
此乃要件 請即處理

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。

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其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**北亞策略控股有限公司**證券全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

North Asia Strategic Holdings Limited

北亞策略控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8080)

主要交易 有關收購物業

二零二一年四月二十三日

G E M 之 特 色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的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上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的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 — 物業估值	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據正式協議收購該物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	北亞策略控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8080)
「完成」	指	根據正式協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據正式協議之條款及條件就收購事項已付或應付之代價150,780,000港元
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二一年三月二十九日之正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GEM」	指	由聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士

釋義

「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港波老道21號波老道21號第1期之一個住宅單位連陽台及工作平台，實用面積約為2,154平方呎，連同位於同一樓宇之兩個停車位
「初步協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二一年三月二十二日之初步協議
「買方」	指	佳通企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「SMT」	指	表面貼裝技術
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章《公司條例》所賦予之涵義

釋義

「賣方」 指 Bristow Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為長江實業集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1113)之全資附屬公司，主要從事物業發展

「%」 指 百分比

North Asia Strategic Holdings Limited
北亞策略控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8080)

董事會

執行董事

張一帆女士(主席)

徐廣明先生

獨立非執行董事

梁顯治先生

陳立基先生

干曉勁先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點：

香港

皇后大道中12號

上海商業銀行大廈

18樓

敬啟者：

主要交易
有關收購物業

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月二十二日有關收購事項之公告。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

2. 收購事項

收購事項之主要條款概述如下：

初步協議日期

二零二一年三月二十二日

董事會函件

訂約方

買方： 佳通企業有限公司

賣方： Bristow Investments Limited (長江實業地產發展有限公司作為賣方之銷售代理)

該物業

該物業為位於香港波老道21號波老道21號第1期之新發展住宅單位連陽台及工作平台，實用面積約為2,154平方呎，連同位於同一樓宇之兩個停車位。該物業將於完成時交吉。

代價

代價將為150,780,000港元，將由買方以現金或現金等值項目按以下方式結付：

- (a) 7,539,000港元(即初步按金)已於簽訂初步協議時於二零二一年三月二十二日支付；
- (b) 7,539,000港元(即進一步按金)將於簽訂初步協議後30日內支付；
- (c) 15,078,000港元(即部分代價付款)將於簽訂初步協議後120日內支付；及
- (d) 120,624,000港元(即代價餘額)將於簽訂初步協議後180日內支付。

代價乃買方經考慮獨立專業估值師提供該物業之指示性公平市值151,000,000港元後提供之價格。買方將以本集團之內部資源撥付收購事項(包括支付代價及直接由收購事項產生之其他成本(包括印花稅及專業費用))約196,500,000港元。

董事會函件

正式協議

賣方與買方已簽立日期為二零二一年三月二十九日之正式協議，其包括初步協議所載之主要條款及條件。

完成

收購事項預期將於二零二一年九月二十日或之前完成。

印花稅

就收購事項應付之所有印花稅將由買方承擔。

3. 有關買方及賣方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為長江實業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113))之全資附屬公司。賣方主要從事物業發展。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及長江實業集團有限公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

4. 收購事項之財務影響

預期於完成後，該物業將於本集團之財務報表入賬列作投資物業，而投資物業將增加約196,500,000港元，現金及現金等值項目則減少約196,500,000港元。

5. 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)買賣SMT組裝設備、機器及零部件貿易，以及提供SMT組裝設備之相關安裝、培訓、維修及保養服務；(ii)透過融資租賃安排及經營租賃安排下之各種資產向其客戶提供融資以及租賃資產貿易；及(iii)投資控股。

中國政府近期公佈之「十四五」規劃明確列明，中國政府將繼續支持提升香港作為國際金融、貨運及貿易中心之地位；強化香港作為全球離岸人民幣業務樞紐、國際資產管理中心及風險管理中心之地位；支持將香港建設為亞太區國際法律及爭議解決服務中心；及支持服務業向高端及高增值方向發展。此外，「十四五」規劃亦包括加強支持提升香港作為國際航空樞紐之地位、支持香港建設國際創新科技中心及區域知識產權貿易中心，以及支持香港發展中外文化藝術交流中心。憑藉「十四五」規劃之支持，本公司相信，香港將繼續繁榮發展。

