

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓所有名下域高國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**Vico International Holdings Limited**  
**域高國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1621)

**有關收購物業之  
主要交易**

---

二零一八年八月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	8
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	11
附錄三 — 物業估值 .....	17
附錄四 — 一般資料 .....	24

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所賦予之涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購該物業
「該協議」	指	買方與賣方於二零一八年七月二十五日就收購事項訂立之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年七月二十五日之公告，內容有關(其中包括)該協議
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	域高國際控股有限公司(股份代號：1621)，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
「完成交易」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	49,000,000港元，即買方就收購事項應付賣方之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之第三方

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零一八年八月十五日，即本通函刊發前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於二零一八年三月五日在聯交所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「駿朗」	指	駿朗控股有限公司，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東(定義見上市規則)，其由本公司執行董事許業豪先生、許先生及湯女士分別擁有30%、35%及35%
「許業豪先生」	指	執行董事、行政總裁及控股股東許業豪先生
「許先生」	指	執行董事、董事會主席及控股股東許沛盛先生
「湯女士」	指	執行董事及控股股東湯敏華女士
「該物業」	指	香港新界荃灣德士古道216-218號京華工業貨倉大廈二期地下
「買方」	指	虎卓有限公司，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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「賣方」	指	卓聯國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



**Vico International Holdings Limited**  
**域高國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1621)

執行董事：

許沛盛先生  
湯敏華女士  
許業豪先生  
許穎雯女士  
江文豪先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

非執行董事：

王祖偉先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
長沙灣  
長裕街10號  
億京廣場二期  
11樓D室

獨立非執行董事：

林廣兆先生  
謝湧海先生  
黃禧超先生

敬啟者：

**有關收購物業之  
主要交易**

**緒言**

謹此提述有關收購事項之該公告。於二零一八年七月二十五日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此賣方已同意出售而買方已同意收購該物業，代價為49,000,000港元。

---

## 董事會函件

---

由於收購事項所涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於上市規則下之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；及(ii)該物業之估值報告。

### 該協議

該協議之主要條款載列如下。

### 日期

二零一八年七月二十五日

### 訂約方

- (1) 卓聯國際有限公司(作為賣方)；及
- (2) 虎卓有限公司(作為買方)。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

### 將收購之物業

根據該協議，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業。

該物業是位於香港新界荃灣德士古道216-218號京華工業貨倉大廈二期地下的貨倉，實用面積約為9,256平方呎。該物業將按「現狀」基準出售予買方。

於該協議日期及最後可行日期，該物業並無出租。

### 代價及付款

收購事項之代價為49,000,000港元，由買方按下列方式支付或已付予賣方：

- (a) 於簽訂該協議後，向賣方律師(為持份者)支付按金及代價部分付款，金額為4,900,000港元(「按金」)；及

---

## 董事會函件

---

(b) 代價餘款44,100,000港元將於完成交易後由買方支付予賣方。

代價乃經買方與賣方參考(其中包括)該物業於二零一八年八月六日之估值52,000,000港元後公平磋商而釐定,有關估值由本公司之獨立測量師測建行香港有限公司進行。估值師按直接比較法,計及特點、朝向、面積、景觀、層數、地點及樓宇配套設施相類似的可資比較物業後對該物業作出估值。有關進一步詳情,請參閱本通函附錄三之估值報告。

預期約83%代價(即40,600,000港元)將由與上市有關的股份發售所得款項提供資金,而約17%代價(即8,400,000港元)則將由本集團內部資源撥付。

### 未能完成

買方未能根據該協議的條款及條件完成收購事項(賣方違約除外),買方所付的按金應全部由賣方沒收,而賣方屆時可藉著向買方發出通知撤銷出售(毋須向買方遞交轉讓契約)及向買方追討違約賠償金及進一步損害及/或損失。然而,如上文所述,倘買方因未能在指定日期前就訂立該協議及履行有關條款,取得上市規則規定的股東批准或其他必要的批准,而未能完成收購事項,買方所支付的按金須予以退還,而買方須結付因該協議而產生的任何印花稅及賣方就該協議所產生的法律費用。

