
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有威揚酒業國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、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分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。

Wine's Link International Holdings Limited
威揚酒業國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8509)

**主要交易
有關
收購物業**

除非文義另有所指，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載列之涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司已就收購事項獲一名股東(持有本公司已發行股本50%以上)給予不可撤回及無條件的書面批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會召開股東大會批准收購事項。本通函寄發予股東僅作參考用途。

二零二一年九月二十三日

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

GEM之定位，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之公司帶有較高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之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買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
GEM之特色	i
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	12
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	15
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	18
附錄四 — 物業估值報告	22
附錄五 — 一般資料	28

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文載列的涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購該物業
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「Brilliant Raise」或「買方」	指	Brilliant Raise Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或星期日除外)
「本公司」或「擔保人」	指	威揚酒業國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8509)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	二零二一年十一月三十日或之前
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付的總代價129,200,000港元
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與之並無關連之第三方
「投資管理委員會」	指	本公司投資管理委員會
「首次公開發售所得款項淨額」	指	本公司自其於二零一八年一月十二日於聯交所GEM首次公開發售收取之所得款項淨額
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十一日，即本通函付印前為確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「百分比率」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「該物業」	指	一項非住宅物業，包括(1)香港九龍觀塘道448-458號觀塘工業中心3座1樓N-3單位及地下樓梯R4、R5及R6；(2)香港九龍觀塘道436-446號觀塘工業中心4座1樓Q-4單位(包括附屬平台)；及(3)香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心地下55號及56號車位
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「買賣協議」	指	買方、賣方及本公司就收購事項訂立日期為二零二一年九月一日之買賣協議
「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	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Storage Holding」或「賣方」	指	Storage Holding I Ltd，一家於開曼群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

Wine's Link International Holdings Limited
威揚酒業國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：8509)

執行董事：

王姿潞女士(行政總裁)
陳詩桐先生

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

非執行董事：

楊志紅女士SBS., B.B.S., J.P.(主席)
何芷韻女士

香港總部及主要營業地點：

香港
九龍新蒲崗
太子道東712號
友邦九龍金融中心26樓

獨立非執行董事：

陳曼琪女士M.H., J.P.
陳惠仁先生
黃顯榮先生M.H.

敬啟者：

主要交易
關於
收購物業

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年九月一日有關收購事項的公告。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項的詳情及GEM上市規則項下所要求的其他資料。

於二零二一年九月一日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司Brilliant Raise(作為買方)、Storage Holding(作為賣方)及本公司(作為擔保人)訂立買賣協議，據此，Brilliant Raise同意購買及Storage Holding同意出售該物業，代價為129,200,000港元。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：—

- 標的事項：
- 買方同意購買及賣方同意出售一項非住宅物業，包括：—
- (i) 香港九龍觀塘道448-458號觀塘工業中心3座1樓N-3單位及地下樓梯R4、R5及R6；
 - (ii) 香港九龍觀塘道436-446號觀塘工業中心4座1樓Q-4單位(包括附屬平台)；及
 - (iii) 香港九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心地下55號及56號車位。

該物業將按「現狀」基準及不附帶一切產權負擔出售予買方。

估計收購事項的總成本連同交易費用(如印花稅)將為約135,553,000港元。

- 代價及付款條款：
- 代價129,200,000港元將按如下方式由買方向賣方結付：—
- (i) 初始按金6,460,000港元須於簽署買賣協議後支付；
 - (ii) 進一步按金6,460,000港元須於二零二一年九月二十七日或之前支付；及
 - (iii) 代價之餘額(即116,280,000港元)須於完成日期下午5時正或之前支付。

董事會函件

- 完成： 完成將於二零二一年十一月三十日或之前作實。
- 違約責任： 倘買方未能(因賣方違約除外)按照買賣協議項下之條款及條件完成買賣該物業，則賣方可通過以書面形式就此向買方或其律師發送終止通知之形式立即終止買賣協議，並且有權重新進入該物業及重管該物業。賣方將有權沒收已向賣方支付之代價之所有部分，而不影響賣方之任何其他權利及補救措施。
- 於買賣協議終止或解除後，賣方可按其可能認為合適之方式轉售該物業以及轉售之任何價格增幅均歸賣方所有。在不損害賣方就追回因買方違反買賣協議而可能造成之實際損失之權利下，倘自該轉售產生任何價格差額，則買方須補足該差額(經計及賣方沒收之金額(如有))以及參與有關轉售或任何意圖轉售予賣方有關之所有費用。賣方亦可追回其可能蒙受之任何其他損害，包括但不限於因買方之過失而支付利息或造成損失之損害。
- 在不影響買賣協議所載其他條文之情況下，倘買方未能於完成日期完成購買該物業以及賣方選擇接納稍後完成以替代買賣協議所載其他條文涵蓋之權利，則買方須於實際完成日期之前就到期應付代價之餘額支付按日計算之利息，計算利率為香港上海匯豐銀行有限公司之現行最優惠利率加年息3厘。

