
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或需採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之專業旅運（亞洲）企業有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不會就因本通函之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。



Travel Expert (Asia) Enterprises Limited 專業旅運（亞洲）企業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1235)

非常重大的出售事項 有關出售 目標公司全部已發行股份 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。召開股東特別大會的通告載於本通函第48至49頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處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54樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48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。

股東特別大會之預防措施

請參閱本通函第ii頁有關股東特別大會上採取之預防及控制措施，以減低2019冠狀病毒病(COVID-19)之傳播風險：

- 將不會供應或派發飲料、茶點或公司禮品
- 強制性體溫檢查
- 每位出席者須佩戴合適口罩

本公司提醒股東可委任股東特別大會之主席代表其出席股東特別大會並於大會上投票，以代替親身出席大會。

二零二零年八月二十一日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 目標公司之財務資料	14
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	21
附錄四 — 本集團之管理層討論及分析	33
附錄五 — 物業估值報告	37
附錄六 — 一般資料	43
股東特別大會通告	48

股東特別大會之預防措施

本公司將於股東特別大會上採取以下預防及控制措施，以減低2019冠狀病毒病(COVID-19)之傳播風險：

- (i) 股東特別大會舉行之前、期間或之後，將不會供應或派發飲料、茶點或公司禮品；
- (ii) 每位出席者於進入股東特別大會會場前須進行強制性體溫檢查，而體溫高於攝氏37.3度之任何出席者將不獲准進入會場；及
- (iii) 每位出席者須於其出席股東特別大會期間全程佩戴合適口罩。

本公司提醒股東可委任股東特別大會之主席代表其出席股東特別大會及就會上提呈之有關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。就此而言，務請股東填妥並交回本通函隨附之股東特別大會之代表委任表格。

倘任何股東將不會親身出席股東特別大會，並對將於股東特別大會上考慮之決議案或有關本公司之其他事宜有任何疑問，歡迎將疑問以書面形式寄往本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（抬頭請註明公司秘書收），或電郵至ir@tegroup.com.hk。

倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯繫本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

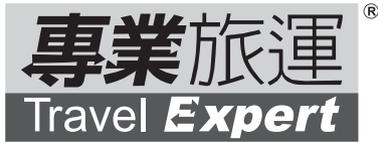
釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「細則」	指	本公司組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	專業旅運（亞洲）企業有限公司，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：1235）
「完成」	指	出售事項之完成
「代價」	指	根據該臨時協議，出售事項之代價為74,800,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售銷售股份及股東貸款
「股東特別大會」	指	將於二零二零年九月十八日上午九時三十分召開及舉行之本公司股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項
「正式協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項訂立的正式協議
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月十八日，即本通函付印前以確定其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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港九龍青山道485號九龍廣場9樓1-3、5-12號單位
「該臨時協議」	指	賣方、買方及本公司於二零二零年七月二十二日就出售事項訂立的一份具法律約束力的臨時買賣協議
「買方」	指	Ace Pride Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「銷售股份」	指	賣方全部及實益擁有目標公司的全部已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方的未償還債務，於該臨時協議當日為39,940,217港元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	昌基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，為該物業之合法擁有人
「賣方」	指	專業旅運企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比率



Travel Expert (Asia) Enterprises Limited

專業旅運（亞洲）企業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1235)

執行董事：

高偉明先生 (主席)

鄭杏芬女士 (行政總裁)

獨立非執行董事：

麥敬修先生

司徒志文先生

容夏谷先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍荔枝角

長順街15號

D2 Place二期9樓A-C室

敬啟者：

**非常重大的出售事項
有關出售目標公司全部已發行股份**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年七月二十三日之公告，內容有關出售事項。

於二零二零年七月二十二日（交易時段後），買方、賣方及本公司訂立一份具法律約束力的該臨時協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司的銷售股份及股東貸款，代價總額為74,800,000港元，惟須受該臨時協議的條款及條件所約束。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該臨時協議項下就出售事項擬進行之交易之進一步資料,(ii)上市規則要求之其他資料及(iii)召開股東特別大會之通告。

該臨時協議

日期 : 二零二零年七月二十二日

訂約方 : (1) 專業旅運企業有限公司作為賣方;
(2) Ace Pride Group Limited 作為買方;及
(3) 本公司作為擔保人

根據該臨時協議,賣方同意出售而買方同意購買目標公司之銷售股份及股東貸款,代價總額為74,800,000港元,惟須受其條款及條件所約束。

經作出一切合理查詢後,就董事所知、所悉及所信,買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

目標公司為位於香港九龍青山道485號九龍廣場9樓1-3、5-12號單位之該物業的合法和實益擁有人,其可銷售總面積約為762.08平方米,用作賺取租金收入而持有。

本集團無意於完成後向買方租回該物業。

代價

出售事項之代價為74,800,000港元,乃由訂約方經公平磋商後釐定,並已參考該物業於二零二零年七月二十二日之初步估值,即76,000,000港元。

代價將以/已經以下列方式支付:—

- (a) 買方於簽署該臨時協議時已向賣方支付3,000,000港元作為初始按金;
- (b) 4,480,000港元已由買方於二零二零年八月十四日向賣方之律師支付,作為進一步之按金;及
- (c) 代價之餘額67,320,000港元將由買方於完成時向賣方或賣方之律師支付。

董事會函件

於最後實際可行日期，賣方／賣方之律師已向買方收取7,480,000港元。

根據該臨時協議，倘目標公司可隨時轉換所有流動資產總額為現金或現金等價物，包括但不限於所有應收租金及已付臨時稅（如有）（不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產）減所有負債（實際、或然或其他負債，但不包括股東貸款及任何遞延稅項負債）之總額以及倘備考賬目所示之截至完成時計算租金收入之稅項撥備（定義見下文）超過或少於零，則代價餘額須按以下方式相應地向上或向下調整（視情況而定）：

- (a) 代價餘額將加入備考賬目（定義見下文），包括應收租金（倘適用）所示之目標公司所有流動資產（直至完成時（包括該日））、公用事業及其他雜項按金、預付差餉及政府地租及政府有關該物業之其他開支（直至完成時（包括該日））；及
- (b) 其將自代價結餘扣除備考賬目（定義見下文）所示之目標公司所有負債（股東貸款及任何遞延稅項負債除外）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經考慮於訂立該臨時協議時的近期香港物業市場狀況及代價價值（較初步估值折讓約1.58%）後，由保柏國際評估有限公司就該物業於二零二零年七月二十二日作出的初步估值及代價屬公平合理。鑒於香港及全球經濟存在諸多不明朗因素及COVID-19未來發展的不可預測性，董事會認為，出售事項有利於本集團，其為變現該物業價值的良機，且可產生現金改善本集團的財務狀況以維持其營運。

