
此乃重要通函 請立即處理

閣下如對本通函內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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。

閣下如已將名下之威高國際控股有限公司 **Veeko International Holdings Limited** 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行經理、股票經紀或註冊證券交易商或其他代理商，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。

Veeko[®]
VEEKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
威高國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1173)

主要交易

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。

二零一九年四月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1 – 2
董事會函件	3 – 8
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1 – I-2
附錄二 – 有關該物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表	II-1 – II-2
附錄三 – 本集團於完成後之未經審核備考資產及負債表	III-1 – III-6
附錄四 – 估值報告	IV-1 – IV-5
附錄五 – 一般資料	V-1 – V-5

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	根據臨時買賣協議由買方從賣方收購該物業
「公佈」	指	本公司於二零一九年三月三日有關收購事項的公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	威高國際控股有限公司Veeko International Holdings Limited，一家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：1173)
「代價」	指	117,500,000港元，為該物業之購買價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「正式協議」	指	買方與賣方於二零一九年三月十五日簽訂有關收購事項的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或其各自任何聯繫人且與彼等概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月十八日，即本通函付印前為確定其中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

釋 義

「該物業」	指	香港新界北新康街88號地下整層
「地產代理」	指	美聯物業(商舖II)有限公司
「臨時買賣協議」	指	賣方、買方及地產代理就收購事項所訂立日期為二零一九年三月二日之臨時買賣協議
「買方」	指	卡萊美化妝品有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「Silver Crown」	指	Silver Crown Profits Limited，為一名控股股東，持有1,393,347,737股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約55.34%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	於最後實際可行日期該物業之業主
「%」	指	百分比



VEEKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

威高國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1173)

執行董事：

鄭鐘文先生 (主席)

林玉森女士 (行政總裁)

非執行董事：

林文鈿先生

獨立非執行董事：

歐陽厚昌先生

霍錦柱博士

楊永基先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地址：

香港

新界葵涌

大連排道192-200號

偉倫中心二期十樓

敬啟者：

主要交易

I. 緒言

謹此提述公佈。

本通函僅為提供資料而寄發予股東。誠如公佈內披露，董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知及確信，沒有股東或其各自之聯繫人在收購事項中擁有任何重大權益，因此，若本公司召開股東大會以批准收購事項，沒有股東須就此放棄表決權利。根據上市規則第14.44條，本公司已收到Silver Crown (為控股股東，持有1,393,347,737股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約55.34%) 就臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易發出書面批准。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易，而召開股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i)有關臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)上市規則所規定之若干財務資料；(iii)本集團之進一步資料；及(iv)該物業之估值報告。

II. 主要交易

於二零一九年三月二日，買方與賣方（為一名獨立第三方）及地產代理訂立臨時買賣協議，買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售該物業，代價為117,500,000港元。該物業將以「現況」從賣方收購，並受現有租約所規限。臨時買賣協議之主要條款載列於下文。

臨時買賣協議及正式協議

臨時買賣協議及正式協議以及其項下擬進行之交易的詳情載列於下文：

臨時買賣協議

日期： 二零一九年三月二日

訂約方： (1) 賣方，作為賣方；

 (2) 買方，作為買方；及

 (3) 地產代理

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，賣方、地產代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項： 香港新界北新康街88號地下整層

該物業將以「現況」出售予買方。根據臨時買賣協議，買方與賣方於二零一九年三月十五日簽訂正式協議。

代價： 117,500,000港元

117,500,000港元之代價乃由賣方與買方經參考類似地段之類似物業之市場價值按正常商業條款進行公平磋商後釐定。於簽訂臨時買賣協議前，董事已取得該物業之估計市場價格。該物業其後由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（本公司所委任之獨立專業估價師）進行估價，彼就該物業於二零一九年二月二十八日之市場價值之估價約為120,000,000港元。董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所作出該物業之估價報告載於本通函附錄四。

董事會函件

代價由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 於簽訂臨時買賣協議時支付臨時訂金5,875,000港元，佔代價之5%；
- (2) 於二零一九年三月十五日或之前支付加付訂金5,875,000港元，佔代價之5%；及
- (3) 於收購事項完成時支付105,750,000港元，即代價之餘額。