倘賣方(因買方違約除外)未能根據買賣協議之條款及條件完成出售該物業,則賣方須應要求於五(5)個營業日內退還買方支付之所有按金及其他款項。買方亦有權向賣方追討買方可能因賣方之該等過失而蒙受之損害(如有)。

擔保:

鑒於擔保人之最高責任以買方根據買賣協議應付之進一步按金之本金額為限,擔保人(作為主要義務人,而不僅是擔保人)無條件及不可撤銷地向賣方保證根據買賣協議妥為遵守及履行買方支付進一步按金之責任。

擔保人保證以彌償方式按要求支付根據買賣協議應付之進一步按金或買方未能根據買賣協議之條款向賣方支付之任何部分。

倘擔保人未能於到期付款日期支付買賣協議項下之任何款項(詳情載於本通函「買賣協議—擔保」一段),則擔保人須支付有關款項之到期日期至付款日期之違約利息(不論判決前後),利率為上述香港上海滙豐銀行有限公司不時生效之最優惠利率加年息3厘。該利息將按日累計及計算(以一年365日為基準)、按要求支付以及於每個曆月首日每月計算複利,故其本身會產生利息,惟不得重複計算買方及/或擔保人應付之違約利息。

釐定代價的基準

代價乃由買方及賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考以下各項：—

- (i) 毗鄰該物業的可資比較物業的現行市價；
- (ii) 該物業之位置及質素；及
- (iii) 獨立專業估值師於二零二一年七月三十一日進行該物業之初步物業估值金額為129,600,000港元。

代價之約50.0%、30.1%、19.2%及0.7%將分別通過抵押該物業、首次公開發售所得款項淨額之部分、本集團之循環貸款及內部資源撥付。用於結付代價之首次公開發售所得款項淨額之部分已分配用於結付收購香港一處倉庫的首期付款，符合本公司日期為二零一七年十二月二十九日之招股章程所述首次公開發售所得款項淨額的擬定用途。

訂立買賣協議之理由及裨益

本集團於香港主要從事批發及零售種類眾多之葡萄酒產品及其他酒精飲品。本集團一直租用倉庫作批發及零售用途，但由於本集團之業務模式性質使然，本集團須囤積大量不同種類及價錢範圍的葡萄酒存貨，從而可以迅速滿足客戶的不同需要，而本集團現有租賃倉庫的使用率相當高且接近最高存貨量。

鑒於葡萄酒產品的需求不斷增長，現有租賃倉庫未必有額外存儲容量可容納本集團預計的銷售增長及配合其擴展零售網絡的計劃，而該計劃涉及購買各種新葡萄酒產品，以迎合其客戶的不同需要。董事認為，收購該物業作為新倉庫將擴大存儲容量，從而支持本集團的預期業務增長及符合其長期發展計劃。

此外，由於葡萄酒產品的質量受(其中包括)溫度變化、濕度及光線等因素的影響，為確保本公司葡萄酒產品的質量，具有配備先進的自動溫度與濕度控制系統並安裝有適當的保溫與防震材料的倉庫對本公司而言至關重要。因此，本公司已就翻新及裝修現有租賃倉庫產生大量的費用。目前，本公司亦就現有租賃倉庫產生每月租金180,000港元。

董事會函件

然而，倘本公司由於相關租賃協議屆滿或終止而被要求搬遷，則有關翻新及裝修費用可能無法自業主收回。因此，收購事項不僅可以避免本公司因租約到期搬遷而重複引致重大翻新費用及時間成本，亦可降低其營運風險及提高成本效率。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項乃按一般商業條款進行，且買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

該物業之資料

於買賣協議日期，該物業為空置，惟於過往年度曾租出。於緊接收購事項前兩個財政年度自該物業產生之未經審核除稅前及除稅後租金收入淨額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅前租金收入淨額	1,731	1,600
除稅後租金收入淨額	1,445	1,336

訂約各方的一般資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市。本集團於香港主要從事批發及零售種類眾多之葡萄酒產品及其他酒精飲品。

買方為一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。買方主要從事物業投資業務。

賣方

賣方為一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，主要從事物業投資業務。於買賣協議日期，賣方由興勝創建控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：896))間接全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

收購事項的財務影響

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代價之約50.0%(即64,600,000港元)。倘本集團可取得上述按揭融資，預期於完成時，總資產將增加約95,791,000港元，當中包括物業、廠房及設備增加約135,553,000港元(即代價129,200,000港元加收購事項之其他直接應計成本約6,353,000港元(包括印花稅約5,491,000港元、法律及專業費用約600,000港元以及估計介紹費262,000港元)之總和)，扣除銀行結餘及現金減少約39,762,000港元。