倘賣方無法根據該協議的條款及條件達致完成(因買方違約除外),則所有已付的按金須即時退還予買方,且無損買方向賣方追討因賣方無法達致完成而導致買方可能蒙受之有關損害的權利,而買方亦毋須向賣方遞交轉讓契約。

賣方或買方均可向另一方提出起訴,及為代替上述賠償或除上述賠償外取得特定履行合約之判令。

### 完成交易

待該協議的先決條件獲達成後,完成交易將於二零一八年九月七日或之前發生。

### 騰空交出

於完成交易後,該物業須騰空交出予買方。

### 印花稅

該協議的所有從價印花稅須由買方承擔。

### 賣方之資料

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為於香港註冊成立之公司，並主要從事物業投資。

### 本集團及買方之資料

本集團於香港主要從事分銷第三方品牌石油化工產品、銷售自有品牌潤滑油及提供車隊咭服務。

買方為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

### 進行收購事項之理由及裨益

由於本公司計劃透過改善自有品牌潤滑油(特別是汽車潤滑油)的產能來加快自有增長，故董事相信該物業將作為新倉儲要點，其儲存設施可供存放設備和工具，並重新包裝其自有品牌產品。由於本集團擬持有該物業作自有用途，董事並不認為該物業屬產生收益的資產。

董事認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

根據本通函附錄二所載本集團之未經審核備考資產及負債表，預期於完成交易後，總資產將增加約零港元，包括物業、廠房及設備增加約54,155,000港元(即代價金額、代理費、印花稅及收購事項產生的其他開支)，以及被銀行結餘及現金減少54,155,000港元所抵銷。本集團預期收購事項將增加每年折舊費用約1,641,061港元。



---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於該協議項下收購事項所涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘就批准收購事項而召開股東特別大會，則概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，股東之書面批准可代替舉行股東大會。駿朗(持有720,000,000股股份(佔該公告日期及最後可行日期已發行股份總數之72%)之本公司控股股東(定義見上市規則))已就收購事項發出書面批准。因此，本公司將不會就批准收購事項而召開股東特別大會。

### 推薦建議

儘管本公司將不會就批准收購事項召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款為一般商業條款，誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘就批准收購事項召開股東大會，則董事將會推薦股東投票贊成收購事項。

### 其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
域高國際控股有限公司  
主席兼執行董事  
許沛盛  
謹啟

二零一八年八月二十日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年之財務資料披露於以下文件，有關文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vicointernational.hk)刊登：

- (i) 於二零一八年一月三十日刊發之本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之招股章程所載之會計師報告(第I-1至I-58頁)；及
- (ii) 於二零一八年七月十九日刊發之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第52至119頁)。

## 2. 債務聲明

於二零一八年七月三十一日(本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)結束營業時，本集團之債務如下：

### 銀行借貸

	千港元 附註(i) 及(ii)
載有按要求償還條款而須於以下期間償還的銀行貸款的賬面值：	
一年內	2,441
超過一年但不超過兩年	2,452
超過兩年但不超過五年	7,089
超過五年	<u>3,266</u>
	<u><u>15,248</u></u>

### 融資租賃責任

	千港元 附註(iii)
於以下期間償還的賬面值：	
一年內	<u><u>152</u></u>

附註：

- (i) 本集團之銀行借貸約5,581,000港元乃以本集團位於香港以中期租約持有之租賃土地及樓宇作抵押，賬面值約為16,694,000港元，並由本公司擔保。
- (ii) 本集團之銀行借貸約9,667,000港元由本公司擔保。
- (iii) 本集團之融資租賃承擔約152,000港元乃以本集團之汽車賬面值約267,000港元作抵押。