由於前景樂觀，且憑藉二零二一年農曆新年後物業市場之正面市場情緒，本公司認為本地物業市場受到2019冠狀病毒病大流行導致之波動影響較少，中長期前景樂觀。由於該物業位於香港島半山，長期以來被視為優質住宅區，本公司相信收購事項長遠而言可帶來資本增值投資機會，而該物業可出租以產生穩定租金收入。經考慮上述因素後，董事認為收購事項乃本集團之投資良機。

經考慮上文所述，董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

6. 上市規則之涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過25%但全部低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，倘於本公司股東大會上提呈收購事項以供股東考慮及批准，概無股東須就批准收購事項之決議案放棄投票。

有權出席本公司任何股東大會並於會上投票之本公司控股股東Sincere Ardent Limited(於最後實際可行日期持有142,768,723股股份，佔已發行股份總數約52.37%)已就收購事項作出書面同意。Sincere Ardent Limited之書面股東批准已獲接納，以代替舉行股東大會，而本公司無須根據GEM上市規則第19.44條就批准收購事項召開股東大會。

7. 推薦意見

雖然本公司不會就批准收購事項召開股東大會，但董事(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之整體利益。因此，倘就批准收購事項召開股東大會，董事建議股東投票贊成收購事項。

董事會函件

8. 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
北亞策略控股有限公司
主席兼執行董事
張一帆
謹啟

二零二一年四月二十三日

1. 財務資料概要

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年度各年之經審核綜合財務報表及本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之未經審核簡明綜合財務資料連同其相關附註於以下文件披露：

- 本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第59頁至第188頁，可透過超連結存取：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0625/gln20180625025.pdf>)；
- 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第62頁至第192頁，可透過超連結存取：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0624/gln20190624035.pdf>)；
- 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第63頁至第184頁，可透過超連結存取：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0626/2020062600770.pdf>)；及
- 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之第三季度業績報告(第2頁至第13頁，可透過超連結存取：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0209/2021020900717.pdf>)。

2. 債務聲明

借貸

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之有抵押無擔保其他借貸約為8,010,000港元。

或然負債

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團有已抵押按金約1,423,000港元就若干合約客戶獲得之履約保證金於銀行持作抵押。本集團已就若干合約客戶及供應商獲得之履約保證金及備用信用狀向若干銀行提供擔保約17,131,000港元。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未贖回或同意發行之借款資本、其他債務證券或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據及貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租約承擔、擔保或其他或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，自二零二一年二月二十八日起至最後實際可行日期，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事認為，在並無出現不可預見之情況下，於收購事項完成時並經計及本集團之內部財務資源、經營所得現金流量及可供動用之銀行融資，本集團將具備足夠營運資金應付自本通函日期起計最少未來十二個月之現時所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財政或經營狀況或前景有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事(i)買賣SMT組裝設備、機器及零部件貿易，以及提供SMT組裝設備之相關安裝、培訓、維修及保養服務；(ii)透過融資租賃安排及經營租賃安排下之各種資產向其客戶提供融資以及租賃資產貿易；及(iii)投資控股。

未來數年，本集團預期隨著流動裝置及電訊站設備廣泛升級，5G流動網絡將為SMT行業帶來龐大機會。本集團若干主要客戶為中國領先電訊公司，該等公司將於5G轉型中擔當重要角色，為SMT行業造就龐大機遇。此外，面對2019冠狀病毒病的挑戰，許多國家已經實施全面或局部封鎖措施，越來越多公司轉而讓員工在家工作。因此，2019冠狀病毒病為SMT行業帶來新機遇，因為在家工作令電子產品(例如會議設備及裝置)需求飆升。在2019冠狀病毒病大流行之影響所造成之不利經濟環境下，更多直接機器銷售客戶選擇以經營租賃方式租用機器，以應付突如其來之緊急訂單，並滿足短期生產需要，本集團預期租賃分部之經營租賃業務持續增長。為此，本集團最近購買大量SMT機器作經營租賃及現場示範用途。

中國政府近期公佈之「十四五」規劃明確列明，中國政府將繼續支持提升香港作為國際金融、貨運及貿易中心之地位；強化香港作為全球離岸人民幣業務樞紐、國際資產管理中心及風險管理中心之地位；支持將香港建設為亞太區國際法律及爭議解決服務中心；及支持服務業向高端及高增值方向發展。此外，「十四五」規劃亦包括加強支持提升香港作為國際航空樞紐之地位、支持香港建設國際創新科技中心及區域知識產權貿易中心，以及支持香港發展中外文化藝術交流中心。憑藉「十四五」規劃之支持，本公司相信，香港將繼續繁榮發展。

