(140)</u>	<u>(140)</u>
於2018年3月31日	<u>—</u>	<u>(140)</u>	<u>(140)</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於2018年3月27日在香港註冊成立為有限公司，其直接控股公司為Dragon Access Holdings Limited，為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，而其最終控制方為目標公司唯一董事兼股東Wong Shek Bun先生。

目標公司註冊辦事處地址及主要營業地點為香港新界葵涌嘉定路1-11號萬安集團中心。

目標公司從事的業務為物業控股。

由於相關期間的所有交易乃以目標公司唯一董事的現有往來賬戶結付，故並無編製現金流量報表。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已按附註4所載符合由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」)之會計政策而編製。

於編製歷史財務資料時，鑑於2018年8月31日的流動負債超逾流動資產達39,450,000港元，故目標公司唯一董事已考慮有關目標公司日後流動資金狀況。

應付一名董事款項39,458,000港元已計入2018年8月31日的流動負債。完成建議收購事項前，目標公司唯一董事已同意提供充足資金，令目標公司可悉數履行可見將來的到期財務責任，且不得要求目標公司償還應付款項，直至目標公司自本報告日期起計至少未來十二個月期間具備財務能力還款為止。於完成建議收購事項後，本公司將向目標公司提供財務支援，以悉數履行可見將來的到期財務責任。基於上述因素，目標公司唯一董事認為，按持續經營基準編製歷史財務資料實屬恰當。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外匯交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有反向補償的提前償付特徵 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為2014年至2016年週期香港財務報告準則之年度改進之一部份 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹

¹ 於2018年4月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019年4月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效。

目標公司唯一董事預計，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來將不會對目標公司財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所GEM證券上市規則及香港公司條例所要求的適用披露。

歷史財務資料已按歷史成本法編製。歷史成本一般基於換取貨品或服務的代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，目標集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量(例如，香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

重大會計政策載列如下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途自用的樓宇)以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列值。

折舊的確認乃以直線法按其估計可使用年期撇減物業、廠房及設備的成本。估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額計算，並於損益內確認。

租賃土地及樓宇

當目標公司為一項包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款，目標公司根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉至目標公司所作評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項物業入賬列為經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一筆預付款項)於初步確認時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於租賃土地與樓宇部分之間分配。

當租金無法在土地部份與樓宇部份間可靠分配時，整項物業通常分類為融資租賃(猶如租賃土地乃根據融資租賃持有)。

減值

於報告期末，目標公司檢討其無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產遭受減值虧損。倘存在任何該等跡象，會估算可收回的資產金額，以確定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額為公平值減去出售成本及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除稅前貼現率貼現至現值以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險，就此不會調整估計未來現金流量。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘若減值虧損其後轉回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但所上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認的賬面值。減值虧損轉回乃即時於損益中確認。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時確認金融負債。

金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融負債(不包括透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債)而直接產生的交易成本於初步確認時於該項金融負債的公平值中計入或扣除(如適用)。

金融負債及權益工具

目標公司所發行的債務及權益工具乃根據所訂立合約安排的實際性質及金融負債與權益工具的定義而被分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明目標公司的資產於扣除所有負債後的剩餘權益的任何合約。目標公司發行的權益工具於收到所得款項時予以確認(扣除直接發行成本)。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本以及相關期間利息開支分配的方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產的預計年期或適用的較短期間準確折現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分的全部已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率法確認。

金融負債

金融負債(即應付一名董事款項)於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

取消確認

目標公司只有在責任獲免除、取消或已屆滿時，方會取消確認金融負債。獲取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」有別，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收支項目以及無須課稅及不獲扣稅的損益表項目。目標公司的即期稅項負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產與負債賬面值與計算應課稅溢利時採用相應稅基之間的暫時差額確認。一般而言，遞延稅項負債就所有應課稅的暫時差額進行確認。倘可能出現能動用可扣減暫時差額的應課稅溢利，遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額進行確認。若因初步確認交易資產與負債而產生暫時差額，而該差額並無影響應課稅溢利或會計利潤，則不會確認該等遞延稅項資產與負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不大可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時予以削減。

遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期之間的預期適用稅率(基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法))計算。

遞延稅項資產及負債的計量反映目標公司於報告期末預期收回資產或清償負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認。

5. 期內虧損

千港元

期內虧損乃經扣除以下各項後達致：

核數師薪酬	—
董事薪金	—
物業、廠房及設備折舊	112
	<u>112</u>

6. 稅項

由於目標公司於相關期間概無應課稅溢利，故歷史財務資料並無就香港利得稅計提撥備。

期內稅項可與損益及其他全面收益表內期內虧損對賬如下：

千港元

期內虧損	<u>(140)</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	(23)
不可扣稅開支的稅務影響	5
其他	18
	<u>—</u>
期內稅項	<u>—</u>