### 或然負債

於二零一八年七月三十一日（編製本通函中債務聲明之最後可行日期），本集團並無任何或然負債。

除上述者或本通函其他部分所披露者外，於二零一八年七月三十一日結束營業時，除集團內負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還、已獲批准發行或已以其他方式設立但未發行債務證券、定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保）、銀行透支、借貸或其他類似債項、承兌責任（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。董事確認，本公司於最後可行日期並無任何外部融資計劃。

### 3. 營運資金

董事認為，如無出現不可預見情況，在收購事項完成後並計及本集團之內部資源、經營現金流及可得銀行融資，本集團將有充足經營資金滿足其目前以及本通函日期後十二個月的需求。

### 4. 本集團財務及貿易前景

本集團主要從事於香港分銷第三方品牌石油化工產品、銷售自有品牌潤滑油及提供車隊咭服務。本集團的石油化工產品包括(i)柴油；(ii)潤滑油（包括自有品牌潤滑油及第三方品牌潤滑油）；及(iii)其他石油化工產品，例如瀝青。

本集團正透過改善自有品牌潤滑油的產能（該潤滑油的利潤率較第三方品牌潤滑油產品為高）而增加營運地點。落實拓展計劃致使本集團進一步鞏固本集團的財政實力及提升其於服務客戶時的能力及效率。

管理層繼續投放大量精力改善本集團的整體財務表現，透過各種可行途徑維持穩健的資產負債表，例如改善存貨管理及貿易應收款項控制，並努力大幅減低融資成本的水平。本集團將繼續監察市場趨勢，並及時採取適當行動調整經營策略及有效分配資源以應對不同的市場狀況。

## 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

**A. 本集團之未經審核備考財務資料**

以下為域高國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）就建議收購位於香港新界荃灣德士古道216-218號京華工業貨倉大廈二期地下之物業（「該物業」）（「收購事項」）於二零一八年三月三十一日之說明性未經審核備考綜合資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）。下文呈列之未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對本集團財務狀況的影響，猶如收購事項於二零一八年三月三十一日已完成。

未經審核備考財務資料乃根據摘錄自本集團於二零一八年三月三十一日之經審核綜合財務報表（摘錄自本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年報）之本集團於二零一八年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表編製，當中已作出與收購事項相關之備考調整（乃直接因收購事項而產生，與任何日後的事件或決定無關，並且有事實證明）。

董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製未經審核備考財務資料，僅供參考及基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料。故此，未經審核備考財務資料並不旨在描述倘收購事項已於二零一八年三月三十一日完成，本集團可能已達致之實際財務狀況，亦不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載於本集團已刊發截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載本集團之歷史財務資料以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## 本集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於二零一八年 三月三十一日 之經審核綜合 資產淨值報表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 之未經審核備 考經調整綜合 資產淨值報表 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	20,650	54,155	74,805
<b>流動資產</b>			
存貨	5,408	—	5,408
貿易及其他應收款項	56,302	—	56,302
應收最終控股公司款項	8	—	8
可收回稅項	211	—	211
定期存款	1,007	—	1,007
銀行結餘及現金	94,091	(54,155)	39,936
	157,027	(54,155)	102,872
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7,176	—	7,176
融資租賃責任	257	—	257
應付稅項	872	—	872
銀行借貸	16,350	—	16,350
	24,655	—	24,655
<b>流動資產淨額</b>	132,372	(54,155)	78,217
<b>總資產減流動負債</b>	153,022	—	153,022
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	237	—	237
<b>資產淨額</b>	152,785	—	152,785

## 本集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自載於本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的已刊發年報內的本集團於二零一八年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
2. 調整反映該物業的建議收購事項，包括(i)現金代價49,000,000港元及(ii)建議收購事項之其他直接歸屬成本約5,155,000港元，包括印花稅約4,165,000港元、法律費用500,000港元及地產經紀佣金490,000港元。該物業乃分類為物業、廠房及設備，因為本集團擬於建議收購事項完成後將該物業持作自置倉庫，而並無將該物業的部分出租予其他人士的具體計劃。