正式協議

賣方、買方及本公司將於訂約方協定之日期訂立一份有關買賣目標公司銷售股份及股東貸款之正式協議。

完成

完成受限於先決條件獲達成或豁免，並將於二零二零年十月二十八日（或之前）下午三時正（或之前）落實。

董事會函件

先決條件

出售事項須待達成以下先決條件後，方告完成：

- (a) 於訂約方協定之日期訂立正式協議；
- (b) 買方完成對目標公司有關業務、財務、法律及其他方面的盡職調查並合理滿意其結果；
- (c) 賣方須根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及13A條，促使目標公司提供該物業的業權證明；
- (d) 賣方應自費及自資致使及／或促使交付備考帳目（「備考帳目」），包括(i)目標公司從當前財政年度開始至完成期間的備考收益表；及(ii)目標公司於完成時的備考財務狀況表，以供買方於完成前至少五(5)個工作天檢查；
- (e) 賣方根據該臨時協議及正式協議所作出的所有陳述、承諾及保證，均須在完成前保持各重大方面真實、準確、正確及完整，且不會產生誤導；
- (f) 擔保人已根據適用規則及規例於完成時或之前，在股東大會上以普通決議案方式取得其大部份股東就出售事項及提供擔保的批准；及
- (g) 擔保人於完成時或之前已取得聯交所任何其他需要批准（如需要）。

如果賣方及買方未能就正式協議的條款達成協議，該臨時協議將繼續有效，並具有完全效力，而該臨時協議的訂約方須繼續履行彼等各自之責任。

擔保

本公司間接持有賣方之100%股權及作為賣方之擔保人，向買方作出擔保(i)賣方履行及遵守該臨時協議項下之所有責任及義務；及(ii)向買方支付因賣方違反該臨時協議之任何條款而買方可能遭受或產生的所有損失、費用、支出、損害賠償及責任。

董事會函件

本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1235）。本公司的主要業務為投資控股，而本公司附屬公司的主要業務為提供一站式旅遊管理及服務，提供各種旅行團、旅行套票、產品和服務。

買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。買方由一名商人黃樹雄先生全資及實益擁有。

目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司。目標公司為該物業的合法和實益擁有人。

該物業由本集團作為投資以賺取租金及資本增值所持有。

於二零二零年三月三十一日，目標公司的淨資產及資產總值分別約為38,272,208港元及78,322,421港元。

目標公司截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止兩個財政年度的財務業績如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	(港元)	(港元)
除稅前淨（虧損）／溢利	(1,855,565)	4,638,046
除稅後淨（虧損）／溢利	(1,855,565)	4,845,877

於出售事項完成，目標公司將不再是本集團的附屬公司，且其財務業績將不再合併於本公司的財務報表中。

出售事項的理由及裨益

考慮到本集團目前的財務狀況及業務營運及香港的整體經濟，董事會認為出售事項是以合理價格變現該物業之價值的良好機會，而出售事項的所得款項將改善本集團的財務狀況及增加本集團的一般營運資金。

董事會函件

董事（包括獨立非執行董事）認為該臨時協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本集團及其股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

該物業於二零二零年三月三十一日的賬面值約為78,000,000港元。本集團預期將錄得出售事項之虧損約5,427,000港元，此乃根據本集團就出售事項所收取之代價減去代價調整及有關出售事項的相關開支計算。估計出售事項的所得款項淨額將約為72,281,000港元。本公司擬將出售事項的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，包括支付一般行政開支（如薪金及租金）以及作本集團銀行融資之現金抵押品。

上市規則的涵義

由於本公司就出售事項之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零二零年九月十八日（星期五）上午九時三十分假座香港九龍荔枝角長順街15號D2 Place二期9樓A-C室召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該出售事項。

召開股東特別大會的通告載於本通函第48至第49頁，以考慮及（倘適用）批准有關出售事項之普通決議案。隨函附奉供股東於股東特別大會或其任何續會上適用之代表委任表格。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請閣下填妥代表委任表格，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處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54樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席真誠地決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東特別大會上的所有表決均須以按股數投票方式進行。因此，載於股東特別大會通告的決議案將以按股數投票方式表決。

董事會函件

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，並無股東須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月十五日（星期二）至二零二零年九月十八日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票須最遲於二零二零年九月十四日（星期一）下午四時三十分送達本公司於香港的股份過戶登記分處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54樓），以辦理登記手續。

推薦建議

董事認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准出售事項及其項下擬進行的交易。

其他資料

務請閣下垂註本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
專業旅運（亞洲）企業有限公司
主席
高偉明
謹啟

二零二零年八月二十一日

1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表（包括其獨立核數師報告及其附註）於本公司有關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年報以及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告已分別刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)。

本集團二零一八年之經審核財務報表載於刊載日期為二零一八年七月十七日之本公司二零一八年年報第48至103頁。二零一八年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0717/ltn20180717248_c.pdf

本集團二零一九年之經審核財務報表載於刊載日期為二零一九年七月十六日之本公司二零一九年年報第42至105頁。二零一九年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0716/ltn20190716156_c.pdf

本集團二零二零年之經審核財務報表載於刊載日期為二零二零年七月十四日之本公司二零二零年年報第40至99頁。二零二零年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0714/2020071400591_c.pdf

本集團二零一九年之未經審核中期業績載於刊載日期為二零一九年十二月十二日之本公司二零一九年中期報告第15至44頁。二零一九年中期報告於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1212/2019121200503_c.pdf

2. 本集團於二零二零年六月三十日之債務聲明

於二零二零年六月三十日（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，本集團擁有以下債務：

(a) 銀行借貸

於二零二零年六月三十日，本集團有銀行借貸約2,802,000港元，須按要求償還並由本集團的若干投資物業以及租賃土地及樓宇作抵押及由本公司作擔保。該等銀行借貸按港元最優惠利率減3.1厘的浮動年利率計息。

(b) 銀行融資額

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行融資額約為124,752,000港元，其中已動用約23,934,000港元。本集團的銀行融資額以下列項目作抵押：

- (i) 本集團的若干租賃土地及樓宇質押；
- (ii) 本集團的投資物業質押；
- (iii) 本集團的若干定期存款質押；及
- (iv) 本集團及／或若干附屬公司提供的公司擔保或交叉擔保。

(c) 租賃負債

本集團於香港及中國租賃若干物業及辦公設備。於二零二零年六月三十日，本集團（作為承租人）根據香港財務報告準則第16號就不可撤銷經營租賃合約擁有租賃負債總額約17,618,000港元。

(d) 一般事項

除上述或本通函其他章節另有披露者以及集團內部的債務外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團概無擁有任何已發行及尚未償還或同意將予發行但尚未行使的債務證券、銀行透支、借款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團的債務自二零二零年六月三十日以來並無任何重大變動。