基於上文所述，本公司因此透過對本集團資產總值進行小規模投資，開始於物業領域探索合適投資機會，並就收購位於香港優質住宅區的房地產訂立協議。此舉長遠而言可讓本集團分散資產組合，並帶來資本增值投資機會。

本集團將繼續發掘其他投資機會，以提升其業務規模，並擴闊收入及分散資產組合。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就該物業於二零二一年二月二十八日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2709室

敬啟者：

有關：香港波老道21號「波老道21號」第1期「2號」15樓連陽台及工作平台以及地庫1層1號及2號住宅停車位（「房地產」）之估值

根據北亞策略控股有限公司（「貴公司」）之指示，吾等對貴公司將於香港收購之房地產進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對房地產於二零二一年二月二十八日（稱為「估值日期」）之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等作出之假設、房地產之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

II. 估值方法

吾等採用直接比較法對房地產權益進行估值，假設房地產權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易。

III. 假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值。

就根據長期政府租約持有之房地產而言，吾等已假設房地產業主於政府租約之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等之估值中，吾等已假設該房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項。

除估值報告中已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。

有關該房地產之其他特定假設(如有)已載於估值證書之附註。

IV. 所有權調查

吾等已就房地產權益於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本並無顯示之任何修訂。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關房地產權益之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

V. 限制條件

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關房地產面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之相關文件所示面積均屬正確。根據吾等對類似房地產之估值經驗，吾等認為所作假設屬合理。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該房地產。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

經審閱所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃及樓面面積以及房地產識別等事宜之意見。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該房地產權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈2019冠狀病毒病為「全球大流行」，已持續影響日常生活及全球經濟多個方面，部分房地產市場之交易活動及流動性水平較低。許多國家已實施旅遊、行動及營運限制。在某些情況下，「封鎖」已在不同程度上應用，以進一步反映2019冠狀病毒病之「浪潮」；儘管這可能意味著危機進入新階段，但與首波影響比較，至少並非史無前例。

疫情及為應對2019冠狀病毒病而採取之措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，大部分物業市場於估值日期已再次運作。然而，由於經濟復甦步伐存在不確定性，吾等仍保持審慎，因此，吾等建議應經常審閱房地產之估值。

VI. 估值意見

吾等對該房地產市值之意見載於隨附之估值證書。

VII. 附註

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章所載之規定。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之規定。

馮志蘅先生(MSc)於二零二一年三月對該房地產進行實地視察。該房地產保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備正常之樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港元(「港元」)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈18樓
北亞策略控股有限公司
董事會

為及代表
漢華評值有限公司

陳雲玉女士
RPS(G.P.), FHKIS, FRICS, AAPI
董事

廖偉斌先生
MRICS, MHKIS
助理董事

謹啟

二零二一年四月二十三日

附註：

陳雲玉女士為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。彼將帶領及協調合資格測量師及資深專業人士團隊處理是次估值。

廖偉斌先生為特許測量師，於香港擁有逾24年房地產估值經驗，並於中國、澳門及亞太地區等其他地區擁有豐富估值經驗。

估值證書

貴公司將於香港收購之房地產權益

房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
香港波老道21號「波老道21號」第1期「2號」15樓連陽台及工作平台以及地庫1層1號及2號住宅停車位	「波老道21號」第1期包括3幢住宅樓宇。名為「1號及2號」之標的樓宇為一幢21層高之住宅樓宇，另加一層地下低層及兩層地庫，於二零一八年竣工。該樓宇設有四個升降機及兩個樓梯。該發展項目內設有游泳池、會所及停車位等設施。	據貴公司告知，於估值日期，該房地產為空置。	151,000,000 港元 (壹億伍仟壹佰萬 港元)
內地段第8949號39,120份之206份(「該地段」)	該房地產包括15樓之一個住宅單位及地庫1層之兩個停車位。該住宅單位之實用面積約為2,154平方呎。 該地段根據賣地條件第20134號持有，由二零一一年六月九日起為期50年。政府地租為該地段應課差餉租值之3%。		