物業、廠房及設備初步按成本(包括交易成本)計量，隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

3. 概無對本集團之未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映於二零一八年三月三十一日之後訂立之本集團之任何貿易業績或其他交易(倘適用)。上文附註披露之有關本集團未經審核備考財務資料之調整預期不會對本集團構成持續影響。

**B. 貴集團之未經審核備考財務資料會計師報告**

信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園一期43樓

吾等已完成吾等之核證工作以對 貴公司董事編製之域高國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括 貴集團於二零一八年三月三十一日之未經審核備考資產淨值報表以及日期為二零一八年八月二十日有關收購位於香港新界荃灣德士古道216-218號京華工業貨倉大廈第二期地下的物業(「收購事項」)之通函(「通函」)的第12至13頁所載之有關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於通函附錄二。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一八年三月三十一日之財務狀況所造成的影響，猶如收購事項已於二零一八年三月三十一日進行。作為該過程的一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核簡明綜合財務報表(已就其刊發年度報告)。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，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」之獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之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、其他核證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(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。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發出之報告，除於刊發報告日期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。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理保證。

就是項委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或建議，且於是項委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函僅旨在說明收購事項對貴集團之未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於選定旨在說明該影響的較早日期已進行。因此，吾等並不作出任何保證，收購事項於二零一八年三月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

合理受聘核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，涉及执行程序評估 貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證釐定下列事項：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；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。

選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、就有關事項或交易編製的未經審核備考財務資料以及其他相關委聘情況。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證乃屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

## 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) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

二零一八年八月二十日

董事會  
域高國際控股有限公司  
香港長沙灣  
長裕街10號  
億京廣場二期11樓D室

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證號：P05591

香港

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就於二零一八年八月六日該物業之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

**關於： 新界荃灣德士古道216-218號京華工業貨倉大廈二期地下(「該物業」)的估值報告**

### 指示

吾等遵照域高國際控股有限公司(「貴公司」)的指示對該物業進行評估。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該物業於二零一八年八月六日(「估值日」)的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成估值報告的一部分，識別所評估的該物業、說明是項估值的基準及方法、列明假設及吾等於估值過程中進行的業權調查以及限制條件。

### 估值基準

該物業之物業權益估值乃吾等對其市值的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日以公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況(如非一般的融資、出售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。估算該物業的市值時亦不計買賣成本及不抵銷任何相關的稅項。

吾等進行評估時已遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2017年版)(自二零一七年十二月三十日起生效,且授權估值師作出合理假設)、公司條例及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則的相關條文。

### 估值方法

吾等採用直接比較法假設該物業按現狀即時交吉出售對該物業進行評估。吾等對具有類似特點、朝向、面積、景觀、樓層、位置、大廈設施等的可比較物業進行分析,並仔細權衡物業之所有相關優點及缺點,以就價值達致公平比較。此外,在適當時,吾等亦會就復歸收入法計提支銷。

### 估值假設

在評估物業權益時,吾等已假設 貴公司對物業權益持有無保留及不間斷的使用權利。在乎全部繳付政府租金其他應付所需土地溢價/購入代價,可在尚餘批地期滿前將物業權益轉讓。

吾等估值是假設該物業在公開市場出售,而並無因為延遞定期合同、售後租回、合資經營、管理合同或用作影響價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權,且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無扣除該物業的任何押記、按揭或欠款額或任何在執行出售而產生的費用或稅項。除另有聲明者外,否則假設該物業並無產權負擔、限制及可能對彼等價值有不利影響具有法律責任性質的支出。

### 業權調查

吾等已獲展示關於物業權益的多份文件副本,並已向土地註冊處進行查詢。然而,吾等並無搜尋原始文件以核實所有權或核實任何租約的修訂。全部文件及租約僅供參考用途。

此外,吾等並無獲提供任何有關物業權益業權的法律意見。

## 非公開

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，不得將本函件或其估值報告或其所載任何引述之全部或任何部分載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