3. 董事的營運資金充足性聲明

誠如本集團截至二零二零年三月三十一日止年度綜合財務報表所載，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得本年度虧損約45,061,000港元及經營現金流出約63,266,000港元，並於二零二零年三月三十一日錄得流動負債淨額約1,043,000港元。

由於過去幾年線上旅遊及預訂機構的興起，本集團一直面對競爭激烈的經營環境。自二零二零年一月爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」）以來，各國紛紛實施預防及控制措施，包括對國際旅遊實施入境限制及檢疫措施。

鑒於該等情況及本集團的流動負債淨額狀況，管理層不斷採取措施控制營運成本並改善本集團的流動資金及財務狀況。

該等措施包括(i)透過縮減業務經營規模控制營運支出，包括透過關閉表現不佳的分店優化分店網絡、重新配置不同銷售渠道的人員、減低租金開支及員工成本等相關成本；(ii)與業主協商減租；(iii)申請適用於本集團公司的COVID-19相關補貼，包括（考慮到減低員工成本的影響後）香港特別行政區政府推出的「保就業」計劃項下的工資補貼；及(iv)計劃變現本集團若干非流動資產，包括以現金代價28,000,000港元出售一處投資物業（有關詳情，請參閱本公司於二零二零年七月三十一日刊發之通函）以及出售事項。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月的期間。基於COVID-19大流行的發展及旅遊代理行業未來發展不同的可能結果，管理層編製之預測中含有就上文所述之預計的本集團營運所得現金流量、資本開支、COVID-19相關補貼、變現若干非流動資產的計劃作出的關鍵假設。

董事經作出適當審慎查詢及考慮上述管理層預測之基準並計及營運表現之合理可能變動後，相信在並無不可預見情況下，本集團於完成出售事項後將具備可滿足其自本通函刊載日期起計至少未來十二個月正常業務營運的足夠財務資源。

4. 財務及貿易前景

本公司為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：1235）。本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務為提供各類旅行團、旅遊套票、產品及服務之一站式旅遊管理及服務。

由於香港及全球經濟仍持續存在眾多不明朗因素，例如COVID-19的全球蔓延，營商環境預計比以往更具挑戰性。由於目前無法準確預計疫情的恢復速度及長遠影響，本集團的未來營運、財務表現、現金流量及財務狀況或會受到疫情進一步發展的重大影響。儘管如此，本集團會持續關注疫情的發展動向，並積極應對其可能對本集團業績造成的影響。

本集團將繼續努力實施成本控制措施，包括縮減分店網絡規模、降低員工成本及與業主磋商減租。本集團亦將繼續審慎理財並傾盡全力維持本集團的營運及保持營運資金以滿足其業務需要。

5. 物業估值對賬

於二零二零年七月二十二日，獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司對該物業進行估值。有關估值報告之詳情載於本通函附錄五。根據上市規則第5.07條之規定，於二零二零年七月二十二日之物業估值與於二零二零年三月三十一日之物業賬面值對賬如下：

	千港元
於二零二零年三月三十一日之賬面值	78,000
添置	110
估值虧絀	<u>(2,110)</u>
於二零二零年七月二十二日之估值	<u><u>76,000</u></u>

6. 重大不利變動

除上文所披露者外，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起直至及包括最後實際可行日期之財務或經營狀況之任何重大不利變動。

下文載列目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日之未經審核財務狀況表及目標公司於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度（「有關期間」）之未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及說明附註（統稱為「財務資料」）。

財務資料乃根據下文附註2所載之基準編製，並根據上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製。財務資料由董事編製，僅供收錄於有關出售事項之本通函。

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此核數師無法保證其知悉審核時可能識別的所有重大事宜。因此，核數師並不發表審核意見。核數師已於審閱報告中載入與持續經營有關之重大不明朗因素強調事項一段，聲明：

「在不曾更改審閱結論的情況下，務請注意財務資料附註2，其顯示截至二零二零年三月三十一日止年度，目標公司產生淨虧損約1,856,000港元，截至該日，目標公司的流動負債超過其流動資產約39,730,000港元。上述情況表明存在重大不明朗因素可令目標公司持續經營的能力嚴重存疑。」

未經審核財務狀況表

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備		2	–	–
投資物業	3	78,000	80,000	71,800
按金		–	–	68
		<u>78,002</u>	<u>80,000</u>	<u>71,868</u>
流動資產				
預付款項及按金		169	152	105
預付稅項		24	24	183
現金及現金等價物		127	260	67
		<u>320</u>	<u>436</u>	<u>355</u>
流動負債				
應計費用、已收按金及其他應付款項		433	305	4
應付最終控股公司款項		–	–	589
應付直接控股公司款項		39,381	36,820	35,960
應付同系附屬公司款項		236	3,183	180
		<u>40,050</u>	<u>40,308</u>	<u>36,733</u>
流動負債淨額		<u>(39,730)</u>	<u>(39,872)</u>	<u>(36,378)</u>
資產總值減流動負債		<u>38,272</u>	<u>40,128</u>	<u>35,490</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		–	–	208
資產淨值		<u>38,272</u>	<u>40,128</u>	<u>35,282</u>
權益				
股本		–*	–*	–*
保留溢利		38,272	40,128	35,282
權益總額		<u>38,272</u>	<u>40,128</u>	<u>35,282</u>

* 少於1,000港元

未經審核全面收益表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益		1,237	–	2,070
其他收入		12	–	–
投資物業公允值變動	3	(2,023)	5,984	(2,200)
應收一間同系附屬公司 款項減值虧損		(55)	–	–
行政開支		(1,027)	(1,346)	(399)
經營(虧損)/溢利		(1,856)	4,638	(529)
融資成本		–	–	(892)
除所得稅前(虧損)/ 溢利		(1,856)	4,638	(1,421)
所得稅抵免/(開支)		–	208	(43)
年內(虧損)/溢利及 全面收益總額		<u>(1,856)</u>	<u>4,846</u>	<u>(1,464)</u>

未經審核權益變動表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一七年四月一日	–*	36,746	36,746
年內虧損及全面收益總額	–	(1,464)	(1,464)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	–*	35,282	35,282
年內溢利及全面收益總額	–	4,846	4,846
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	–*	40,128	40,128
年內虧損及全面收益總額	–	(1,856)	(1,856)
於二零二零年三月三十一日	<u>–*</u>	<u>38,272</u>	<u>38,272</u>

* 少於1,000港元

未經審核現金流量表

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動的現金流量				
除所得稅前(虧損)/溢利		(1,856)	4,638	(1,421)
就以下項目作出調整：				
利息開支		-	-	892
應收一間同系附屬公司 款項減值虧損		55	-	-
物業、廠房及設備折舊		2	-	-
投資物業公允值變動	3	2,023	(5,984)	2,200
營運資金變動前經營溢利/(虧損)		224	(1,346)	1,671
預付款項及按金(增加)/減少		(17)	21	(68)
應收同系附屬公司款項減少		-	-	4,283
應計費用、已收按金及 其他應付款項增加		128	301	-
經營活動所得/(所用)現金		335	(1,024)	5,886
已退/(已繳)所得稅		-	159	(244)
經營活動所得/(所用)現金淨額		335	(865)	5,642
來自投資活動的現金流量				
購置物業、廠房及設備		(4)	-	-
添置投資物業	3	(23)	(2,216)	-
應收一間同系附屬公司款項增加		(55)	-	-
投資活動所用現金淨額		(82)	(2,216)	-