倘若買方沒有(i)根據臨時買賣協議支付加付訂金(即於二零一九年三月十五日或之前支付5,875,000港元之加付訂金)；或(ii)完成收購事項(惟倘臨時買賣協議根據其條款被終止則除外)，則賣方將有權不落實完成收購事項，以及完全沒收買方已支付之訂金。

倘若該物業之業權附有任何產權負擔，則賣方須把訂金全數(以已支付金額為限，且不計利息)歸還予買方，而買方將不會具有任何權利針對賣方提出申索，包括其他賠償金、費用及強制履約令。賣方與買方須訂立一份協議，以取消該物業之買賣。

預期代價將以本集團之內部資源加上銀行借貸撥付。於最後實際可行日期，本集團向一家銀行申請按揭融資仍在進行中。

印花稅：

所有印花稅將由買方承擔。

完成：

收購事項將於二零一九年六月十八日或之前完成，並須待根據及按照上市規則之規定取得股東批准之條件達成後，方告完成。倘若本公司於臨時買賣協議日期起計90天內未取得股東批准，則收購事項將告無效，賣方將沒收所有已支付訂金(為代價之10%)，而臨時買賣協議之訂約方須在切實可行範圍內，盡快自費訂立一份協議，以取消該物業之買賣，以及解除各訂約方於臨時買賣協議項下之所有進一步義務及責任，且臨時買賣協議之訂約方概不會具有任何權利尋求強制履行臨時買賣協議，並藉此最大限度地放棄任何有關權利。

董事會函件

買方承諾促使本公司在切實可行情況下盡快召開股東大會，或就根據上市規則取得一名股東或一批有密切聯繫之股東之書面批准取得該項批准。

於最後實際可行日期，本公司已取得Silver Crown (為控股股東) 的書面批准。

正式協議

買方與賣方於二零一九年三月十五日簽訂正式協議(已包括上述臨時買賣協議之條款)。

現有租約協議

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，根據賣方所提供之資料，於最後實際可行日期，該物業目前由賣方租予一名租戶，名為裕鋒藥房有限公司，而該租戶為一名獨立第三方。與該物業有關之現有租約安排詳情載列如下：

	租金	現租期
該物業	每月約248,000港元 (不包括差餉、地租及管理費)	自二零一八年四月一日起直至 二零二零年十二月三十一日止

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，根據賣方於最後實際可行日期所提供之資料，在現有租約安排之前，該物業由賣方租予現有租約安排之同一名租戶，為期由二零一六年三月一日至二零一八年三月三十一日，月租約178,000港元(不包括差餉、地租及管理費)。根據本公司現有關於該物業截至二零一八年三月三十一日止兩個年度租金之資料，截至二零一八年三月三十一日止兩個年度，本集團應從該物業之租金收入分別產生除稅前及除稅後溢利淨額2,136,000港元及1,784,000港元。

有關賣方之資料

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，賣方為一名個人兼一名獨立第三方。於收購事項前之12個月內，本公司並無與賣方完成任何交易。

有關本集團之資料及進行收購事項之理由

本集團之主要業務為以本集團自行開發之兩個品牌**Wanko**及**Veeko**，從事女仕服裝之生產及零售，以及於旗下**Colourmix**及**MORIMOR**化妝品連鎖店，從事化妝品及護膚品之零售。