附註：

- (i) 根據從土地註冊處取得之三份土地登記記錄，根據內地段第8949號之賣地條件第20134號，該房地產之登記業主為Bristow Investments Limited。
- (ii) 該房地產受第1期估用許可證(編號HK15/2018(OP))規限，見日期為二零一八年四月二十四日之註冊摘要編號18051000820317。
- (iii) 根據半山區西部分區計劃大綱核准圖編號S/H11/15，該地段劃分為住宅(乙類)。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

下節呈列之未經審核備考財務資料乃為說明本集團之財務狀況而編製，猶如收購事項已於二零二零年九月三十日完成。本未經審核備考財務資料乃僅為說明用途而編製，且基於其假設性質，倘收購事項於二零二零年九月三十日或任何未來日期完成，其未必反映本集團之真實財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二零年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自載於本公司之二零二零年／二零二一年中期業績報告之本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表)編製，並就收購事項之影響作出調整，以說明收購事項對本集團之財務狀況可能造成之影響，猶如收購事項已於二零二零年九月三十日進行。未經審核備考財務資料應與載於本通函其他章節之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合資產負債表

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	未經審核 備考調整 千港元 (附註)	本集團 於完成後 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	74,066		74,066
投資物業	—	196,514 (1)	196,514
無形資產	373,692		373,692
使用權資產	17,618		17,618
貿易應收款項及其他應收款項	30,876		30,876
遞延稅項資產	914		914
	<u>497,166</u>		<u>693,680</u>
流動資產			
按公允值計入損益之金融資產	196,298		196,298
存貨	980,907		980,907
貿易應收款項及其他應收款項	715,161		715,161
抵押按金	340		340
現金及現金等值項目	859,294	(196,514)	662,780
	<u>2,752,000</u>		<u>2,555,486</u>
資產總值	<u><u>3,249,166</u></u>		<u><u>3,249,166</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	27,258		27,258
儲備	1,155,511		1,155,511
權益總額	<u><u>1,182,769</u></u>		<u><u>1,182,769</u></u>

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	未經審核 備考調整 千港元 (附註)	本集團 於完成後 千港元
負債			
流動負債			
銀行及其他借貸	53,026		53,026
貿易應付款項及其他應付款項	1,941,340		1,941,340
租賃負債	12,102		12,102
所得稅負債	34,718		34,718
	<u>2,041,186</u>		<u>2,041,186</u>
非流動負債			
其他借貸	4,313		4,313
租賃負債	6,035		6,035
已收按金	14,644		14,644
其他非流動負債	219		219
	<u>25,211</u>		<u>25,211</u>
負債總額	<u>2,066,397</u>		<u>2,066,397</u>
權益及負債總額	<u>3,249,166</u>		<u>3,249,166</u>
流動資產淨值	<u>710,814</u>		<u>514,300</u>
資產總值減流動負債	<u>1,207,980</u>		<u>1,207,980</u>

附註：

- 該調整反映收購事項之購買價150,780,000港元連同其他直接應佔之成本45,734,000港元，包括印花稅45,234,000港元及其他開支500,000港元(包括收購事項相關之法律和專業費用)。該物業乃新建成，並將於收購事項完成時於二零二一年九月二十日或之前交吉予本集團。該物業獲分類為投資物業。本集團將以其內部資源支付購買價及直接成本約196,514,000港元。

B. 有關本集團之未經審核備考財務資料之報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以就北亞策略控股有限公司（「**貴公司**」）董事（「**董事**」）編製貴公司及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴集團於二零二零年九月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註（載於貴公司刊發日期為二零二一年四月二十三日有關收購一個物業（「**收購事項**」）之主要交易之通函（「**通函**」）第III-1至III-3頁）（「**未經審核備考財務資料**」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對貴集團於二零二零年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二零年九月三十日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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段及參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之會計指引（「**會計指引**」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據GEM上市規則第7.31(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，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工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據GEM上市規則第7.31段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且吾等於是次委聘過程中對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明收購事項對未經調整財務狀況之影響，猶如收購事項已於選定說明該影響之較早日期進行。因此，吾等概不保證該交易之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證工作，涉及執行程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用準則是否提供合理基準以呈列該交易直接造成之重大影響，並獲取充分適當證據證明：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

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、與未經審核備考財務資料之編製有關之交易，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之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之證據屬充分恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此致

北亞策略控股有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二一年四月二十三日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照 GEM 上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致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本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)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(包括根據證券及期貨條例之該等條文被視作或認為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊內；或(iii)根據 GEM 上市規則第 5.46 至第 5.67 條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	所持相關股份 (購股權)數目	估最後實際 可行日期
				本公司已發行 股本之 概約百分比 (%) (附註)
張一帆女士	實益擁有人	—	5,449,600	1.99