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自融資活動的現金流量			
償還銀行借貸	-	-	(780)
應付最終控股公司款項減少	-	(589)	(65)
來自最終控股公司之貸款還款	-	-	(40,000)
應付直接控股公司款項增加	2,561	860	35,938
應付同系附屬公司款項(減少)/增加	(2,947)	3,003	180
已付利息	-	-	(892)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(386)	3,274	(5,619)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
於年初之現金及現金等價物	260	67	44
於年末之現金及現金等價物	127	260	67
指現金及銀行結餘			

目標公司之財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間於香港註冊成立並以該地為所在地之有限公司。目標公司之直接控股公司為賣方及其最終控股公司為本公司。

目標公司於有關期間從事物業控股。

於二零二零年七月二十二日，買方、賣方與本公司訂立該臨時協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司之全部已發行股本以及目標公司結欠賣方之所有債務之權利，代價總額為74,800,000港元，惟須受該臨時協議之條款及條件所約束；及(ii)本公司同意擔保賣方履行其於該臨時協議項下之所有責任。

本通函所載財務資料並不構成目標公司於任何有關期間之法定財務報表。有關根據香港公司條例(「公司條例」)第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，故目標公司毋須向公司註冊處處長提交其財務報表，亦無如此行事。

目標公司之核數師已就有關期間之財務報表作出報告。截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之核數師報告並無發表保留意見，並無載有提述核數師強調須予注意之任何事宜，亦無根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載列聲明。截至二零二零年三月三十一日止年度之核數師報告並無發表保留意見（當中包括與持續經營有關之重大不明朗因素），亦無根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載列聲明。

本財務資料乃以港元（「港元」）呈列，其與目標公司之功能貨幣相同。除另有指明者外，所有數值均四捨五入調整至最接近千位數（千港元）。

2. 財務資料之編製基準

目標公司之財務資料乃根據本公司於有關期間之年報所示本公司採納之會計政策及上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製。財務資料由董事編製，僅供收錄於本通函。

財務資料乃根據歷史成本編製，惟投資物業按公平值列賬除外。

財務資料所載的資料並不足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號（經修訂）「財務報告之呈列」界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之中期財務報告。

截至二零二零年三月三十一日止年度，目標公司錄得虧損淨額約1,856,000港元，而截至該日，目標公司的流動負債超出其流動資產約39,730,000港元。該等狀況顯示存在重大不確定性，其可能對目標公司持續經營的能力構成重大疑慮，因此，其可能無法在日常業務過程中變現其資產及償付其負債。

本公司已確認其有意為目標公司提供足夠的財務資助，讓目標公司可應付一切到期之負債及責任，並讓目標公司能於二零二零年三月三十一日後十二個月（如出售事項尚未完成）及直至完成日期（如出售事項已完成）繼續其業務營運。

根據該臨時協議，作為代價的一部分，目標公司結欠賣方的所有債務的權利將於完成時轉讓予買方。董事預期，出售事項完成後，買方自完成日期起直至二零二一年三月三十一日期間將不會要求目標公司向買方償還所欠款項，以令目標公司能夠繼續以持續經營基準進行其業務。

因此，目標公司之財務資料乃採用持續經營之基準編製。

3. 投資物業

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	80,000	71,800	74,000
添置	23	2,216	-
投資物業之公平值變動	(2,023)	5,984	(2,200)
於年末	<u>78,000</u>	<u>80,000</u>	<u>71,800</u>

投資物業指根據經營租約持有以賺取租金或就資本增值目的持有的物業權益。

於二零一八年及二零二零年三月三十一日，所有投資物業均已抵押，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。

4. 關聯方交易

目標公司之重大關聯方交易如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收同系附屬公司之租金收入	-	-	2,070
最終控股公司提供之貸款之 利息開支	-	-	880
一間同系附屬公司所收取之 管理費	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>330</u>

上述交易之條款乃由訂約方共同協定。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為作說明用途之本集團（不包括目標公司，「餘下集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設出售事項已於二零二零年三月三十一日完成對未經審核備考綜合財務狀況表，及假設已於二零一九年四月一日完成對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所帶來之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發年報之本集團截至二零二零年三月三十一日止年度經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表所編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發年報之本集團於二零二零年三月三十一日經審核綜合財務狀況表所編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條並基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零二零年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或餘下集團截至二零二零年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團歷史財務資料及於本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	本集團 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	20,718	(2)	-	-	20,716
投資物業	84,900	(78,000)	-	-	6,900
於聯營公司的權益	8,369	-	-	-	8,369
按金	3,389	-	-	-	3,389
	<u>117,376</u>	<u>(78,002)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,374</u>
流動資產					
存貨	3,462	-	-	-	3,462
應收貿易款項	2,199	-	-	-	2,199
預付款項、按金及其他應收款項	29,022	(169)	-	-	28,853
應收租賃款項	881	-	-	-	881
應收一間聯營公司款項	135	-	-	-	135
應收目標公司款項	-	-	-	236	236
預付稅項	102	(24)	-	-	78
已抵押存款	1,630	-	-	-	1,630
現金及現金等價物	44,124	(127)	-	72,281	116,278
	<u>81,555</u>	<u>(320)</u>	<u>-</u>	<u>72,517</u>	<u>153,752</u>
流動負債					
應付貿易款項	18,587	-	-	-	18,587
應計費用、已收按金及其他應付款項	27,910	(433)	-	-	27,477
合約負債	13,661	-	-	-	13,661
應付聯營公司款項	219	-	-	-	219
應付餘下集團款項	-	(39,617)	-	39,617	-
應付目標公司款項	-	-	55	-	55
銀行借貸	2,926	-	-	-	2,926
租賃負債	18,782	-	-	-	18,782
稅項撥備	513	-	-	-	513
	<u>82,598</u>	<u>(40,050)</u>	<u>55</u>	<u>39,617</u>	<u>82,220</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>(1,043)</u>	<u>39,730</u>	<u>(55)</u>	<u>32,900</u>	<u>71,532</u>
資產總值減流動負債	<u>116,333</u>	<u>(38,272)</u>	<u>(55)</u>	<u>32,900</u>	<u>110,906</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	51	-	-	-	51
租賃負債	5,251	-	-	-	5,251
	<u>5,302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,302</u>
資產淨值	<u>111,031</u>	<u>(38,272)</u>	<u>(55)</u>	<u>32,900</u>	<u>105,604</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註6	餘下集團 千港元
本公司擁有人應佔權益					
股本	5,099				5,099
儲備	105,752	(38,272)	(55)	32,900	100,325
	110,851	(38,272)	(55)	32,900	105,424
非控股權益	180				180
權益總額	111,031	(38,272)	(55)	32,900	105,604

