

**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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下環宇物流(亞洲)控股有限公司之所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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。

---

**WORLD-LINK LOGISTICS (ASIA) HOLDING LIMITED**

**環宇物流(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6083)

**有關重續該等租賃協議  
之重大交易**

---

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。

董事會函件載於本通函第4頁至第8頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

本通函內所提述的時間及日期均指香港時間及日期。

二零二一年七月二十六日

# 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 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年六月二十二日的公告，內容有關重續該等租賃協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	環宇物流(亞洲)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：6083)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「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，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的獨立第三方
「業主」	指	山栢置業有限公司，為聯合集團有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司(股份代號：373))的附屬公司，主要從事物業持有業務
「最後可行日期」	指	二零二一年七月二十一日，即本通函付印前就確定當中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

## 釋 義

「標準守則」	指	誠如上市規則附錄10所載列，上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C的統稱
「物業A」	指	香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心地下部分、2至6樓及4個貨車泊車位
「物業B」	指	香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心14至19樓、21至22樓及24樓
「物業C」	指	香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心23樓
「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	本公司股份
「股東」	指	不時的股份持有人
「股東集團」	指	下列股東：  (i) Orange Blossom International Limited，由執行董事楊廣發先生全資擁有；  (ii) 執行董事楊廣發先生；  (iii) Best Matrix Global Limited，由執行董事李鑑雄先生全資擁有；  (iv) 執行董事李鑑雄先生；  (v) Leader Speed Limited，由執行董事陸有志先生全資擁有；及  (vi) 執行董事陸有志先生  持有325,900,000股股份，佔本公司全部已發行股本總數約64.94%

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	業主與租戶就該等物業訂立日期為二零二一年六月十一日的租賃協議
「租戶」	指	World-Link Roadway System Company Limited，根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

**WORLD-LINK LOGISTICS (ASIA) HOLDING LIMITED**

**環宇物流(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6083)

執行董事：

楊廣發先生(主席兼行政總裁)

李鑑雄先生

陸有志先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

侯思明先生

鍾智斌先生

麥東生先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

新界

荃灣

德士古道150至164號

聯合貨運中心3樓

敬啟者：

**有關重續該等租賃協議  
之重大交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十二日及二零二一年六月二十八日之公告，內容有關(其中包括)重續該等租賃協議。

租戶(本公司之間接全資附屬公司，作為租戶)與業主(作為業主)就該等物業的租賃訂立日期為二零二一年六月十一日的該等租賃協議，本集團於二零二一年六月二十二日收取該等租賃協議，重續租期自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三年。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該等租賃協議之詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

## 董事會函件

### 該等租賃協議

該等租賃協議之主要條款相同，惟該等物業之詳情及所涉及代價則除外，而該等租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期： 二零二一年六月十一日
- 訂約方： (1) 山栢置業有限公司(作為業主)；及
- (2) World-Link Roadway System Company Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為租戶)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。請參閱本通函下文「有關訂約方之資料」一節以獲取更多資料。

- 物業： 香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心(i)地下部分、2至6樓及4個貨車泊車位；(ii)14至19樓、21至22樓及24樓；及(iii)23樓
- 租期： 自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日屆滿(包括首尾兩日)，為期三年
- 租金： 該等租賃協議項下就(i)物業A(包括管理費惟不包括差餉)；(ii)物業B(包括管理費及差餉)；及(iii)物業C(包括管理費及差餉)應付之租金總額合共約為110,675,000港元。合計月租如下：

- (a) 二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日：約2,913,000港元
- (b) 二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日：約3,074,000港元
- (c) 二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日：約3,236,000港元

租金須於每個曆月第一日預付。如未能支付租金，業主將有權就拖欠金額收取每月2.0%的利息。

租金乃由訂約方經參考該等物業附近可資比較物業之現行市場租金後公平磋商釐定，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，現行市場租金介乎每平方呎6港元至19港元。