該物業擬用作投資目的，通過出租賺取租金收入。於現有租賃協議屆滿後，本集團將評估繼續出租該物業之得益相對於將該物業用作本集團店鋪之得益。

訂立臨時買賣協議之前，本集團曾進行盡職審查，方式為(i)實地考察；及(ii)就該物業進行土地查冊。訂立臨時買賣協議之前，本集團首次得悉該物業有一項產權負擔。因該物業搭建一項覆蓋天井之結構物(「該結構物」)，違反建築物條例(香港法例第123章)(「該條例」)，屋宇署於二零零九年發出一份通知(「該通知」)。根據該通知，該結構物須予(i)清拆；或(ii)更改，其方式須使該結構物符合該條例，該結構物擁有人須於二零零九年四月十二日或之前採取適當行動以使其不再違反該條例。據悉，於臨時買賣協議日期、正式協議日期及最後實際可行日期，該結構物尚未被清拆或更改以符合該條例。就董事所深知及確信，賣方無意在完成收購事項前清拆該結構物。為符合該條例，本集團有意在完成收購事項後清拆該結構物。預期清拆或更改該結構物以重新符合該條例所涉及之成本約為75,000港元。考慮到(a)該結構物可在對該物業任何運作並無重大干擾之情況下清拆；(b)與代價相比，估計清拆或更改該結構物以重新符合該條例所涉及之成本將會極低；(c)代價較該物業於二零一九年二月二十八日之市值低於約2,500,000港元；及(d)收購事項之潛在利益(即來自現有租賃安排之租金收入，以及該項物業投資之潛在增益)大於與收購事項相聯之風險(即清拆該結構物)，故董事認為(i)代價屬公平合理；及(ii)由本公司(而非賣方)清拆該結構物乃屬公平合理。就此，雖然得悉該物業有該項產權負擔，惟董事決定繼續進行收購事項。

董事會(包括獨立非執行董事)認為臨時買賣協議及正式協議乃按正常商業條款訂立，而臨時買賣協議及正式協議之條款屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。董事認為收購事項乃本集團之投資良機。

收購事項之財務影響

本公司已向一家銀行提交按揭融資申請，並計劃自銀行按揭募集總代價之30%(即35,250,000港元)。倘本集團可取得上述按揭融資，預期在收購事項完成時，總資產將增加約105,000,000港元，當中包括投資物業增加約128,458,000港元(即總代價117,500,000港元加收購事項之其他直接應計成本約10,958,000港元(包括印花稅約9,988,000港元、法律及專業費用約920,000港元以及代理佣金50,000港元)之總和)，扣除(i)銀行結餘及現金約15,000,000港元；及(ii)該物業的公平價值約8,458,000港元之減少。另一方面，預期總負債將增加約113,458,000港元，即按揭約35,250,000港元，加收購事項之其他直接應計成本約970,000港元(即收購事項之直接應計成本)，以及循

環貸款77,238,000港元。進一步詳情請參閱本通函附錄三所載本集團於收購事項完成後之未經審核備考資產及負債表。此外，按該銀行所提供之初步建議條款，預期按揭貸款年利率將約為最優惠利率減2.8%。因此，估計按揭貸款之每月利息開支將約為76,000港元。

III. 上市規則的含義

由於收購事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第十四章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，若本公司召開股東大會以批准臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易，沒有股東須就有關批准之決議案放棄表決權利。Silver Crown(為控股股東，持有1,393,347,737股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約55.34%)已就臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易發出書面批准，而根據上市規則第14.44條，該書面批准獲接受以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議、正式協議及其項下擬進行之交易，而召開股東特別大會。

IV. 進一步資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

V. 警告通知

正式協議項下擬進行之交易須待先決條件達成後，方告完成。因此，收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務應審慎行事，如彼等對本身之狀況及應採取之行動有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
威高國際控股有限公司
Veeko International Holdings Limited
主席
鄭鐘文
謹啟

二零一九年四月二十五日

1. 財務摘要

本集團截至二零一八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料連同相關附註於下列文件中披露：

- 本集團於二零一八年十一月十九日刊發之截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告(第1至33頁)；
- 本集團於二零一八年六月二十六日刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第41至128頁)；
- 本集團於二零一七年六月二十六日刊發之截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第49至128頁)；及
- 本集團於二零一六年六月二十七日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第37至108頁)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一九年二月二十八日，本集團有以下借貸：

	於二零一九年 二月二十八日 (千港元)
有抵押銀行借貸	252,504
無抵押銀行借貸	9,000
總計	<u>261,504</u>

抵押

於二零一九年二月二十八日，本集團之銀行借貸以下列資產作抵押：

	於二零一九年 二月二十八日 (千港元)
投資物業	168,438
租賃土地及樓宇及預付租賃款項	144,293
總計	<u>312,731</u>

於二零一九年二月二十八日，本集團之銀行借貸由本集團賬面總值約312,731,000港元之物業作抵押。

除所披露者及除集團內公司間負債及正常貿易應付款項及其他應付款項外，於二零一九年二月二十八日，本集團並無涉及任何按揭、押記或債券、貸款資本、銀行貸款及透支、貸款債務證券或其他類似債務之任何未償還債務或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或重大或然負債。