由於涉數金額並不重大，故歷史財務資料並無確認遞延稅項。

7. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

8. 股息

於相關期間，目標公司並無支付或擬派股息。

9. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 千港元
成本	
於2018年3月27日(註冊成立日期)	—
添置	39,422
	<hr/>
於2018年8月31日	39,422
	<hr/>
折舊	
於2018年3月27日(註冊成立日期)	—
年內撥備	112
	<hr/>
於2018年8月31日	112
	<hr/>
賬面值	
於2018年3月27日(註冊成立日期)	—
	<hr/>
於2018年8月31日	39,310
	<hr/> <hr/>

租賃土地及樓宇位於香港。

租賃土地及樓宇於其估計可使用年期(即餘下租賃期限29年)以直線法計算折舊，以撇銷其成本。

10. 應付一名董事款項

應付唯一董事Wong Shek Bun先生款項為無抵押、免息及按要求償還。

11. 股本

	金額 港元
已發行及繳足：	
無面值普通股	
— 於2018年3月27日註冊成立發行一股股份及 於2018年8月31日結餘	<u>1</u>
	千港元
歷史財務資料所列示	<u>—</u>

目標公司於2018年3月27日註冊成立。於註冊成立之時，一股面值為1港元的普通股已獲發行換取現金，以就初始資本計提撥備。

12. 資本風險管理

目標公司管理其資本，以確保目標公司將能夠持續經營，同時通過優化債務及權益平衡最大化股東回報。

目標公司的資本結構由債務組成，包括附註10所披露的應付一名董事款項，以及本公司擁有人應佔權益。

唯一董事定期檢討資本結構。作為此檢討的一部分，唯一董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據唯一董事的推薦意見，目標公司將通過發行新股以及發行債務平衡其整體資本結構。

13. 金融工具**金融工具分類****金融負債**

攤銷成本

應付一名董事款項

千港元

39,458

金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括應付一名董事款項。該金融工具詳情於相關附註披露。與該金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。管理層會管理及監察該等風險承擔，確保及時有效採取適當措施。

流動資金風險

誠如附註2所提述，於完成建議收購事項前，目標公司唯一董事已同意提供充足資金，令目標公司可悉數履行可見將來的到期財務責任，且不得要求目標公司償還應付款項，直至目標公司具備財務能力還款為止。於完成建議收購事項後，本公司將向目標公司提供財務支援，以悉數履行可見將來到期的財務責任。

金融負債為免息及按要求償還。

金融工具公平值計量

金融負債公平值乃依照基於現金流量折現分析的公認定價模型而釐定。

唯一董事認為，於財務報表內按攤銷成本列賬的金融負債之賬面值與其公平值相若。

14. 主要非現金交易

自2018年3月27日(註冊成立日期)起至2018年8月31日期間，目標公司收購物業、廠房及設備，代價為39,422,000港元，有關金額由應付一名董事款項所結清。

15. 期後財務報表

目標公司概無就2018年8月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下經擴大集團之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃由董事按照GEM上市規則第7.31段及按下文所載的附註基準編製，以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於2018年3月31日進行。

未經審核備考財務資料乃按下列所編製：(i)本集團於2018年3月31日的經審核綜合財務狀況表的資料(摘錄自本集團截至2018年3月31日止年度的已刊發年報)；(ii)目標集團於2018年8月31日相關財務資料(乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)，並已就收購事項作出備考調整，該等備考調整為(i)直接因收購事項而產生；及(ii)有事實依據，猶如收購事項已於2018年3月31日完成。未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及不確定因素而編製。因此，由於其假設的屬性，或不能真實反映假設收購事項已於2018年3月31日或任何未來日期完成經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團及目標公司的過往財務資料(分別載於本集團截至2018年3月31日止年度的已刊發年報及本通函附錄二所載的目標集團會計師報告)以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於2018年 3月31日 千港元 (經審核) (附註1)	目標公司 於2018年 8月31日 千港元 (經審核) (附註2)	備考調整			經擴大集團 於2018年 3月31日 千港元 (未經審核)
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	5,780	39,310	7,682	5,618		58,390
流動資產						
存貨	32,929	—				32,929
貿易及其他應收款項	33,412	16				33,428
已抵押銀行存款	1,826	—				1,826
原到期日超過三個月的 銀行存款	53,101	—				53,101
銀行結餘及現金	2,033	—	(2,033)			—
	123,301	16				121,284
流動負債						
貿易及其他應付款項	10,184	8				10,192
應付一名董事款項	—	39,458	(39,458)			—
應付稅項	1,428	—				1,428
銀行透支	1,705	—	44,967	5,618	437	52,727
銀行借款	6,042	—				6,042
融資租賃承擔	119	—				119
	19,478	39,466				70,508
流動資產(負債)淨值	103,823	(39,450)				50,776
總資產減流動負債	109,603	(140)				109,166
非流動負債						
融資租賃承擔	210	—				210
資產(負債)淨值	109,393	(140)				108,956