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整			餘下集團
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7	千港元
收益	287,164	(1,237)	-	-	-	285,927
銷售成本	(122,851)	-	-	-	-	(122,851)
毛利	164,313	(1,237)	-	-	-	163,076
其他收入及收益	13,917	(12)	-	180	-	14,085
投資物業公允價值變動	(3,923)	2,023	-	-	-	(1,900)
銷售及分銷成本	(132,661)	-	-	-	-	(132,661)
行政開支	(83,031)	1,082	(55)	(180)	-	(82,184)
應佔聯營公司之虧損	(1,521)	-	-	-	-	(1,521)
出售事項虧損	-	-	-	-	(7,425)	(7,425)
出售按公允價值計入損益的金融資產/負債的虧損	(293)	-	-	-	-	(293)
經營虧損	(43,199)	1,856	(55)	-	(7,425)	(48,823)
融資成本	(1,673)	-	-	-	-	(1,673)
除所得稅前虧損	(44,872)	1,856	(55)	-	(7,425)	(50,496)
所得稅開支	(189)	-	-	-	-	(189)
年內虧損	(45,061)	1,856	(55)	-	(7,425)	(50,685)
其他全面收入						
其後可重新分類至損益的項目：						
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(309)	-	-	-	-	(309)
本年度其他全面收入	(309)	-	-	-	-	(309)
本年度全面收入總額	(45,370)	1,856	(55)	-	(7,425)	(50,994)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		千港元 附註7	餘下集團 千港元
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5		
來自經營活動的現金流量						
除所得稅前虧損	(44,872)	1,856	(55)	-	(7,425)	(50,496)
就以下項目作出調整：						
利息收入	(1,764)	-	-	-	-	(1,764)
分租協議的投資淨額的財務收入	(68)	-	-	-	-	(68)
應收一間同系附屬公司款項減值虧損	-	(55)	55	-	-	-
投資物業公允價值變動	3,923	(2,023)	-	-	-	1,900
應佔聯營公司之虧損	1,521	-	-	-	-	1,521
物業、廠房及設備折舊	29,097	(2)	-	-	-	29,095
出售物業、廠房及設備虧損	369	-	-	-	-	369
物業、廠房及設備減值虧損	21,772	-	-	-	-	21,772
出售事項之虧損	-	-	-	-	7,425	7,425
於一間聯營公司權益之減值虧損	874	-	-	-	-	874
利息開支	1,673	-	-	-	-	1,673
出售按公允價值計入損益之 金融資產/負債之虧損	293	-	-	-	-	293
營運資金變動前經營溢利	12,818	(224)	-	-	-	12,594

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團		備考調整			餘下集團
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7	千港元
營運資金變動前經營溢利	12,818	(224)	-	-	-	12,594
存貨減少	254	-	-	-	-	254
應收貿易款項減少	3,512	-	-	-	-	3,512
預付款項、按金及其他應收款項減少	4,049	17	-	-	-	4,066
應付貿易款項減少	(70,527)	-	-	-	-	(70,527)
應計費用、已收按金及其他應付款項減少	(4,253)	(128)	-	-	-	(4,381)
合約負債減少	(20,148)	-	-	-	-	(20,148)
出售按公允值計入損益的金融資產／負債的所得 款項淨額	120,777	-	-	-	-	120,777
購置按公允值計入損益的金融資產／負債	107,606	-	-	-	-	(107,606)
應付聯營公司款項減少	(2,386)	-	-	-	-	(2,386)
經營所用現金	(63,510)	(335)	-	-	-	(63,845)
已繳所得稅	(548)	-	-	-	-	(548)
已退還所得稅	792	-	-	-	-	792
經營活動所用現金淨額	(63,266)	(335)	-	-	-	(63,601)
來自投資活動的現金流量						
購置物業、廠房及設備	(1,852)	4	-	-	-	(1,848)
添置投資物業	(23)	23	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備的所得款項	38	-	-	-	-	38
出售事項的所得款項淨額	-	-	-	-	69,523	69,523
使用權資產產生之開支	(26)	-	-	-	-	(26)
收取租賃應收款項	1,339	-	-	-	-	1,339
聯營公司結餘變動淨額	221	-	-	-	-	221
股息收入	126	-	-	-	-	126
已抵押存款減少	20,959	-	-	-	-	20,959
原有到期日為三個月以上的定期存款減少	30,000	-	-	-	-	30,000
已收利息	1,764	-	-	-	-	1,764
應收一間同系附屬公司款項增加	-	55	-	(55)	-	-
投資活動所得現金淨額	52,546	82	-	(55)	69,523	122,096

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團		備考調整		餘下集團	
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7	千港元
來自融資活動的現金流量						
已付股息	(10,197)	-	-	-	-	(10,197)
租賃負債結算	(24,739)	-	-	-	-	(24,739)
償還銀行借貸	(486)	-	-	-	-	(486)
已付利息	(1,673)	-	-	-	-	(1,673)
來自目標公司墊款	-	-	-	441	-	441
應收同系附屬公司款項減少	-	(2,561)	-	2,561	-	-
來自餘下集團墊款／(向餘下集團還款)	-	2,947	-	(2,947)	-	-
融資活動所用現金淨額	(37,095)	386	-	55	-	(36,654)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額						
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(47,815)	133	-	-	69,523	21,841
年初現金及現金等價物	92,177	(260)	-	-	-	91,917
外匯匯率變動的影響	(238)	-	-	-	-	(238)
年終現金及現金等價物	44,124	(127)	-	-	69,523	113,520

附註：

- (1) 有關金額乃摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年度報告(載於本通函附錄一第1節)所載的本集團於二零二零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- (2) 該等調整指剔除將予出售之目標公司於二零二零年三月三十一日之資產及負債(假設出售事項已於二零二零年三月三十一日完成)。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二零年三月三十一日之未經審核財務資料。
- (3) 該等調整指剔除將予出售之目標公司截至二零二零年三月三十一日止年度之業績及現金流量(假設出售事項已於二零一九年四月一日完成)。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核財務資料。
- (4) 該調整指下文附註(6)(iii)重列之有關應收餘下集團款項之減值虧損撥回,目標公司於截至二零二零年三月三十一日止年度確認之金額為55,000港元。
- (5) 有關調整指重列目標公司與餘下集團之交易及現金流量,先前已與本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之財務業績及現金流量相抵銷。