3. 重大逆轉

於最後實際可行日期，除了本公司於二零一九年三月十五日的公佈所披露外，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一八年三月三十一日（即本集團最後刊載經審核財務報表之結算日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止有任何重大逆轉。

4. 營運資金充裕程度

董事經作出周詳審慎查詢後認為，於收購事項完成後，考慮到本集團之內部資源、營運現金流量、可供本集團動用之融資額度，在並無不可預見之情況下，本集團具有充裕營運資金應付其於由本通函日期起至少未來12個月之需要。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團之主要業務為以本集團自行開發之兩個品牌**Wanko**及**Veeko**，從事女仕服裝之生產及零售，以及於旗下**Colourmix**及**MORIMOR**化妝品連鎖店，從事化妝品及護膚品之零售。

該物業擬用作投資目的，通過出租賺取租金收入。於現有租賃協議屆滿後，本集團將評估繼續出租該物業之得益相對於將該物業用作本集團店舖之得益。

本集團將繼續探索投資機會，旨在透過對物業的投資增加租金收入，以進一步多元化及擴大本集團之收益來源，為股東創造豐厚回報及長期價值。

該物業之未經審核損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須就有關該等資產的可識別淨收入來源在本通函內載入過往三個財政年度之損益表，並須經申報會計師審閱以確保有關資料乃經妥為編製及從董事取得賣方所提供之租賃協議（「租賃協議」）。

董事基於賣方提供之資料編製，該物業於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月（「相關期間」）之未經審核損益表（「未經審核損益表」）載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 十二月 三十一日止 九個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
總租金收入	1,308	2,136	2,136	2,232
行政開支*	—	—	—	—
	<u>1,308</u>	<u>2,136</u>	<u>2,136</u>	<u>2,232</u>

* 根據賣方與該物業租戶訂立之租賃協議，相關開支於相關期間內由租戶承擔。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，董事委聘本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」對上文所示未經審核損益表的編撰開展若干事實調查程序。開展程序僅為協助董事評估該等資料是否與租賃協議一致，並概列如下：

1. 申報會計師從董事取得該物業之未經審核損益表，當中載列相關期間總租金收入及行政開支。
2. 申報會計師從董事取得一份附表，當中載列相關期間該物業出租人及承租人之名稱及地址、租期、每月租金及行政開支（「總租金收入概要」），並檢查計算相關期間總租金收入之算術準確性。

3. 申報會計師自董事取得賣方所提供之租賃協議副本，並將總租金收入概要所示該物業出租人及承租人之名稱及地址、租期及每月租金以及開支承擔條款（「詳情」）與租賃協議之相關詳情進行比較。
4. 申報會計師將總租金收入概要所示相關期間之租金收入及行政開支分別與未經審核損益表所示總租金收入及行政開支金額進行比較。

申報會計師的事實調查如下：

- a. 關於程序1，申報會計師自董事取得未經審核損益表，當中載列相關期間總租金收入及行政開支。
- b. 關於程序2，申報會計師自董事取得總租金收入概要，發現相關期間總租金收入之計算在算術上屬準確。
- c. 關於程序3，申報會計師自董事取得租賃協議，發現總租金收入概要所示詳情與租賃協議之相關詳情一致。
- d. 關於程序4，申報會計師發現總租金收入概要所示相關期間總租金收入及行政開支分別與未經審核損益表所示總租金收入及行政開支金額一致。

申報會計師已進行上述載於本公司相關委聘函之協定程序，並根據協定程序向董事匯報事實調查。根據本公司與申報會計師訂立之相關委聘函條款，其所報告之事實調查不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。

董事認為，未經審核損益表已妥為編撰及摘自租賃協議。

申報會計師就此所進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則、香港核證業務準則或香港投資通函呈報業務準則所進行的核證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不就該物業的損益表作出任何保證。