未經審核備考財務資料附註

1. 有關數據乃摘錄自本公司截至2018年3月31日止年度的已刊發年報所載本集團於2018年3月31日的經審核綜合財務狀況表。
2. 有關數據乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於2018年8月31日的經審核財務狀況表，有關資料乃根據香港財務報告準則及與本集團會計政策大致相符的會計政策編製。
3. 該調整指收購目標公司全部已發行股本。根據日期為2018年8月31日的正式協議甲，本集團有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，代價為47,000,000港元，將於建議收購目標公司完成時以現金結付。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，業務乃由投入以及應用該等投入以產生產出之過程構成。由於目標公司並無擁有任何投入及經營其業務的過程，建議收購目標公司按收購資產入賬。在該情況下，本公司將識別及確認所收購的個別可識別的資產及所承擔的負債。投資成本按建議收購目標公司日期之相關公平值分配予個別可識別的資產及負債。該交易並無產生商譽。

計及將貸款轉讓予賣方甲後，金額7,682,000港元指投資成本47,000,000港元超出於2018年8月31日所收購之可識別資產及所承擔之負債的賬面總值39,318,000港元的部分，有關金額被分配至物業、廠房及設備。於建議收購目標公司完成後，目標公司將成為本集團的全資附屬公司。

4. 該調整指收購物業乙的現金代價5,618,000港元(包括購買價5,300,000港元及印花稅318,000港元)。
5. 該調整指有關收購事項的估計法律及專業費用約437,000港元。預計該調整不會對經擴大集團造成持續的財務影響。
6. 除收購事項及已付法律及專業費用估計金額撥備外，概無作出調整以反映經擴大集團於2018年3月31日後的任何貿易業績或所訂立其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致大洋環球控股有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就大洋環球控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2018年9月27日的通函(「通函」)附錄三A節所載於2018年3月31日的未經審核備考資產負債表及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於本通函附錄三A節。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購兆揚置業有限公司的全部已發行股本及荃灣白田壩街23-39號長豐工業大廈高座一樓的L7號及L15號泊車位(「收購事項」)對 貴集團於2018年3月31日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2018年3月31日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2018年3月31日止年度的財務報表，據此，會計師報告已予刊發。

董事對未經審核備考財務資料所承擔的責任

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條，並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。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司之質量控制」，並據此維持全面的質量控制系統，包括關於遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據GEM上市規則第7.31(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於發出報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第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工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃並實程序，以合理確定董事是否已根據GEM上市規則第7.31條並參照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。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，於受聘過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料。

投資通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在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於供說明用途所選定的較早日期進行。故此，吾等無法確保於2018年3月31日該事件或該交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準，以呈列有關事項或交易直接導致的重大影響，及獲得充足適當憑證證明：

- 相關備考調整是否妥為落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整對未經調整財務資料的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事項或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年9月27日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本通函而於2018年7月26日就本集團收購之物業權益進行估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/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9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448

敬啟者：

關於：位於香港新界荃灣白田壩街23-39號長豐工業大廈高座10樓3室連同空調機房以及一樓的P6號L7及L15泊車位之物業權益估值

吾等按照大洋環球控股有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)收購位於香港特別行政區(「香港」)之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於**2018年7月26日**(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值代表市值。吾等界定市值為「資產經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅逼情況下於估值日期進行公平交易而交換之估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關該物業之法律文件副本。吾等已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未核實該等物業之擁有權及是吾存在任何影響其擁有權之產權負擔。本估值報告中就物業業權所披露之一切資料均僅供參考，且本估值報告毋須就該等物業之法律層面承擔責任。

估值方法

吾等按市場基準，假設該等物業能即時交吉銷售及參考市場上所得可資比較交易作出評估。

吾等評定 貴集團租賃之該等物業為無商業價值，原因為該等物業之租賃權益屬短期性質或禁止指讓或分租或由於缺乏重大租值差價利潤。

限制條件

吾等之報告並無考慮所評估物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，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之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業樓面面積之準確性，惟已根據從土地註冊處所得有關該等物業之已登記建築圖則對樓面面積予以確定。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該物業已於2018年8月14日由謝偉良進行視察，彼為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。於實地視察過程中，吾等已確定該物業的下列事項：