## 董事會函件

租金按金：	約6,471,000港元
物業用途：	本集團擬將該等物業用作物流中心及辦公室物業。
印花稅：	印花稅須由業主與租戶平均承擔。

每月租金、租金按金及印花稅的付款將由本集團內部資源撥資。

### 該等租賃協議對本集團的盈利以及資產及負債的影響

本公司確認使用權資產未經審核價值合共約為106百萬港元，乃經參考該等租賃協議項下的合共租賃付款之現值後計算得出。本集團將按直線基準及預期可使用年期36個月就使用權資產計提折舊，而每月折舊約2.94百萬港元將自綜合損益及其他綜合收益表扣除。租賃負債未經審核價值約106百萬港元將由本集團於綜合財務狀況表確認，並將於向業主結付租賃付款時相應減少。租賃負債的利息開支將按年率2.5%確認。租賃開始當日後，租賃負債將按利息增加及租賃付款調整。

### 有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事綜合物流服務、包裝服務及分銷業務。

租戶為根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。租戶主要從事提供倉貯、運輸及增值服務。

業主為根據香港法例註冊成立之有限公司，主要從事物業持有業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主為聯合集團有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司(股份代號：373)，其資料(包括其最終實益擁有人的資料)可參照聯交所網站)的全資附屬公司。

## 重續該等租賃協議之理由及裨益

本集團現正租用該等物業，而有關租賃於二零二一年六月三十日屆滿。在評估租賃時，董事認為(i)本集團已將部分該等物業用作其物流中心及辦公室逾20年；及(ii)該等租賃協議的條款乃由業主與租戶經參考該等物業附近可資比較物業之現行市場價格後公平磋商釐定，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，現行市場租金介乎每平方呎6港元至19港元。

重續該等租賃協議對本集團繼續維持業務營運而言乃屬必要，並於本集團的日常及一般業務過程中進行。

為確保租金公平合理及符合現行市場租金水平，我們已根據源於獨立第三方的資料就該等物業附近的類似物業進行租金比較，並考慮各種因素，如(i)有關物業的類似性質、所允許的工業用處或設施；(ii)就樓面面積而言該等物業的大小(每平方尺20,000以上)；及(iii)有關物業位於荃灣德士古道。此外，本集團亦考慮本集團所租用的其他物業之租金，而有關物業均有相似於該等物業的性質、用途、設施及樓面面積，且並亦位於荃灣德士古道。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述所有位於該等物業附近的物業之租金介乎每平方呎6港元至19港元，而根據該等租賃協議的該等物業之租金均符合前述有關該等物業附近的有關物業之租金範圍。因此，董事會認為，該等租賃協議的條款及條件以及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司就該等租賃協議項下的該等物業租賃，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立該等租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。董事認為，由於所有該等租賃協議均由租戶與同一業主於12個月內訂立，該等租賃協議項下擬進行交易應根據上市規則第14.22條合併計算。本公司根據該等租賃協議確認之使用權資產未經審核價值約為106百萬港元。

## 董事會函件

由於該等租賃協議項下本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)合計為25%或以上但低於100%，故訂立該等租賃協議構成本公司一項重大交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

本公司已按照上市規則第14.44條向股東集團(於合共325,900,000股股份中擁有實益權益，佔本公司於該公告日期全部已發行股本約64.94%)取得書面批准。基於(i)倘本公司召開股東特別大會以批准該等租賃協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得股東集團就該等租賃協議項下擬進行交易發出之書面批准，故根據上市規則第14.44條所允許毋須召開股東特別大會以批准該等租賃協議項下擬進行交易。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。縱使本公司將不會召開股東大會以批准該等租賃協議及據此擬進行交易，倘有關股東大會將由本公司召開，則董事會將推薦股東投票贊成有關決議案，以批准、確認及追認該等租賃協議及據此擬進行交易。

### 其他資料

務請閣下亦垂注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  
環宇物流(亞洲)控股有限公司  
主席兼行政總裁  
楊廣發  
謹啟

二零二一年七月二十六日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所及本公司網站。請參閱下文所示之超連結：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(第38頁至第81頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt20190429951\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt20190429951_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(第34頁至第87頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401252\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401252_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(第34頁至第83頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101235\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101235_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二一年五月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