A. 本集團的未經審核備考財務資料

緒言

以下為就建議收購位於香港新界北新康街88號地下整層的物業（「該物業」）（「收購事項」）而編製威高國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一八年九月三十日的未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），以供說明。下文呈列的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，猶如收購事項已於二零一八年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃按本集團於二零一八年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘自截至二零一八年九月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表）編製，並就收購事項作出直接涉及且有事實支持之調整，而該調整與未來事件或決定無關。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29(7)段而編製，僅為作說明用途，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在收購事項已於二零一八年九月三十日完成的情況下的實際財務狀況，亦非預測本集團日後的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團的財務報表及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於二零一八年 九月三十日 的資產及 負債表 千港元 (附註1)	收購事項 備考調整 千港元 (附註2)	本集團於 收購事項後 的備考 資產及 負債表 千港元
非流動資產			
投資物業	167,548	120,000	287,548
物業、廠房及設備	177,689		177,689
預付租賃款項	4,379		4,379
已付租賃按金	47,839		47,839
遞延稅項資產	5,157		5,157
	<u>402,612</u>	<u>120,000</u>	<u>522,612</u>
流動資產			
存貨	534,067		534,067
貿易應收款項及其他應收款項	42,513		42,513
預付租賃款項	169		169
已付租金及水電按金	55,717		55,717
可收回稅項	9,373		9,373
銀行結餘、存款及現金	34,745	(15,000)	19,745
	<u>676,584</u>	<u>(15,000)</u>	<u>661,584</u>
流動負債			
貿易應付款項及其他應付款項	98,961	113,458	212,419
應付股息	12,288		12,288
已收租金按金	34		34
有抵押銀行借貸	276,364		276,364
應付稅項	1,654		1,654
	<u>389,301</u>	<u>113,458</u>	<u>502,759</u>
流動資產淨值	<u>287,283</u>	<u>(128,458)</u>	<u>158,825</u>
總資產減流動負債	<u>689,895</u>	<u>(8,458)</u>	<u>681,437</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	7,017		7,017
已收租金按金	1,425		1,425
	<u>8,442</u>	<u>—</u>	<u>8,442</u>
資產淨值	<u>681,453</u>	<u>(8,458)</u>	<u>672,995</u>

附註1

金額摘自本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零一八年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。

附註2

調整旨在反映收購事項，包括(i)現金代價117,500,000港元及(ii)收購事項的其他直接應計成本約10,958,000港元(包括印花稅約9,988,000港元、中介佣金約50,000港元及法律及專業費用920,000港元)。由於本集團擬於完成收購事項後向一名獨立第三方出租該物業，且並無具體計劃將該物業用於其營運，故該物業分類為投資物業。投資物業初步按成本(包含直接應佔開支)計量，其後將按照本集團之會計政策按公平價值120,000,000港元列賬。該物業於二零一九年二月二十八日之公平價值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值計算，有關公司於評估相關地點之該物業具備適當資格及經驗。

附註3

概無對本集團的未經審核備考財務資料作出任何其他調整以反映本集團於二零一八年九月三十日之後的任何交易結果或進行的其他交易(倘適用)。預期於本集團未經審核備考財務資料的上述附註披露的調整不會對本集團構成持續影響。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料於二零一九年四月二十五日發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

B. 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師之核證報告

致威高國際控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就威高國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅供說明所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為二零一九年四月二十五日的通函(「通函」)附錄三第III-1至III-3頁所載於二零一八年九月三十日的未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用標準於通函附錄三第III-1至III-3頁詳述。

董事編製未經審核備考財務資料旨在說明建議收購位於香港新界北新康街88號地下整層的物業對 貴集團於二零一八年九月三十日的財務狀況的影響，猶如相關事項或交易已於二零一八年九月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年九月三十日止期間的財務報表(並無就此刊發核數師報告或審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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4.29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」內有關獨立性及其他道德規範，有關規範乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制守則第1號「企業進行財務報表的審核及審閱的質素控制，及其他核證及相關服務工作」，因此維持一個全面的質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

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吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象承擔責任外，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「就編製載入章程的備考財務資料提交報告的核證工作」履行聘約。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定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取得合理核證。

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，吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

在投資通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明倘於就說明而選定的較早日期發生重大事件或進行重大交易，則該事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響。因此，吾等並不保證該事件或交易於二零一八年九月三十日的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適用標準妥為編製而作出報告的合理受聘核證，涉及執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標準有否提供合理基準，以呈列直接歸因於事件或交易的重大影響，以及有否就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否給予該等標準適當效力；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用未經調整財務資料的調整。