董事姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	所持相關股份 (購股權)數目	估最後實際 可行日期 本公司已發行 股本之 概約百分比
				(%) (附註)
徐廣明先生	實益擁有人	—	472,000	0.17
梁顯治先生	實益擁有人	—	472,000	0.17
陳立基先生	實益擁有人	—	472,000	0.17
干曉勁先生	實益擁有人	—	472,000	0.17

附註：上述股權概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之272,580,805股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(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任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內或根據GEM上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊，及就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作或認為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，

或直接或間接地擁有本集團任何其他成員公司附有投票權之已發行股份之10%或以上權益：

於股份及／或相關股份之好倉

股東姓名	身份及 權益性質	所持 股份數目	所持相關股份 (購股權)數目	估最後實際 可行日期 本公司已發行 股本之 概約百分比
				(%) (附註(a))
陸穎女士	實益擁有人	40,000,000	544,000	67.25
	受控制法團權益 (附註(b))	142,768,723	—	
Sincere Ardent Limited	實益擁有人 (附註(b))	142,768,723	—	52.37

附註：

- (a) 上述股權概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之272,580,805股股份計算。
- (b) Sincere Ardent Limited由陸穎女士全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，陸穎女士被視為於Sincere Ardent Limited持有之股份中擁有權益。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人士(定義見GEM上市規則)概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由該僱員於一年內不付補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事於本公司之合約及資產權益

於最後實際可行日期：

- (i) 董事概無於自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 董事概無於仍然生效且與本集團業務有重要關係之任何合約或安排中直接或間接地擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司牽涉任何尚未了結或面臨威脅之重要訴訟或索償或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重要訴訟或索償。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約(並非日常業務過程中訂立之合約)由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大：

- (i) 本公司間接全資附屬公司 American Tec Company Limited (作為買方)於二零二零年十二月十六日向Fuji Corporation (作為賣方)下達之訂單，以按代價約169,200,000日圓(相等於約12,600,000港元)收購表面貼裝技術機器及輔助配件，詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十六日之公告；
- (ii) American Tec Company Limited (作為買方)於二零二一年二月一日向Fuji Corporation (作為賣方)下達之訂單，以按代價約667,600,000日圓(相等於約49,200,000港元)收購表面貼裝技術機器及輔助配件，詳情載於本公司日期為二零二一年二月一日之公告；
- (iii) American Tec Company Limited (作為買方)於二零二一年二月十日向Fuji Corporation (作為賣方)下達之訂單，以按代價約573,900,000日圓(相等於約42,400,000港元)收購表面貼裝技術機器及輔助配件，詳情載於本公司日期為二零二一年二月十日之公告；
- (iv) (其中包括)勝億有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與陳一朋(獨立第三方)(作為賣方)訂立日期為二零二一年三月十一日之臨時買賣協議，以購買吉利企業有限公司之全部已發行股份及其結欠賣方之股東貸款，詳情載於本公司日期為二零二一年三月十一日之公告；

- (v) 初步協議；
- (vi) 本公司與美建證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零二一年三月二十六日之配售協議，內容有關配售代理配售未獲認購之發售股份予承配人，有關詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告；及
- (vii) 正式協議。

8. 專家及同意

以下為於本通函提供意見或建議之專家之姓名及資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
漢華評值有限公司	獨立估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義引述其名稱及／或載入其函件、意見或建議，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可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(不論是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港之主要營業地點則位於香港皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓。
- (ii) 本公司之公司秘書為羅偉輝先生，彼為香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。
- (iii) 本公司之監察主任為張一帆女士，彼為主席兼執行董事。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (v) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (vi) 本公司已按照GEM上市規則第5.28及第5.33條成立審核委員會，並已書面訂明職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱本公司之財務資料及監督本集團之財務申報程序及內部監控制度。審核委員會現時由三名成員梁顯治先生、干曉勁先生及陳立基先生(彼等均為獨立非執行董事)組成。梁顯治先生具備GEM上市規則規定之適當財務及會計經驗，並擔任審核委員會主席。本公司審核委員會成員之簡歷載列如下：