- 該物業所在區域之一般環境及發展情況；
- 該物業現有用途；
- 該物業佔用情況；
- 該物業提供之設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用情況；
- 該物業之維修保養狀況；及
- 是否存在附加於該物業之任何封閉令及收回令。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之 GEM 證券上市規則第8章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(2017年版)所載之所有規定。

除非另有說明，否則本報告列報之所有貨幣金額均以港元(港元)計值。

附函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

大洋環球控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2018年9月27日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名冊，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年物業估值經驗。

估值概要

物業	於2018年 7月26日 現況下之市值 港元
貴集團收購作自用之物業	
1. 香港 新界荃灣 白田壩街23-39號 長豐工業大廈高座 10樓3室連同空調機房以及 一樓的P6號泊車位	47,000,000
2. 香港 新界荃灣 白田壩街23-39號 長豐工業大廈高座 一樓的L7號及L15號泊車位	5,600,000
	<hr/>
總計：	<u>52,600,000</u>

估值證書

貴集團收購作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
			7月26日現況下 之市值 港元
1. 香港 新界荃灣 白田壩街23-39號 長豐工業大廈 高座10樓3室 連同空調機房 以及一樓的P6號 泊車位 荃灣市地段 第313號以及 餘下部分之 份數905,336份 之10,171份。	該物業包括位於一幢21層鋼筋混凝土結構之工業大廈內之一個工作室單位連同緊隨相連之空調機房以及一個私人泊車位。 該物業於1989年落成。該物業之工作室及空調機房總實用面積約為7,300平方呎。 該物業根據新批租約第TW6589號持有，租期自1898年7月1日起計為期99年並已根據法例延期至2047年6月30日。 每年地租相等於該物業當時應課稅差餉租值之3%。	該物業目前空置。	47,000,000

附註：

1. 該物業之登記業主為香港南泰五金有限公司(Nan Tai Hardware & Chemical Company Limited)，透過日期為1990年6月7日之TW678261號註冊摘要登記。
2. 該物業乃以兆揚置業有限公司為受益人訂立之臨時買賣協議所規限，透過日期為2018年4月2日之18050200910017號註冊摘要登記。
3. 該物業乃以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人作出之一般銀行融資抵押之按揭所規限，透過日期為1996年12月23日之TW1104708號註冊摘要登記。
4. 根據荃灣分區計劃大綱核准圖則編號S/TW/33，該物業所座落之範圍現時劃作其他指定用途「其他用途」地帶。

估值證書

貴集團收購作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 7月26日 現況下之市值 港元
2. 香港 新界荃灣 白田壩街23-39號 長豐工業大廈高座 一樓的L7號 及L15號泊車位 荃灣市地段 第313號以及 餘下部分之 份數905,336份 之452份。	該物業包括位於一幢21層鋼 筋混凝土結構之工業大廈內 之兩個貨車泊車位。該物業 於1989年落成。 該物業根據新批租約第 TW6589號持有，租期自1898 年7月1日起計為期99年並已 根據法例延期至2047年6月30 日。 每年地租相等於該物業當時 應課稅差餉租值之3%。	該物業目前空置。	5,600,000

附註：

- 1 該物業之登記業主為兆富置業有限公司，透過日期為2018年5月16日之18061100980023號註冊摘要登記。
- 2 於2018年7月26日該物業並無已登記按揭。
- 3 根據荃灣分區計劃大綱核准圖則編號S/TW/33，該物業所座落之範圍現時劃作其他指定用途「其他用途」地帶。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則而刊載,旨在提供有關本公司的資料。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,亦無遺漏任何其他事項,足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期,本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、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的權益或淡倉(包括根據該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉),或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉或根據GEM上市規則第5.46至5.67條(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下:

於相聯法團股份之好倉

姓名	身份/性質	所持股份 數目	概約持股 百分比
陳建峰 (「陳先生」)	受控法團權益	210,000,000 (附註1)	75%
謝春霞 (「謝女士」)	配偶權益	210,000,000 (附註2)	75%

附註:

- (1) 該等股份由嘉信控股有限公司持有,嘉信控股有限公司的全部已發行股本由陳先生持有。因此,根據證券及期貨條例,陳先生被視為於嘉信控股有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 謝女士為陳先生的配偶。因此,根據證券及期貨條例,謝女士被視為於陳先生在本公司的權益中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之實物結算、現金結算或其他股本衍生工具的相關股份中擁有任何權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視為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，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份之好倉