另一方面，預期總負債將增加約95,791,000港元，即按揭約64,600,000港元及收購事項之直接應計成本以及循環貸款31,191,000港元。進一步詳情請參閱本通函附錄三所載本集團於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3%。因此，估計按揭貸款之每月利息開支將約為161,500港元。

GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，故該交易構成本公司的一項主要交易，且須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東於收購事項中擁有重大權益及須放棄投票。本公司已取得本公司控股股東Shirz Limited的書面批准，Shirz Limited持有280,000,000股股份(佔本公司於本通函日期全部已發行股本約70%)附帶權利可於本公司股東大會投票。因此，根據GEM上市規則第19.44條，有關股東的書面批准獲接納以替代舉行股東大會以批准收購事項。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按照一般商業條款進行，以及買賣協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成有關收購事項的相關決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
威揚酒業國際控股有限公司
主席兼非執行董事
楊志紅
謹啟

二零二一年九月二十三日

I. 本集團的財務資料

有關本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度財務資料的詳情分別披露於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的年報。該等年報連同其相關附註均已於聯交所網站(<http://www.hkgem.com/>)及本公司網站(www.wines-link.com)刊發，具體參閱以下頁面：－

- (i) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報第86至191頁(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0702/gln20190702407.pdf>)；
- (ii) 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財務報表載於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報第104至211頁(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063000705.pdf>)；
- (iii) 本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報第105至199頁(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0801/2021080100019.pdf>)；

II. 債務聲明

於二零二一年八月三十一日(即付印本通函前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列未償還債務：

- (i) 銀行及其他借款約93,577,000港元，包括無抵押及有擔保銀行貸款以及銀行透支分別約89,935,000港元及約3,642,000港元；及
- (ii) 無抵押及無擔保流動及非流動租賃負債分別約4,221,000港元及約16,000港元。

除上文所述或本通函其他部分所披露外，以及除日常業務過程中之集團間負債及正常貿易應付款項外，於二零二一年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他重大按揭、押記、債券、借款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債、承兌信貸（不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）或任何擔保或其他或然負債。

III. 營運資金

經計及本集團可用之財務資源（包括內部產生的資金及現時可用銀行融資）以及收購事項的影響，董事認為本集團將具備足夠營運資金滿足其自本通函日期起未來至少十二個月內的需求。

IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況或前景自二零二一年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表日期）以來概無任何重大不利變動。

V. 本集團的財務及貿易前景

本集團之業務主要涉及於香港批發及零售種類眾多的葡萄酒產品及其他酒精飲品，並集中於頂級珍藏紅酒，即售價為每瓶1,000港元或以上的紅酒。本集團擁有全面的產品組合以供客戶挑選，包括(i)葡萄酒產品（如頂級珍藏紅酒、精選紅酒及白酒）；(ii)其他酒精飲品（如香檳、威士忌及清酒）；及(iii)葡萄酒配件產品（如醒酒器、酒杯及開瓶器）。

香港葡萄酒業界漸趨成熟，由於商品分銷渠道（例如雜貨店及便利店）擴大，低價至中價葡萄酒產品得以增加市場滲透率。一般客戶對紅酒興趣增加，紅酒獲證實對健康有益，及紅酒的可負擔性均對葡萄酒業界及本集團有利。

本集團正與酒莊合作，尤其是法國地區的酒莊，豐富本集團產品目錄，為市場提供更多選擇。本集團之目標為繼續加強在葡萄酒行業之領導地位，同時，尋求擴充機會，增加本集團於世界各地之市場滲透率。

為增強本集團的優勢並加快本集團業務之可持續發展，本集團正加強倉庫儲存量及營運效率，包括租賃香港之新倉庫及收購一套專業的倉庫管理系統，該管理系統專為紅酒業倉庫營運設計。本集團一直密切監察COVID-19疫情發展，並將採取審慎態度並調整其業務策略，以適時應對挑戰。本集團亦將不時評估COVID-19疫情對其財務狀況及經營業績之影響。

鑒於上述，本集團相信本集團能於葡萄酒業界發展形勢中把握機遇。

該物業的未經審核損益表

根據GEM上市規則第19.67(6)(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，該物業於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年八月三十一日止五個月（「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
				八月三十一日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	止五個月
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
				千港元
總租金收入	2,160	1,731	1,600	—
租金及稅費	(157)	(166)	(147)	—
樓宇管理費	(247)	(311)	(317)	—
	<u>1,756</u>	<u>1,254</u>	<u>1,136</u>	<u>—</u>

根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，董事委聘本公司之核數師中匯安達會計師事務所有限公司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. 核數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. 核數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. 核數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. 核數師將總租金收入概要所示相關期間之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進行比較。