### 銀行借貸

於二零二一年五月三十一日，本集團未償還銀行借貸總額約為4.5百萬港元，為無抵押，惟由本集團及非控股權益共同擔保。

### 租賃負債

於二零二一年五月三十一日，本集團未償還之無抵押及無擔保租賃負債賬面額約為9.4百萬港元。

### 應付非控股權益金額

於二零二一年五月三十一日，本集團應付非控股權益金額約為1.2百萬港元，並為無抵押、無擔保、免息及須按要求償還。

除上述者或本通函其他部份所披露者及集團內負債以及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付賬款外，於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還、已獲授權或已以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他或然負債。

### 3. 營運資金聲明

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資)，董事認為本集團具備充裕營運資金應付目前自本通函日期起計未來至少12個月之所需。

### 4. 本集團之財務及買賣前景

本集團為一間於香港專注於快速消費品及餐飲分部且發展成熟的一站式物流服務供應商。本集團的發展多元化，於二零一九年及二零二零年已分別開始其於澳門及香港的分銷業務。

展望未來，全球經濟仍將受COVID-19爆發影響，或會為香港及全球各地的外圍環境造成困難及帶來不明朗因素。然而，董事會相信最嚴峻的時期經已過去，經濟現正處於復甦階段，乃因市民對COVID-19防預措施的意識提高及疫苗經已落實。

儘管復甦道路仍漫長及充滿挑戰，本集團將繼續裝備好己身，為任何將至的機會作好準備。憑藉本集團於二零一九年在澳門擴展業務據點的策略性舉措及有效控制澳門的COVID-19擴散，董事會相信，澳門的營運將快速復甦，為本集團帶來正面影響。

同時，本集團正集中其於香港的核心業務。COVID-19的爆發及擴散對若干客戶的業務造成傷害，引發最終影響本集團營運的連鎖反應。提供最佳優質服務及為客戶創造價值的精神深根本集團，協助本集團克服困難及於此艱難時期生存。本集團將繼續採用其謹慎的方針及追求穩定增長及發展。

以下為獨立專業估值師AP Appraisal Limited發出的報告全文，以供載入本通函。

AP Appraisal Limited  
香港上環  
德輔道中322號  
西區電訊大廈22樓  
電話：852 2218 5180  
www.APA.com.hk

吾等的參考編號：AP210607/6083/WLLAHL/Rpt

敬啟者：

關於：有關環宇物流(亞洲)控股有限公司附屬公司與業主的該等租賃協議的使用權資產於二零二一年六月十一日之估值

吾等AP Appraisal Limited(「**APA**」)謹此提述環宇物流(亞洲)控股有限公司(「**指示方**」或「**貴公司**」)所作指示，對有關 貴公司附屬公司與業主(見較後章節)的該等租賃協議的使用權資產(「**使用權資產**」)於二零二一年六月十一日(「**估值日期**」)的公平值進行估值，僅供香港聯交所通函(「**香港聯交所通函**」)之用。

### 估值前提及基準

就編製估值以供香港聯交所通函之用而言，吾等遵守及遵循香港財務報告準則、國際財務報告準則、英國皇家特許測量師學會估值標準及國際估值標準所規定的定義及標準。

吾等的估值乃基於持續經營前提，並按公平值基準進行。公平值乃界定為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格」。

## 貴集團的背景

環宇物流(亞洲)控股有限公司為投資控股公司。貴集團主要從事綜合物流服務、包裝服務及分銷業務。

World-Link Roadway System Company Limited(「World-Link Roadway」)為貴公司之間接全資附屬公司，主要從事提供倉貯、運輸及增值服務。

## 該等租賃協議的背景及詳情

於二零二一年六月十一日，貴集團透過World-Link Roadway與山栢置業有限公司(「山栢置業」)訂立租賃協議(「該等協議」)。山栢置業為一家香港上市公司(獨立第三方)的全資附屬公司，主要從事物業持有業務。

該等協議乃關於3項物業(「該等物業」)，重續租期自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日)。與該等協議有關的該等物業位於香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心，地址詳情如下：

- (i) 地下部分、2至6樓及4個貨車泊車位(「物業A」)；
- (ii) 14至19樓、21至22樓及24樓(「物業B」)；及
- (iii) 23樓(「物業C」)。