- (6) 該等調整指出售事項之估計虧損及出售事項所得估計現金流量（猶如出售事項已於二零二零年三月三十一日完成及假設代價已按下文所示金額以現金支付）：

	附註	千港元
代價		74,800
減：代價之調整	(i)	(294)
減：出售事項直接應佔估計交易成本	(ii)	<u>(2,225)</u>
出售事項所得款項現金淨額		72,281
減：將予出售之目標公司資產淨值	(iii)	(38,327)
減：應收將予出售的目標公司的股東貸款	(iv)	<u>(39,381)</u>
出售事項估計虧損		<u><u>(5,427)</u></u>

- (i) 該數額指根據臨時協議進行之代價調整，其計算方式為於代價中加入目標公司之所有流動資產並自代價扣減目標公司之全部負債（股東貸款及任何遞延稅項負債除外）。

	千港元
加：應收一間同系附屬公司款項	55
加：預付款項及按金	169
加：預付稅項	24
加：現金及現金等價物	127
減：應計費用、已收按金及其他應付款項	(433)
減：應付同系附屬公司款項	<u>(236)</u>
	<u><u>(294)</u></u>

- (ii) 該數額指出售事項直接應佔交易成本，估計約為2,225,000港元，並假設有相關費用將以現金結算。

- (iii) 將予出售之目標公司資產淨值指：

	千港元
本通函附錄二所載目標公司於二零二零年三月三十一日之資產淨值	38,272
加：上述附註4所述有關應收餘下集團款項之減值虧損撥回	<u>55</u>
	<u><u>38,327</u></u>

- (iv) 該數額指根據該臨時協議應收將予出售的目標公司的股東貸款。

經調整代價之實際金額及出售事項之收益／虧損僅於完成時，方可確定，有關金額可能與編製未經審核備考財務資料所用之估計金額有重大差異。

- (7) 該等調整指出售事項之估計虧損及出售事項之估計現金流量，猶如出售事項已於二零一九年四月一日完成及假設代價乃以現金按以下所示金額支付：

	附註	千港元
代價		74,800
減：代價調整	(i)	(3,052)
減：出售事項直接應佔的估計交易成本	(ii)	<u>(2,225)</u>
出售事項的所得款項現金淨額		69,523
減：將予出售的目標公司資產淨值		(40,128)
減：應收將予出售的目標公司的股東貸款	(iii)	<u>(36,820)</u>
出售事項的估計虧損		<u><u>(7,425)</u></u>

- (i) 該數額指根據臨時協議進行之代價調整，其計算方式為於代價中加入目標公司之所有流動資產並自代價扣減目標公司之全部負債（股東貸款及任何遞延稅項負債除外）。

	千港元
加：預付款項及按金	152
加：預付稅項	24
加：現金及現金等價物	260
減：應計費用、已收按金及其他應付款項	(305)
減：應付同系附屬公司款項	<u>(3,183)</u>
	<u><u>(3,052)</u></u>

- (ii) 該數額指出售事項直接應佔的交易成本，其估計約為2,225,000港元及假設有關費用將以現金支付。

- (iii) 該數額指根據該臨時協議應收將予出售的目標公司的股東貸款。

經調整代價之實際金額及出售事項之收益／虧損僅於完成時，方可確定，有關金額可能與編製未經審核備考財務資料所用之估計金額有重大差異。

- (8) 上述調整預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
- (9) 除上文所載者外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二零年三月三十一日後之任何貿易業績或訂立之其他交易。

以下為本公司獨立申報會計師香港立信德豪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。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話: +852 2218 8288
傳真: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致專業旅運(亞洲)企業有限公司董事

吾等已完成受聘進行的核證工作, 以就專業旅運(亞洲)企業有限公司(「貴公司」)董事編製之 貴公司及其附屬公司(統稱(「貴集團」))(不包括昌基有限公司(「目標公司」), 統稱(「餘下集團」))未經審核備考財務資料作出報告, 僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司有關建議出售目標公司(「建議交易」)日期為二零二零年八月二十一日之通函(「通函」)附錄三第21至29頁所載餘下集團於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄三第21頁。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製, 以說明建議交易對二零二零年三月三十一日 貴集團綜合財務狀況以及截至二零二零年三月三十一日止年度 貴集團財務表現及現金流量的影響, 猶如建議交易已分別於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日發生。作為此過程之一部分, 貴公司董事已自 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)摘錄有關 貴集團綜合財務狀況、綜合財務表現及綜合現金流量之資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司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4.29段及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載入投資通函內」(「會計指引第7號」), 編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的品質控制」，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，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「就編製章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及實施程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段及參考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取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或該交易已於經選定作說明用途的較早日期發生或進行。故此，吾等概不就建議交易於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

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的報告的合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的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的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當實施該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對實體的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零二零年八月二十一日

進行出售事項後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而本集團將繼續經營其現有業務。以下所載為本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之管理層討論及分析。

流動資金及資產負債比率

本集團一般透過內部產生的資源撥付其流動資金需求，並僅於有需要時方以可供動用的銀行融資撥付。截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團分別錄得資產淨值160.0百萬港元及166.6百萬港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得重大營運現金流出約63.3百萬港元及資產淨值111.0百萬港元。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日，資產負債比率（計息借貸除以權益總額）分別為13.5%、2.0%及2.6%。

財務資源及資本架構

於二零一八年三月三十一日，除公允值為56.0百萬港元的分類為持作出售資產之投資物業外，本集團持有按公允值計入損益的金融資產組合約12.3百萬港元。

於二零一九年三月三十一日，除88.8百萬港元之投資物業外，本集團持有按公允值計入損益的金融資產組合約13.7百萬港元。

於二零二零年三月三十一日，本集團有投資物業84.9百萬港元及本集團並無持有按公允值計入損益的金融資產組合。為改善流動資金及財務狀況，管理層已實施多項措施以縮減營運成本，並識別變現本集團若干非流動資產之機會。

銀行結餘及現金

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日，本集團現金及現金等價物分別為126.0百萬港元、122.2百萬港元及44.1百萬港元。

銀行借貸及資產抵押

於二零一八年及二零一九年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款分別合共21.7百萬港元及3.4百萬港元，該等貸款須按要求還款並以本集團的土地及樓宇以及分類為持作出售資產之投資物業作抵押。

於二零二零年三月三十一日，本集團有未償還銀行貸款合共2.9百萬港元，該貸款須按要求還款並以本集團的租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。

外匯風險及財資政策

本集團面對外幣風險，該等風險主要來自以本集團功能貨幣港元以外的貨幣計值的資產及負債結餘。本集團的政策要求管理層密切監察外幣匯率走勢，以監控本集團的外匯風險。管理層可於適當時候以即期匯率購買外幣以履行本集團於未來的外幣付款責任。本集團或會使用更多金融工具（例如外匯遠期合約、貨幣期貨等）以管理外匯風險。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額約1.6百萬港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得外匯虧損淨額約71,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得外匯收益淨額約543,000港元。