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、與所編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關受聘情況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等認為吾等所取得的憑證屬充分適當，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為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年四月二十五日



香港
太古城英皇道111號
太古城中心第1期1208室
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港新界北新康街88號地下整層（「該物業」）

吾等謹遵照威高國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的指示，對 貴集團將收購作投資用途的該物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等就該物業於二零一九年二月二十八日（「估值日」）市場價值的意見，以供載入 貴公司將於二零一九年四月二十五日就主要交易刊發的公眾通函內。

估值基準

吾等的估值代表吾對等該物業市場價值作出的意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「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、審慎及非強迫的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，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。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(二零一七年版)編製，該準則包括國際評估準則以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等編製的估值亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章的規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及凌國維先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾34年經驗之香港測量師學會資深會員。凌國維先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾33年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員。彼等對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯於過往十二個月並無就該物業作出估值。

吾等獨立於貴公司。貴公司於上一年度應付費用總額相對於第一太平戴維斯於上一年度費用收入總額之比例微乎其微。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或凌國維先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

於編製吾等有關該物業之估值時，吾等已採用收入資本化法，未屆滿租期的合約租賃租金收入與其租賃期屆滿後的預期市場租金均予以資本化；並參照市場上可資比較物業之銷售使用銷售比較法對評估結果進行核對。

業權調查

吾等並無獲提供與該物業有關的業權文件副本，但吾等已於土地註冊處就該物業進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據貴公司告知及就其所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值過程中，吾等已假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀。吾等的視察乃由黃世僑先生(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員)及黎家敏小姐(建築及房地產理科碩士)於二零一九年三月進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，亦無對該物業進行環境研究。於進行估值時，吾等假設該物業之內部均已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該物業保持原有／經核准佈局，並無任何未經授權的結構物、加建及改建。吾等在估值中亦假設於估值日該物業已配備正常及令人信納的樓宇設備以供現時用途。

據 貴公司告知及就其所深知，於估值日並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該物業的用途。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除就主要交易於 貴公司將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

香港
新界葵涌
大連排道192-200號
偉倫中心二期十樓
威高國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一九年四月二十五日

附註： 陳超國先生為專業測量師，擁有逾34年香港物業估值經驗。

凌國維先生為專業測量師，擁有逾33年香港物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下的 市場價值
香港新界北新康街88號地下整層。 丈量約份第91約地段第3836號的其中1/6份數。	<p data-bbox="437 470 831 625">新康街88號是一幢4層(包括閣樓)的唐樓,於一九六七年竣工。該樓宇位於上水區新康街西南側。此地區為主要購物區,主要容納藥房及保健美容零售店。</p> <p data-bbox="437 661 831 783">根據建築事務監督於一九六三年批准的建築圖則(「經批准建築圖則」),該物業包括一個商舖單位及地下的一個天井和一個閣樓。</p> <p data-bbox="437 819 831 917">根據吾等對經批准建築圖則的量度,該物業的實用面積約為833平方呎(77.39平方米)。</p>	<p data-bbox="863 470 1150 655">該物業根據一份租賃協議出租,租期自二零一八年四月一日起及於二零二零年十二月三十一日屆滿,月租金為248,000港元,不包括地租、差餉及管理費。</p>	<p data-bbox="1198 470 1406 561">120,000,000港元 (壹億貳仟萬港元)</p>
	<p data-bbox="437 953 767 981">該物業的附屬地方面積如下:</p>	<p data-bbox="727 1017 778 1044" style="text-align: center;">面積</p> <p data-bbox="655 1051 823 1076" style="text-align: center;">平方呎 平方米</p>	
	<p data-bbox="437 1112 491 1172">天井 閣樓</p>	<p data-bbox="692 1112 823 1172">126 11.71 275 25.55</p>	
	<p data-bbox="437 1208 831 1395">丈量約份第91約地段第3836號乃根據新批地第9166號持有,有效期為一八九八年七月一日起99年,並已法定延長至二零四七年六月三十日,修訂後的年地租為該地段當時應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