梁顯治先生(「梁先生」)，66歲，自二零一一年十月二十二日起獲委任為先健科技公司(曾於聯交所GEM上市之公司，股份代號為8122，其後轉往聯交所主板上市，股份代號為1302)獨立非執行董事。

梁先生自二零一一年十月起擔任中國珠海聯合國際學院(「**聯合國際學院**」)校園發展特別顧問。彼自二零一一年十月六日起為明美實業控股有限公司(一間從事電池生產之私人公司)財務執行副總裁。自二零一三年八月至二零一三年十二月轉任顧問，並於二零一三年九月重返聯合國際學院全職擔任副教授工作。

梁先生擁有豐富財務及會計經驗。於二零零九年十月至二零一一年九月，梁先生為聯合國際學院財務規劃及發展部董事總經理，負責財務諮詢及人力資源管理事務。於二零零五年十月至二零零八年十二月，彼於 Shenzhen Alclear Consulting Limited (一間從事財務、公司管理及投資諮詢服務之公司)擔任董事，負責於中國發展會計培訓業務。於二零零一年八月至二零零五年十月，梁先生於創維數碼控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號為 751)擔任多個職務，包括集團財務總監及公司秘書，負責財務及管理資訊系統事務。於一九九三年十一月至二零零一年八月，彼於香港國際貨櫃碼頭有限公司擔任鹽田國際集裝箱碼頭之財務經理(兩間公司均為由和記港口信託管理之集裝箱碼頭公司)。於二零一四年六月至二零一五年六月，梁先生獲委任為中國動物保健品有限公司(二零二零年一月之前於聯交所主板上市之公司，股份代號為 940)之獨立非執行董事。

梁先生於一九七七年十二月獲香港浸會學院頒授工商管理文憑。彼亦於一九八一年五月獲得德州大學奧斯丁分校頒授專業會計碩士學位。梁先生其後於二零零七年十二月獲得香港公開大學語言與翻譯學士學位。梁先生自一九八一年起為德州註冊會計師公會會員及自一九八二年起為香港會計師公會會員。

干曉勁先生(「干先生」)，59歲，於一九九四年十月獲委任為丹楓控股有限公司(「丹楓」)董事及副行政總裁，於二零一二年十月調任非執行董事，直至彼於二零一六年十二月二十二日辭任。丹楓(現稱亞證地產有限公司)於聯交所主板上市，股份代號為271。

於一九九九年至二零零七年，干先生亦為經緯紡織機械股份有限公司(二零一五年十二月之前於聯交所主板上市之公司，股份代號為350)獨立非執行董事。

干先生曾參與多項於中國及香港之大型投資發展項目之策劃工作，在製造業及物業發展之投資及管理方面積累逾二十七年經驗。彼亦在證券買賣、企業融資、合併及收購以及企業重組方面擁有豐富經驗。

干先生畢業於英國 Middlesex University，於一九八七年獲頒商學學士學位。

陳立基先生(「陳先生」)，60歲，於商業銀行、投資銀行和資產管理方面擁有超過三十年的經驗。他是東英金融集團之創辦合夥人，集團成立於一九九三年。陳先生同時亦為集團旗下東英亞洲有限公司之執行董事及東英亞洲證券有限公司之非執行董事。

於二零零八年九月，陳先生獲委任為凱順控股有限公司之執行董事，該公司為香港聯交所GEM上市之公司(股份代號為：8203)，現亦為凱順控股有限公司之主席及執行董事，並為薪酬委員會和提名及企業管治委員會之成員。

在社會公職服務方面，陳先生是中國人民政治協商會議湖北省第十二屆委員會之委員，香港能源礦產與大宗商品聯合會有限公司之會長，絲綢之路經濟發展研究中心之主席及香港湖北社團總會之副會長。

陳先生持有香港法例第571章證券及期貨規則條例規管的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照。他曾獲英國Strathclyde大學國際市場專業碩士學位、同屬英國的Coventry大學航空管理科理學士學位，並持有北京大學中國投資及貿易專業文憑。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計至其後14日內之正常辦公時間上午九時三十分至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中12號上海商業銀行大廈18樓可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 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年度各年之年報及本公司截至二零二零年十二月三十一日止九個月之第三季度業績報告；
- (iii) 漢華評值有限公司之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iv) 由安永會計師事務所所出具本集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (v) 本附錄「7. 重大合約」一段所指之重大合約；
- (vi) 本附錄「8. 專家及同意」一段所指各專家之同意書；及
- (vii) 本通函。