根據該等租賃協議，下列各物業應付的租金分別包括：

- (i) 物業A(包括管理費惟不包括差餉)；
- (ii) 物業B(包括管理費及差餉)；及
- (iii) 物業C(包括管理費及差餉)。

合共約為110,675,000港元。

合計月租如下：

- (a) 二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日：約2,913,000港元；
- (b) 二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日：約3,074,000港元；及
- (c) 二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日：約3,236,000港元。

## 估值方法

業務估值中有三種公認的估值方法。

### 成本法

成本法通過創造資產或以另一類似資產取代資產的成本表示資產的價值，前提是買方不會就資產支付超過取得同等用途資產的成本。此方法經常用於對投資公司或資本密集型公司進行估值。然而，除非已考慮其他兩種方法，惟認為該等方法不適用，否則通常不會採用此方法。

### 市場法

市場法將類似或替代物業的近期銷售或發售及相關市場數據與被估值的業務進行比較，以計量資產的價值。兩種主要市場法為「市場倍數法」及「類似交易法」。市場倍數法著重於將標的資產與類似的指引上市公司及資產進行比較。在應用此方法時，估值倍數乃來自可資比較項目的過往經營數據(惟在部分情況下為預測經營數據)。類似交易法採用基於標的公司及／或資產的直接或相關行業過往發生的控制權變動交易之估值倍數。其後，該等所得倍數會進行調整及應用於標的資產之適當經營數據，以得出價值指標。

### 收益法

收益法乃基於資產在其餘下可使用年期或特定期間可能產生的收益。有關估計乃經參考過往表現及預測而釐定。業務價值通常乃透過採用某一資本化比率或貼現率(即可資比較債務及股本組合的加權平均資本成本)，將溢利或現金流量於扣除償債成本前撥充資本而得出。股本價值為企業價值減去債務淨額的市值，惟可透過計量股本現金流量本身而確定。

### 挑選評估方法

吾等認為市場法不適用於是次估值，原因是市場上並無足夠的可比較交易。吾等亦認為，成本法並非適當的估值方法，原因是此方法未有考慮未來增長潛力。因此，吾等確定，收益法為對 貴公司使用權資產的公平值進行估值的最適當估值方法。

## 貼現現金流量法

貼現現金流量法的前提是價值乃基於通過應用適當貼現率流向股東的所有未來利益的現值。此等未來利益包括當前收入分配、物業升值或兩者相結合。從本質而言，此估值方法需要對現金流量進行預測，而所預期的時期須遠及所估值的資產假定的穩定情況發生為止。此方法假設所預測收益／現金流量不一定於近期出現平穩，但會於未來穩定下來。

## 使用權資產的貼現率

使用權資產採用的貼現率為 貴公司的增額借款利率與來自香港差餉物業估價署於估值日期前最近十二個月的工業樓宇平均資本化比率之平均數。一般而言，採用公司的增額借款利率作為貼現率較為適合。然而，鑒於COVID-19疫病對當前經濟狀況造成不利影響，在計算中考慮政府官方數字亦為較審慎合理之選。

因此，吾等採用2.50%作為 貴公司使用權資產的貼現率以於估值日期進行估值。

## 資料來源及相關假設

吾等的調查涵蓋與指示方及 貴公司代表的討論、收集有關 貴公司歷史的資料、業務營運及業務前景。吾等亦考慮行業趨勢及有關法律規定。吾等已要求有關 貴公司狀況的詳細資料，以便進行詳盡的審閱，並對該資產價值作公正獨立的估值。吾等假設估值過程中獲取的數據，連同指示方、 貴公司或其代理向吾等提供的意見及陳述乃經採取審慎合理的措施後編製而成。

編製本估值所考慮的因素包括但不限於下列各項：

- 貴公司性質及歷史；
- 貴公司財務狀況；
- 整體經濟狀況及行業前景；
- 貴公司涉及的特定經濟環境及競爭；
- 從事類似業務實體之市場所得投資回報；及
- 貴公司的財務及業務風險，包括收入持續性及使用權資產預測未來業績。