所持重大投資

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

於二零一八年二月二十二日，本公司之間接全資附屬公司傑駿投資有限公司與一名獨立第三方訂立具法律約束力之臨時買賣協議，內容有關出售位於新界元朗教育路36、40及42號元朗康樂路33-35號豐興樓地下D1號舖之物業，代價為56,000,000港元。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十二日之公告。

於二零一九年三月二十七日，賣方（作為買方）與俊亮國際有限公司（作為賣方）及胡宇緯先生（作為擔保人）訂立買賣協議，內容有關買賣尊賞假期有限公司（「尊賞假期」）的195,000股普通股（相當於尊賞假期之19.5%股權），代價為400,000港元。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十七日之公告。

除上述披露者外，本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度概無任何重大收購及出售。

分部資料

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年之分部收益、業績、資產及負債之分析分別載列於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之年報之截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之財務報表附註5。

僱員及薪酬政策

本集團的僱員薪酬待遇經參考市場資料及個人表現釐定，並會定期檢討。其他福利包括強制性公積金供款及醫療保險。此外，本集團已採納一項購股權計劃，以肯定員工貢獻並向彼等提供獎勵以鼓勵其繼續服務本集團。董事會將不時檢討薪酬政策。董事酬金乃由薪酬委員會經考慮本集團的經營業績、個人表現及比較市況後釐定。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日，本集團共有員工分別501、440及237人。

未來計劃

截至二零一八年三月三十一日止年度，鑒於預定行程的定制小型團體旅遊及各類私人團體旅遊的需求不斷上升，本集團已成立一支私人旅行團及MICE（商務會議、獎勵旅遊、會議及展覽活動）團隊，以提供更好的前線支援及開拓直銷業務。面對來自網上旅遊代理（「網上旅遊代理」）的激勵競爭，本集團投入資源，加強旅遊規劃及管理服務，以使我們從網上旅遊代理中脫穎而出。為把握線上商機，我們亦推出線上交易平台www.texpert.com及移動應用程式。此外，本集團繼續投入更多資源，提升我們的競爭地位及增加旅遊路線和尊賞假期經營的高檔長線旅行團業務的旅客人數。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團繼續致力優化分店網絡，關閉低效益的店舖，實施成本控制措施，增強競爭力。本集團投入大量資源，以將零售自由行業務轉型為旅遊規劃及旅遊服務公司。我們繼續加強私人旅行團及MICE團隊的業務發展。尊賞假期令人鼓舞的業績表明該業務線巨大的增長潛力。因此，本集團繼續投入大量資源，推廣其品牌及提升服務質素和產品組合。

截至二零二零年三月三十一日止年度，面對前所未有的COVID-19疫情，本集團將盡最大努力維持業務營運並繼續積極精簡分店網絡及降低成本以保持營運資金。此外，為維持及增強本集團的進一步發展，我們將繼續集中資源發展我們的兩大業務線，即(i)專業旅運有限公司經營的零售自由行業務、私人旅行團及MICE；及(ii)尊賞假期經營的長線旅行團。

總括而言，儘管在極其艱難之環境下，管理層將繼續審慎理財並傾盡全力維持本集團的營運及保持營運資金以滿足業務需要。本集團將採取應對措施以克服時艱，致力恢復其盈利能力。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

下文為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就該物業於二零二零年七月二十二日的估值出具的意見函件及估值報告，乃為載入本通函而編製。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話 (852) 2127 7762 傳真 (852) 2137 9876
電郵：info@biappraisals.com
網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：九龍長沙灣青山道485號九龍廣場9樓整層

吾等按照專業旅運（亞洲）企業有限公司（以下稱為「**貴公司**」）向吾等發出之指示，對標題所述物業（以下稱為「**該物業**」）進行估值，該物業由昌基有限公司（以下稱為「**昌基**」，為 貴公司之間接全資附屬公司）（以下統稱為「**貴集團**」）持有。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年七月二十二日（以下稱為「**估值日**」）估值之意見。

吾等知悉本估值文件將由 貴公司就建議出售昌基（以下稱為「**建議出售**」）作披露參考用途。吾等亦知悉吾等之報告將載入 貴公司就建議出售而刊發之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中聲明有關指示、列明受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值，乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一七年版本）以及公認估值程序及慣例進行，乃符合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。

估值方法

評估該物業（由 貴公司持有以進行投資）時，吾等已採納直接比較法，參考可自相關市場獲取的可比較銷售佐證，或（倘適用）按計及現行租金水平及該物業之復歸收入潛力之投資法進行重估。

估值假設

吾等之估值乃假設將於公開市場出售現狀下的該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲益。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

除另有說明者外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有條例。除另有說明者外，吾等已進一步假設，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

業權調查

吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等未查核文件正本以核實業權，亦無查核有否任何未載於吾等接獲的副本的修訂。所有文件及租約僅用於參考。

限制條件

吾等曾於二零二零年七月三十日視察該物業的外部。於視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對該物業的樓宇設施進行任何結構測量或測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量以核實該物業樓面面積是否準確，惟假設交予吾等的文件所示樓面面積正確。附奉的估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供的文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約、樓面面積及識別該物業之所有其他相關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意，若未經吾等事先書面同意，不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。

貨幣

除另有指明者外，隨附之估值報告所列之所有貨幣金額均以港元呈報。

備註

吾等謹此確認吾等並無亦不會擁有 貴集團、該物業或本文所呈報價值的權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
九龍荔枝角
長順街15號
D2 Place二期9樓A-C室
專業旅運(亞洲)企業有限公司

列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估價師
註冊商業估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零二零年八月二十一日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面積逾25年經驗。
- (2) 估值師周嘉健先生曾於二零二零年七月三十日視察該物業。周先生取得香港高等教育科技學院測量學(榮譽)理學士學位，在香港及中國擁有逾1年的物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 七月二十二日 現況下的市值
九龍長沙灣青山道485號 九龍廣場9樓整層	九龍廣場為一棟位於九龍長沙灣青山道東南面的工業大樓。	該物業21個單位中的其中3個總實用面積約1,070平方呎(99.41平方米)由租戶佔用，根據3份租約，每月總租金約35,500港元，且最遲於二零二零年九月二十三日屆滿。	76,000,000港元
新九龍內地段第3516號 B段第1及第2分段之合共 4934份相等及不可分割 部分或份額中的239份	目標大樓為一棟地下設有店舖及1樓設有停車位的19層的工業大樓，於一九九一年前後落成。	該物業剩餘部分的總實用面積約7,133平方呎(662.67平方米)乃空置。	
	該物業包括9樓全部11個單位，連同其走廊以及男性及女性洗手間；經屋宇署批准，其佈局已重新劃分為21個單位，單位實用面積介乎約255平方呎(23.69平方米)至812平方呎(75.44平方米)。		
	該物業之建築面積為約12,128平方呎(1,126.72平方米)及按 貴公司向吾等提供之最新樓面圖計量得出的實用面積為約8,203平方呎(762.08平方米)。		
	新九龍內地段第3516號乃根據賣地條件第4268號由政府持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，另可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日為止。		
	該物業每年應付政府地租為60,840港元。		