姓名	身份／性質	所持股份數目	概約持股百分比
嘉信控股有限公司	實益擁有人	210,000,000	75%
陳建峰	受控法團權益	210,000,000 (附註1)	75%
謝春霞	配偶權益	210,000,000 (附註2)	75%

附註：

- (1) 該等股份由嘉信控股有限公司持有，嘉信控股有限公司由陳先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於該等股份中擁有權益。
- (2) 謝女士為陳先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，謝女士被視為於陳先生在本公司的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無主要股東或高持股量股東或其他人士(本公司董事及主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董

事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節)於股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有任何不可由本公司在一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事及彼等的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)；及(ii)按本集團合規顧問創陞融資有限公司所確認，創陞融資有限公司或其董事、僱員及緊密聯繫人(根據GEM上市規則第6A.32條所載)概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 合規顧問的權益

按本集團合規顧問創陞融資有限公司所確認，除本公司於2017年9月26日與創陞融資有限公司訂立的合規顧問協議外，於最後實際可行日期，創陞融資有限公司或其董事、僱員或聯繫人(定義見GEM上市規則)概無於本集團或本集團任何成員公司之股本中擁有根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司的任何權益。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018年3月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期止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，擁有任何直接或間接權益。

7. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期存續而任何董事於其中直接或間接擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無牽涉、亦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(即本集團進行之日常業務過程以外訂立之合約)乃本集團於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立的重大或可能屬重大合約：

- (a) 大津物產(香港)有限公司(作為賣方)與九慶國際(亞洲)有限公司(作為買方)就買賣香港新界葵涌打磚坪街81-83號生興工業大廈11樓B室的物業訂立日期為2016年11月18日的買賣協議；
- (b) 本公司與陳先生訂立日期為2017年5月29日的股份購買協議，據此，本公司向陳先生收購大洋(英屬維爾京群島)控股有限公司的全部已發行股本；
- (c) 陳先生與大洋(英屬維爾京群島)控股有限公司訂立日期為2017年3月27日的股份購買協議，據此，大洋(英屬維爾京群島)控股有限公司向陳先生收購大津物產(香港)有限公司的全部已發行股本；
- (d) 陳先生及嘉信控股有限公司以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人執行日期為2017年9月28日的彌償契據，載有(i)有關稅項的彌償保證；及(ii)若干其他彌償保證及承諾，有關更多詳情載於招股章程附錄五「6.其他資料—B.彌償保證」一段；
- (e) 陳先生、嘉信控股有限公司及陳太太以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人執行日期為2017年9月28日的不競爭契據，有關更多詳情載於招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾」；
- (f) 由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及公開發售包銷商訂立日期為2017年9月28日的公開發售包銷協議，於招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售—公開發售包銷協議」一節進一步描述；

- (g) 由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及配售包銷商訂立日期為2017年10月10日的配售包銷協議，於招股章程「包銷—包銷安排及開支—配售—配售包銷協議」一節進一步描述；
- (h) 臨時協議甲；
- (i) 臨時協議乙；
- (j) 正式協議甲；及
- (k) 正式協議乙。

10. 專家資格及同意書

以下為名稱、意見及／或報告載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中誠達資產評估顧問有限公司	物業估值師及顧問

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)並無於自2018年3月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產直接或間接擁有權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 香港總部及主要營業地點地址為香港荃灣白田壩街36-44號信義工業大廈5樓B室。
- (c) 本公司的公司秘書為徐兆鴻先生。徐先生為香港會計師公會認可執業會計師。

- (d) 本公司合規主任為本公司執行董事謝春霞女士。
- (e) 本公司審核委員會於2017年9月21日根據GEM上市規則第5.28條成立，並遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則第C.3段採納書面職權範圍。審核委員會之主要職責為就委任及罷免外部核數師向董事會提出推薦意見、審閱財務報表及資料、就財務報告提供意見及監督本公司內部控制程序。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，主席為蘇玉祺先生，其他成員為李錦運先生及梁偉平博士。
- (f) 開曼群島股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (g) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (h) 本通函以英文及中文編製。除非另行列明，倘有歧異，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本將從本通函日期起計14日內的任何辦公日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間，在本公司香港主要營業地點(地址為香港荃灣白田壩街36-44號信義工業大廈5樓B室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司日期為2017年9月29日的招股章程；
- (c) 載有本公司截至2018年3月31日止兩個年度之經審核綜合財務報表之本公司2018年年報；
- (d) 本通函附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行所發出的目標公司之會計師報告；
- (e) 本通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出的函件；
- (f) 中誠達資產評估顧問有限公司所編製的函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；

- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (i) 本通函。