### 主要假設

基於 貴公司的營運環境不斷變化，故需設定若干假設，以充份支持吾等對該資產價值的總結意見。吾等估值所採納的主要假設為：

- 貴公司管理層就估值日使用權資產提供的預測屬合理，反映市場狀況和經濟基本面，並將得以實現；
- 貴公司將於現時業務或計劃開展業務所在地區就業務經營獲取所有相關法定批准及經營許可證或營業牌照，並將於屆滿時重續；
- 貴公司業務策略及其經營架構不會出現重大變動；
- 貴公司將全數保留關鍵管理人員、合資格人士及技工，以支持 貴公司的持續營運；
- 貴公司目前經營或將經營業務所在司法權區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅務法律將不會出現重大變動而將對 貴公司應佔之收益構成重大影響，而應繳稅率維持不變及將遵守所有適用法例及法規；
- 假設 貴公司可按照預計的時間和規模安排生產，實際狀況與預測狀況差異不大；
- 貴公司營運所在地點的利率及匯率將不會與其當前水平出現重大分別；及
- 吾等假設 貴公司管理層付出努力可達成預測的業務和現金流量。

## 一般服務條件

AP Appraisal Limited提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不以任何方式因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等的財產。吾等將保留這些資料最少七年。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部份而不參考整份報告。吾等之報告僅用作本文所述之特定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查。除財務報告及審核目的外，未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告(不論全部或部分)。

估值不得與任何其他估值或研究一併使用。本估值所載之估值結論乃基於本報告所述之使用計劃，不得分開作部分使用。APA以外之任何人士不得改動任何估值之任何項目，吾等亦不會就任何未經授權之變更承擔任何責任。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債(包括合理的律師費)向吾等作出彌償及使吾等免受有關損失。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至APA的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論是否有高級法理的支持，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額之3倍。

吾等保留將貴公司／企業名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序及訴訟程序另有規定。該等條件只可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

評值師無意就需要評值師慣常須具備以外之法律或其他專門專業知識或常識之事宜發表意見。

貴公司擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓其中任何權益之決定，以及就此所使用之架構及接受之價格負全責。

在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供之資料以外之因素。涉及主要業務之實際交易可能以更高或更低之價值完成，當中取決於交易及業務之情況，以及買賣雙方於當時所知悉之情況及動機。

在所有可能被法院或其他人士提出異議之事項方面，吾等不會就其他人士可能選擇採納之相反立場之合理程度承擔任何責任，亦不會就該等異議為吾等之建議作出辯護可能招致之成本或費用承擔責任。然而，吾等將會為閣下之事宜保留工作上之證明文件，並可根據吾等當時之標準專業協議，按吾等當時之現行收費(加直接實際開支)協助為吾等所採納之專業立場進行積極辯護。

### 限制條件

有關本報告所列示的估值結論的主要假設及限制條件概述如下。其他假設於本報告其他部分引述。

- 除本報告另有所指外，業務估值並無考慮或納入於估值日期存在的或然資產、負債或事項而產生的潛在經濟收益或虧損。
- 除本報告另有註明外，管理層假定為稱職，且企業由負責任的人士擁有。業務管理的質量對進行評估的業務／資產之可行性及價值有直接影響。
- 除另有指明者外，概無試圖釐定未來國家、省級及地方立法／規例(包括任何環境或生態事項或相關詮釋)對標的業務可能構成的影響(如有)。
- 據我們所深知及確信，載於我們報告的所有事實及數據均屬真實及準確。概無對法律費用或業務所有權作出調查，而擁有人聲稱對業務享有的權利已被假定為有效。除非核數師報告明確指出(如有)，否則概不考慮業務的留置權或產權負擔。

- 於估值過程中，我們已考慮 貴公司及其他第三方提供的資料。我們相信該等資料來源可靠，惟並不會對其準確性承擔進一步責任。我們已與 貴公司的現有管理層口頭討論有關 貴公司過去、現在及未來之經營業績。我們假設概無可能對已呈報價值帶來不利影響以及與業務有關的隱藏或意外狀況。
- 本估值乃基於本報告內所列示由 貴公司及其他第三方提供而我們所依賴之數據、條件、假定及假設編製。
- 本評值反映於估值日期存在的事實及狀況。我們並無考慮後續事件，亦無責任就有關事件及狀況更新我們的報告。我們並無責任或義務就於估值日期後發生的事件或情況更新本報告。