根據吾等之常規慣例，吾等須聲明，本函件及估值報告均僅供收件方只用於上文所述之特定用途。概不會就其全部或任何部分之內容向任何第三方承擔責任。

## 無利益衝突

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、該物業及本文所載之已申報估值中概無擁有當前或未來利益。

## 限制條件

杜令洋女士在張聖典先生的督導下已於二零一八年六月十二日視察該物業的外部，然而並無進行結構測量，亦無對該物業提供的任何服務設施進行任何測試。因此，吾等不能報稱該物業並無腐朽、蟲蟻破壞或任何其他結構缺陷。唯在視察過程中，吾等沒有察覺任何嚴重缺陷。

吾等在視察時沒有進行現場詳細量度測算。隨附估值證書所提及的範圍、量度及面積乃基於吾等可得文件所載資料，故僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並在不同事項例如：規劃批准、法定通告、地役權、使用期間、樓宇竣工日期，使用詳情、地塊及樓面圖則、地塊及樓面面積，及其他就辨明 貴公司持有該物業有效權益的有關事項方面接納了給予吾等的提議。吾等沒有見到規劃批准原文，及已作出假設該物業是遵照該等批准建築、佔用及使用。

吾等並無理由質疑 貴公司為吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，其所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑任何資料屬被保留。

## 實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合作未來的物業發展或裝修用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會於建造或裝修期間招致特殊費用或延誤。

於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響該等物業或鄰近土地。然而，倘若其後確定該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

## 機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能為佔用者的工業及／或商用加工工作而全面裝置的機械、機器與設備、傢俬及租戶的裝置。

## 報告

吾等之估值報告隨附其後。

此 致

董事會  
域高國際控股有限公司  
九龍  
長沙灣  
長裕街10號  
億京廣場二期11樓D室

代表  
測建行香港有限公司

董事  
張聖典  
BSc MSc MFin EMBA  
MRICS MHKIS (GP/PFM) RPS(GP)  
謹啟

參考編號：2018AS04729

二零一八年八月六日

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有二十年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

該物業之估值證書  
佃豐行集團有限公司

持作自用物業

物業	概況及年期	使用詳情	於二零一八年 八月六日市值
<p>新界荃灣德士古道 216-218號京華工 業貨倉大廈二期地 下</p> <p>丈量約份446號第 290號地段655份之 75份</p>	<p>「京華工業貨倉大廈」(「大 廈」)位於德士古道東北 面，佔大片矩形地塊，後 接馬角里，地處新界荃灣 悠久工業地帶。</p> <p>大廈以鋼筋混凝土架構建 造，配有上色外牆及鍍鋅 鋼窗戶，為一座24層(地 庫、地面層、1至22樓)的 工業大廈，原計劃於地庫 開放泊車車位，於地面層 設立泊車車位、裝／卸載 區域及車間及於以上樓層 開設車間。主升降機大堂 設於由德士古道進入的地 面層。</p>	<p>該物業由業主估 用，以商行「勵 駿倉」名號作儲 物／倉庫用途。</p>	<p>52,000,000.00港元</p>

物業	概況及年期	使用詳情	於二零一八年 八月六日市值
	<p data-bbox="475 353 826 480">垂直通道設有4台貨物升降機及2條樓梯。大廈於一九八四年落成。</p> <p data-bbox="475 544 826 715">該物業的實用面積約為859.90平方米(9,256平方呎)，根據登記的平面圖按尺度測量所得。</p> <p data-bbox="475 778 826 1151">該物業位於丈量約份446號第290號地段，根據新批土地契約編號TW3895自一九八八年七月一日起計持有99年，經一九八八年《新界土地契約(續期)條例》延長至二零四七年六月三十日，方告屆滿。</p> <p data-bbox="475 1215 810 1298">每年應付政府地租172.00港元。</p>		