- (1) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，該物業的目前註冊擁有人為Chung Tam Sang，詳情見日期為一九八七年二月十日之送讓契及註冊摘要編號為N225176。
- (2) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，該物業(其中包括)受以下產權負擔規限：
 - i) 日期為一九六八年七月十六日及註冊摘要編號為N162058的公契；及
 - ii) 建築事務監督根據建築物條例第24C (1)條發出之日期為二零零九年二月十一日，編號為WNZ/U05-41/0007/07及註冊摘要編號為09080500980216之通知，有關違反建築物條例而在該物業的天井搭建之結構物。
- (3) 該物業位於日期為二零一七年一月十三日刊憲的粉嶺／上水分區計劃大綱編號S/FSS/22的「商業／住宅」區。
- (4) 吾等的估值所使用的主要參數載列如下：

資本化率	該物業之市場租金
約2.9%	每月294,000港元

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函或本通函所載的任何聲明產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本包括10,000,000,000股普通股，金額為100,000,000港元，而本公司之已發行股本包括2,518,001,334股普通股，金額為25,180,013港元。

除21,000,000份未行使購股權可轉換為股份外，於最後實際可行日期，本公司概無可能賦予持有人權利認購、轉換為或交換新股份之尚未行使期權、認股權證、衍生工具或可轉換證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司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、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定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之條文規定彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或擁有須根據證券及期貨條例第352條列入本公司根據該條例存置之登記冊內，或須根據上市規則附錄十所載之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持 已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
鄭鐘文先生	創辦人	1,393,347,737 (附註)	
	實益擁有人	185,219,227	
		<u>1,578,566,964</u>	<u>62.69%</u>
林玉森女士	信託受益人	1,393,347,737 (附註)	
	實益擁有人	272,916,013	
		<u>1,666,263,750</u>	<u>66.17%</u>

附註：於最後實際可行日期，該等1,393,347,737股股份由Silver Crown實益擁有。Silver Crown的股份乃由全權信託The J Cheng Family Trust的全權受益人所持有，該全權信託的受益人包括鄭鐘文先生及林玉森女士的家族成員。

(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，下列主要股東及其他人士（不包括董事或本公司之主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益及淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持 已發行股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Silver Crown	實益擁有人	1,393,347,737	55.34%
Well Feel Group Limited （「Well Feel」）	控制企業 之權益(附註)	1,393,347,737	55.34%
HSBC International Trustee Limited （「HSBC International」）	信託人(附註)	1,393,347,737	55.34%

附註：Silver Crown之全部已發行股本由Well Feel持有，而Well Feel乃HSBC International之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部之規定，Well Feel及HSBC International各自被視作於該等由Silver Crown擁有權益之所有股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事為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3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(上文論述之董事或本公司主要行政人員除外)知會本公司，表示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3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何不可由僱主於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

6. 董事於合約或資產之權益

於最後實際可行日期，

- (i) 並無董事擁有重大權益而對本集團任何業務有重大影響之合約或安排存續；及
- (ii) 並無董事於自二零一八年三月三十一日(即本集團最後刊載經審核財務報表之結算日期)以來本集團任何成員公司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直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索，而可能對本集團之營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家資格及同意書

- (a) 以下為提供載於本通函之意見或建議或陳述之專家之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立合資格估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，上述各專家概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司之股權，亦無擁有權利（不論是否在法律上可強制執行）認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券。
- (c) 於最後實際可行日期，上述各專家概無於自二零一八年三月三十一日（即本集團最後刊載經審核綜合財務報表之結算日期）以來本集團任何成員公司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直接或間接權益。
- (d) 於最後實際可行日期，上述各專家均已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及文義載列其各自之報告或函件或名稱及標誌，且迄今並無撤回其書面同意。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 臨時買賣協議；及
- (b) 正式協議。

10. 備查文件

下列文件於由本通函日期起計14天（包括該日）之任何營業日（公眾假期除外）之正常營業時間上午9時30分至下午6時30分內，在本公司之香港主要營業地點（地址為香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期十樓）可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 臨時買賣協議；
- (c) 正式協議；
- (d) 本公司截至二零一八年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (e) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函第3至第8頁；
- (g) 有關該物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表之報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 有關本集團於收購事項完成後之未經審核備考資產及負債表之報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 本附錄第8段所提述之專家書面同意；
- (k) 本附錄第9段所提述之重大合約；及
- (l) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為黃智英女士，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心二期十樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。