## 結論

價值的結論乃根據獲採納的估值程序及慣例而作出，而有關程序及慣例主要依賴採用多個假設及考慮多個不確定因素，而並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。吾等認為有關事宜的假設及考慮均屬合理，惟其須受固有的重大業務、經濟及競爭性不確定因素及或然因素所影響，其中大部分均超出 貴公司、指示方及／或APA的控制範圍。

基於所採用的估值方法，吾等認為截至二零二一年六月十一日有關該等租賃協議的使用權資產公平值已合理列示為**106,000,000港元**(港幣壹億零陸百萬元)。

吾等謹此表明，吾等於 貴公司、指示方或所呈報的價值中概無擁有現時或未來的權益。

此 致

環宇物流(亞洲)控股有限公司  
香港  
荃灣德士古道150至164號  
聯合貨運中心3樓

為及代表  
**AP Appraisal Limited**

董事—估值及諮詢服務  
洪波MRICS ASA  
謹啟

二零二一年七月二十六日

附註：

洪波先生為皇家特許測量師學會的註冊測量師。彼於大中華地區擁有逾10年的估值經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經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及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 證券權益

### (A) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無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)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

#### (a) 於本公司的權益

董事姓名	身份/ 權益性質	股份及 相關股份 總數	佔本公司 已發行股本 的概約 百分比
楊廣發先生 (「楊先生」) (附註1)	受控法團權益； 及實益擁有人	96,224,000	19.17%
李鑑雄先生 (「李先生」) (附註2)	受控法團權益； 及實益擁有人	147,764,000	29.44%

董事姓名	身份/ 權益性質	股份及 相關股份 總數	佔本公司 已發行股本 的概約 百分比
陸有志先生 (「陸先生」) (附註3)	受控法團權益；及 實益擁有人	81,912,000	16.32%
侯思明先生 (「侯先生」) (附註4)	實益擁有人	64,000	0.01%
鍾智斌先生 (「鍾先生」) (附註4)	實益擁有人	64,000	0.01%
麥東生先生 (「麥先生」) (附註4)	實益擁有人	64,000	0.01%

附註：

- 楊先生擁有權益的96,224,000股股份包括(i)楊先生全資擁有的公司Orange Blossom International Limited所持有的81,192,000股股份，其中楊先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益；及(ii)楊先生直接持有的15,032,000股股份。
- 李先生擁有權益的147,764,000股股份包括(i)李先生全資擁有的公司Best Matrix Global Limited所持有的143,796,000股股份，其中李先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益；及(ii)李先生直接持有的3,968,000股股份。
- 陸先生擁有權益的81,912,000股股份包括(i)陸先生全資擁有的公司Leader Speed Limited所持有的76,060,000股股份，其中陸先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益；及(ii)陸先生直接持有的5,852,000股股份。
- 由侯先生、鍾先生及麥先生分別持有的64,000股股份。

## (b) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份/ 權益性質	股份總數	持股 百分比
楊先生	Orange Blossom International Limited	實益權益	1	100%
李先生	Best Matrix Global Limited	實益權益	1	100%
陸先生	Leader Speed Limited	實益權益	1	100%

## (B) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知悉，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於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分部的條文須披露予本公司及聯交所的權益或淡倉，或於本集團任何其他成員公司的股東大會之所有情況下擁有權利投票的任何股本類別面值中直接或間接擁有10%或以上權益或就有關資本而言擁有任何購股權：

股東姓名/名稱	身份	所持/擁有 權益的股份/ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 的概約百分比
Best Matrix Global Limited (附註1)	實益擁有人	143,796,000	28.65%
Leader Speed Limited (附註2)	實益擁有人	76,060,000	15.16%
Orange Blossom International Limited (附註3)	實益擁有人	81,192,000	16.18%
羅慧儀女士(附註4)	配偶權益	96,224,000	19.17%
陳碧珊女士(附註5)	配偶權益	147,764,000	29.44%
黃素鳳女士(附註6)	配偶權益	81,912,000	16.32%
許佩珊女士(附註7)	配偶權益	64,000	0.01%
陳嘉雯女士(附註8)	配偶權益	64,000	0.01%
黃淑玲女士(附註9)	配偶權益	64,000	0.01%