附註：

- (1) 根據於二零一一年七月二十九日訂立之轉讓契約（契約備忘編號第11081202550160號），該物業的登記業主為昌基。
- (2) 根據建築事務監督於二零一八年四月二十三日發出之同意函，批准建議於該物業開展樓宇（改建及加建）工程施工。
- (3) 該物業受日期為二零一九年五月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號第19061102270133號）規限。
- (4) 根據二零一六年十二月十六日在憲報刊登的獲批准長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37規劃，該物業處於目前劃為「其他指定用途（商貿2）」的地帶內。
- (5) 該物業於二零二零年三月三十一日經保柏國際評估有限公司按市值基準使用直接比較法及根據香港測量師學會估值準則（二零一七年版本）以及公認估值程序及慣例（符合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）所作估值為78,000,000港元。

1. 責任聲明

本通函根據上市規則提供有關本公司之資料，董事就此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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本附錄或本通函並無遺漏其他事項致使當中任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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及第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有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股的好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	佔已發行股本的 概約百分比
高偉明先生（「高先生」）	4,240,000	8,370,000 (附註a)	356,715,000 (附註b)	369,325,000	72.44%
鄭杏芬女士（「高太太」）	8,370,000	4,240,000 (附註a)	356,715,000 (附註b)	369,325,000	72.44%

附註：

- (a) 高先生及高太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，高先生被視為於高太太擁有的本公司股份中擁有權益，而高太太則被視為於高先生擁有的本公司股份中擁有權益。
- (b) 此等本公司股份由高炫集團有限公司（「高炫集團」）擁有，高先生及高太太分別擁有該公司60%及40%權益。

(ii) 於相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	實益擁有人	家族權益 (附註)	所持股份總數	佔已發行股本的 概約百分比
高先生	高炫集團	3	2	5	100%
高太太	高炫集團	2	3	5	100%

附註：高先生及高太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，高先生被視為於高太太擁有的高炫集團股份中擁有權益，而高太太則被視為於高先生擁有的高炫集團股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 主要股東的權益

股東姓名／名稱	實益擁有人	家族權益	所持股份總數	佔已發行股本的 概約百分比
高炫集團 (附註a)	356,715,000	-	356,715,000	69.96%
朱鴻鈞先生 (「朱先生」) (附註b)	17,400,000	11,500,000	28,900,000	5.67%
戴諫月女士 (「朱太太」) (附註b)	11,500,000	17,400,000	28,900,000	5.67%

附註：

- (a) 高先生及高太太分別擁有高炫集團60%及40%權益。
- (b) 朱先生及朱太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，朱先生被視為於朱太太擁有的本公司股份中擁有權益，而朱太太則被視為於朱先生擁有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入該條所存置登記冊或根據證券及期貨條例須知會本公司的權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，概無董事於仍然存續的任何合約或安排中擁有對本集團業務而言屬重大的重大權益。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待審或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為於本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
保柏國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發及載入其函件及引述其名稱（以本通函所載之形式及涵義）發出書面同意書且迄今並無撤回該書面同意書。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司專業旅運企業有限公司（「專業旅運企業」）（作為買方）與俊亮國際有限公司（作為賣方）及胡宇緯先生（作為賣方之擔保人）於二零一九年三月二十七日訂立買賣協議，據此，專業旅運企業有條件同意購買而賣方有條件同意出售於尊賞假期有限公司之195,000股普通股股份，代價為400,000港元。有關詳情，請參閱本公司於二零一九年三月二十七日刊發之公告；
- (b) 本公司之間接全資附屬公司盈雋市場策劃有限公司（「盈雋」）與京創有限公司（「京創」）於二零二零年六月十六日訂立臨時協議及於二零二零年七月三日訂立正式協議，據此，盈雋同意出售及京創同意購買位於九龍漢口道8號及10號漢中大廈1樓A室及C室之物業，代價為28,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司於二零二零年七月三十一日刊發之通函；及
- (c) 該臨時協議。

9. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間任何工作日（不包括星期六及公眾假期）的一般營業時間在本公司的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 該臨時協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及細則；
- (c) 保柏國際評估有限公司的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一段所提述的書面同意書；
- (e) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度的年報；
- (f) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所提述的重大合約；及
- (h) 本公司日期為二零二零年七月三十一日之通函及本通函；
- (i) 本通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料；
- (j) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關審閱目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的未經審核財務資料之報告；及
- (k) 香港立信德豪會計師事務所有限公司有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍荔枝角長順街15號D2 Place二期9樓A-C室；
- (c) 本公司的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54樓；
- (d) 本公司的公司秘書為鄭燕華女士；及
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



Travel Expert (Asia) Enterprises Limited 專業旅運（亞洲）企業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1235)

股東特別大會通告

茲通告專業旅運（亞洲）企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年九月十八日（星期五）上午九時三十分假座香港九龍荔枝角長順街15號D2 Place二期9樓A-C室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認Ace Pride Group Limited（「買方」）、專業旅運企業有限公司（「賣方」）與本公司訂立日期為二零二零年七月二十二日之協議（「該臨時協議」，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別），據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份（定義見本公司日期為二零二零年八月二十一日之通函（「該通函」））及昌基有限公司之股東貸款（定義見該通函），總代價為74,800,000港元（可予調整）；以及授權本公司任何一名董事作出其認為屬該臨時協議項下擬進行之事項所附帶、所屬或相關之一切必要行動或事宜及簽署一切視為必要之文件，包括但不限於正式協議（定義見該通函）。」

承董事會命

專業旅運（亞洲）企業有限公司

主席

高偉明

香港，二零二零年八月二十一日

於本通告日期，本公司的執行董事為高偉明先生及鄭杏芬女士；本公司的獨立非執行董事為麥敬修先生、司徒志文先生及容夏谷先生。

股東特別大會通告

附註：

1. 本通函隨附於股東特別大會適用的代表委任表格。
2. 根據本公司細則，任何有權出席本通告召開之股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任代表出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東，但必須親身出席以代表該股東。
3. 如屬本公司股份聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派代表投票後，其餘聯名持有人將無權投票。排名先後乃根據股東名冊內之排名而定。
4. 代表委任表格連同經授權人簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處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54樓），方為有效。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，並在會上投票。
5. 上述決議案將於股東特別大會以點票方式表決。
6. 為釐定享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年九月十五日（星期二）至二零二零年九月十八日（星期五）（包括首尾兩天）止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於二零二零年九月十四日（星期一）下午四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記分處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54樓。