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為卓聯國際有限公司，以代價4,460,000.00港元訂立日期為二零零二年三月八日的轉讓契約，註冊摘要編號為TW1456797。
2. 該物業須受以下若干產權負擔規限：
  - (i) 日期為一九八五年一月十二日之公契及管理協議，註冊摘要編號為TW335485；及
  - (ii) 日期為二零一二年五月二十二日由建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條發出的取代命令編號UBCS/01-02/0019/10，註冊摘要編號為12062201390167。



3. 根據批准的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/33，該物業位於「工業」區。上述分區計劃大綱草圖的解釋性附註列明該區計劃目的主要用作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。資訊科技及電訊行業以及用作工業用途的辦公室亦通常准許於區內作工業用途。任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過9.5或現有建築物地積比率(以較高者為準)。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於任何重大方面均屬準確完整，並無任何誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致使當中任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員權益披露

### (a) 本公司股份、相關股份及債券

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之行政總裁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、相關股份或債券中擁有(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之任何權益或淡倉(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任何權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊中登記之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載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任何權益或淡倉：

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(附註1)</sup>	於本公司 持股量概約 百分比
許先生	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup> 及配偶權益 <sup>(附註3)</sup>	720,000,000 (L)	72%
湯女士	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup> 及配偶權益 <sup>(附註3)</sup>	720,000,000 (L)	72%
許業豪先生	受控法團權益 <sup>(附註2)</sup>	720,000,000 (L)	72%

附註：

1. 字母(L)指該人士於有關股份之好倉。
2. 駿朗由許先生、湯女士及許業豪先生分別擁有35%、35%及30%。根據證券及期貨條例，許先生、湯女士及許業豪先生各自被視為於駿朗所持的全部720,000,000股股份中擁有權益。
3. 許先生為湯女士之配偶。根據證券及期貨條例，湯女士與許先生被視為於許先生及湯女士分別直接或間接持有的股份中擁有權益。

## (b) 於相聯法團普通股的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持權益之 股份數目	於相聯法團的 持股百分比
許先生	駿朗 <sup>(2)</sup>	實益權益及配偶權益 <sup>(1)</sup>	700	35%
湯女士	駿朗 <sup>(2)</sup>	實益權益及配偶權益 <sup>(1)</sup>	700	35%
許業豪先生	駿朗 <sup>(2)</sup>	實益權益	600	30%

附註：

- 許先生為湯女士之配偶。根據證券及期貨條例，湯女士及許先生被視為分別於許先生及湯女士直接或間接持有的駿朗股份中擁有權益。
- 駿朗於720,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本72%。據此，根據證券及期貨條例，駿朗為本公司之控股公司及相聯法團。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事及本公司之行政總裁所知，概無董事或本公司之行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(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之任何權益或淡倉（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及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊中登記之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除董事或本公司行政總裁外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作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，或直接或間接擁有在本集團任何其他成員公司之已發行投票股份10%或以上權益：

主要股東名稱	權益性質	擁有權益之股份 <sup>(1)</sup> 總數	佔本公司現有已 發行股本之概約 百分比
駿朗控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	720,000,000 (L)	72%

附註：

- (1) 字母(L)指該人士於股份中之好倉。
- (2) 駿朗由許先生、湯女士及許業豪先生分別擁有35%、35%及30%。根據證券及期貨條例，許先生、湯女士及許業豪先生分別被視為於駿朗持有的720,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，除董事或本公司行政總裁外，本公司並無獲任何人士知會彼等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及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司之已發行投票股份10%或以上權益。

### 4. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期)起已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事於本通函日期存續，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排當中擁有重大權益。

## 5. 競爭業務

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或根據上市規則與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

## 6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立不可於一年內由本公司免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