附註：

1. Best Matrix Global Limited由李先生全資擁有，而李先生以有關股份的實益擁有人身份持有股份。
2. Leader Speed Limited由陸先生全資擁有，而陸先生以有關股份的實益擁有人身份持有股份。
3. Orange Blossom International Limited由楊先生全資擁有，而楊先生以有關股份的實益擁有人身份持有股份。
4. 羅慧儀女士為楊先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於楊先生擁有權益的股份中擁有權益。
5. 陳碧珊女士為李先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於李先生擁有權益的股份中擁有權益。
6. 黃素鳳女士為陸先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於陸先生擁有權益的股份中擁有權益。
7. 許佩珊女士為侯先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於侯先生擁有權益的股份中擁有權益。
8. 陳嘉雯女士為鍾先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於鍾先生擁有權益的股份中擁有權益。
9. 黃淑玲女士為麥先生的配偶，根據證券及期貨條例被視為或被當作於麥先生擁有權益的股份中擁有權益。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

### 4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 5. 董事於本集團合約及資產中之權益

於最後可行日期，概無董事在任何於最後可行日期仍然生效且與本集團的業務存有重大關係的合約或安排中擁有重大權益；概無董事在本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表結算日)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大合約

於最後可行日期，以下合約(非於日常業務過程中訂立的合約)已由本集團成員公司於本通函刊發前兩年間訂立，而有關合約均屬或可能屬重大：

- (a) World-Link Roadway System Company Limited (本公司間接全資附屬公司) (作為買方) 與 Cheong Hok Chu 先生及 Liew Yeung Man 先生 (作為賣方) 訂立日期為二零一九年五月三十一日的買賣協議，內容有關收購 Forewide Company (Macau) Limited (於澳門註冊成立的有限公司)，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售 Forewide Company (Macau) Limited 全部已發行股本，代價為9百萬港元，方法為發行及配發將由本公司向賣方配發及發行的10,067,114股新股份；
- (b) World-Link Roadway System Company Limited (本公司間接全資附屬公司)、Sky Ace International Limited 及 Lock Kwok On 先生 (兩者均為當時的獨立第三方) (作為買方) 與當時的獨立第三方 Ng Cheong Yuet 先生 (作為賣方) 訂立日期為二零一九年十月三十一日的股東協議，據此，(其中包括) 賣方已有條件同意向 World-Link Roadway System Company Limited 配發350股 Skya Link Limited (於香港註冊成立的有限公司) 股份，代價為175,000港元；
- (c) World-Link Roadway System Company Limited、Sky Ace International Limited 與 Lock Kwok On 先生訂立日期為二零二零年七月一日的股東協議，據此，World-Link Roadway System Company Limited 進一步購買 Skya Link Limited 16% 股權，代價為75,000港元；
- (d) World-Link Roadway System Company Limited、Sky Ace International Limited 與 Lock Kwok On 先生訂立日期為二零二零年十二月一日的股東協議，涉及其中包括彼等有關 Skya Link Limited 的權利及職責；及
- (e) 該等租賃協議。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表結算日)本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

以下為本通函載有曾發表意見或建議之專家的資歷：

名稱	資歷
AP Appraisal Limited	獨立物業估值師

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，以其所示格式及內容載入其函件或意見或建議及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 自二零二零年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般資料

- (1) 本公司之註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, Grand Cayman KYI-1108, Cayman Islands。
- (2) 本公司之主要營業地點為香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心3樓。
- (3) 本公司之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。
- (4) 本公司秘書為鄭昇炫先生，彼為香港執業會計師。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之文本將自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)在一般辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之主要營業地點(地址為香港新界荃灣德士古道150至164號聯合貨運中心3樓)可供查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及細則；
- (2) 於本附錄「6. 重大合約」一節項下所提述的重大合約；
- (3) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (4) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (5) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (6) AP Appraisal Limited編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (7) 本附錄「9. 專家及同意書」一節所提述之書面同意書；及
- (8) 本通函。