以下合約乃由本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立並為或可能屬重大(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 該協議；
- (b) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關許先生向Diamond Decade Investments Limited(「**Diamond Decade**」)轉讓裕豪物流有限公司(「**裕豪物流**」)一股股份，代價為配發及發行億豐創投有限公司(「**億豐**」)一股股份；
- (c) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關許先生向Diamond Decade轉讓義盛物流運輸有限公司10,000股股份，代價為配發及發行億豐1,176股股份；
- (d) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關Pacific Group Enterprises Ltd.(「**Pacific Group**」)向億星環球有限公司(「**億星**」)轉讓義盛行石油化工有限公司(「**義盛行**」)一股股份，代價為配發及發行億豐2,041股股份；
- (e) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關許先生向亨城國際有限公司(「**亨城**」)轉讓駿滙集團有限公司(「**駿滙**」)5,000股股份，代價為配發及發行億豐358股股份；

- (f) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關湯女士向亨城轉讓駿滙5,000股股份，代價為配發及發行億豐359股股份；
- (g) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關湯女士向亨城轉讓佃豐行集團有限公司(「佃豐行」)35,000股股份，代價為配發及發行億豐2,802股股份；
- (h) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關許業豪先生向亨城轉讓佃豐行15,000股股份，代價為配發及發行億豐1,201股股份；
- (i) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關湯女士向亨城轉讓億暉(香港)有限公司(「億暉」)5,000股股份，代價為配發及發行億豐10股股份；
- (j) 日期為二零一七年三月二十九日的股份買賣書，有關Pacific Group向亨城轉讓億暉(香港)有限公司5,000股股份，代價為配發及發行億豐10股股份；
- (k) 日期為二零一七年四月十二日之買賣協議，由本公司、駿朗、許先生、許業豪先生及湯女士訂立，據此，駿朗出售而本公司購買億豐11,000股股份，代價為配發及發行749股入賬列作繳足股份予駿朗；
- (l) 日期為二零一八年一月十六日的更替及資本化契據，由佃豐行、義盛行、裕豪物流、億暉(統稱「轉讓人」)、本公司及許先生訂立，據此，轉讓人結欠許先生之本金額為27,675,834.65港元之貸款(「貸款」)下的轉讓人權利及責任更替至本公司，以及許先生同意將該等貸款資本化，方式為向許先生(或許先生指示的有關人士)發行及配發250股入賬列作繳足股份；
- (m) 日期為二零一八年一月十六日的彌償契據，由控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而訂立，以按共同及個別基準提供彌償，詳見本公司日期為二零一八年一月三十日之招股章程；
- (n) 日期為二零一八年一月十六日的不競爭契據，由控股股東就若干不競爭承諾以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而訂立，詳見本公司日期為二零一八年一月三十日之招股章程；
- (o) 日期為二零一八年二月十四日的經修訂及重列公開發售包銷協議，詳見本公司日期為二零一八年二月十五日之補充招股章程；及

- (p) 日期為二零一八年二月二十六日的配售包銷協議，詳見本公司日期為二零一八年一月三十日之招股章程。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或提述其函件、意見或建議之專業顧問(「專家」)之名稱及資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	香港執業會計師
測建行香港有限公司	專業測量師及估值師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司及測建行(香港)有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及文義載入其名稱及／或意見之提述，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及測建行香港有限公司各自於本集團任何成員公司並無任何股權，亦無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及測建行香港有限公司各自並無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購或出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何物業中擁有直接或間接權益。

## 10. 其他事項

於最後可行日期：

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港長沙灣長裕街10號億京廣場二期11樓D室。
- (b) 本公司之公司秘書為倪潔芳女士(「倪女士」)。倪女士為特許秘書，亦為香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。倪女士持有香港特許秘書公會執業者認可證明。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起計14日止之任何平日(公眾假期除外)之正常辦公時間(上午九時正至下午五時正)內，於本公司之總辦事處(地址為香港長沙灣長裕街10號億京廣場二期11樓D室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約之各自副本；
- (c) 本公司分別截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (d) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司在完成交易後就本集團之未經審核備考財務資料作出之報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 測建行香港有限公司就該物業編製的估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (g) 本通函。