核數師的事實調查如下：

- a. 關於程序1，核數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，核數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，核數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，核數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。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明的上述協定程序，並向董事報告其根據協定程序所得的確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書的條款，其所報告的確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。

據董事的意見，未經審核損益表已妥為編列並摘自租賃協議。

核數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，中匯安達會計師事務所有限公司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**1. 緒言**

下文為威揚酒業國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二一年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(統稱為「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據GEM上市規則第7.31條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供載入投資通函」編製，旨在說明本通函「董事會函件」一節所述的建議物業主要收購事項(「收購事項」)的影響。

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明本集團於二零二一年三月三十一日的綜合資產負債表而編製，猶如收購事項已於二零二一年三月三十一日完成。

本集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務資料，其來源自本公司日期為二零二一年七月三十日的截至該日止年度的已刊發年報，並經備考調整，該等調整如隨附的附註所概述已清楚列示及解釋、有事實依據及直接因收購事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於收購事項完成後的特定日期或任何其他日期的資產及負債狀況。

本集團的未經審核備考財務資料應與本集團的過往財務資料(載於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的已刊發年報)及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二一年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二一年 三月三十一日的 經審核綜合 資產負債表 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	本集團於 二零二一年 三月三十一日的 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,751	135,553	139,304
使用權資產	5,741		5,741
遞延稅項資產	774		774
按金	2,177		2,177
	<u>12,443</u>	<u>135,553</u>	<u>147,996</u>
流動資產			
存貨	191,817		191,817
貿易應收款項	37,758		37,758
其他應收款項、按金及 預付款項	60,369		60,369
應收股東款項	32		32
應收關聯公司款項	471		471
銀行結餘及現金	46,780	(39,762)	7,018
	<u>337,227</u>	<u>(39,762)</u>	<u>297,465</u>

	本集團於 二零二一年 三月三十一日的 經審核綜合 資產負債表 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	本集團於 二零二一年 三月三十一日的 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動負債			
貿易應付款項	11,582		11,582
其他應付款項及應計費用	5,987		5,987
合約負債	5,330		5,330
應付稅項	5,460		5,460
銀行借款	88,124	35,490	123,614
銀行透支	4,732		4,732
撥備	140		140
	<u>121,355</u>	<u>35,490</u>	<u>156,845</u>
流動資產淨值	<u>215,872</u>	<u>(75,252)</u>	<u>140,620</u>
總資產減流動負債	<u>228,315</u>	<u>60,301</u>	<u>288,616</u>
非流動負債			
租賃負債	1,444		1,444
銀行借款	–	60,301	60,301
撥備	500		500
	<u>1,944</u>	<u>60,301</u>	<u>62,245</u>
資產淨值	<u><u>226,371</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>226,371</u></u>

本集團未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團的財務資料乃基於本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務資料，其來源自本集團截至該日止年度的日期為二零二一年七月三十日的已刊發年報。
- (b) 該等調整乃為反映收購事項，其包括(i)現金代價129,200,000港元；及(ii)收購事項的其他直接應佔成本約6,353,000港元，包括印花稅約5,491,000港元、估計介紹費約262,000港元及估計法律費用約600,000港元。

由於本集團擬持有該物業作自用，故該物業分類為物業、廠房及設備。本集團將通過(I)首次公開發售所得款項38,900,000港元，(II)銀行借款95,791,000港元及(III)本公司的現金結餘862,000港元結付購買代價以及直接應佔成本約135,553,000港元。

- (c) 概無就未經審核備考綜合資產負債表作出調整以反映本集團於二零二一年三月三十一日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對本集團將予收購物業之估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：九龍觀塘道436-484號觀塘工業中心3座1樓N3單位及地下樓梯R4、R5及R6；觀塘工業中心4座1樓Q4單位(包括附屬平台)；及觀塘工業中心地下55號及56號車位(「該物業」)之估值

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下指示，對威揚酒業國際控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱為「貴集團」)將予收購之位於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)的該物業的市值進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於物業於二零二一年七月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等的估值乃基於市值進行，國際估值準則將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

估值標準

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則；以及遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章所載規定編製。

估值方法

假設估值標的物業以現況交吉出售，並參考相關市場證據，吾等已使用市場法對該物業進行估值，市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。吾等對與標的物業擁有相似特征，如用途、位置、樓宇質量等，物業之近期市場交易證據進行分析並作出調整，以反映可資比較物業及標的物業於各因素的特征差異，如時間、位置、樓齡、樓宇質量等，以實現公平比較及得出市值結論。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於估值日期以該物業現況在公開市場上出售物業，且並無附帶任何可影響有關該物業市值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。概無計及任何涉及或影響到出售該物業之選擇權或優先權。吾等的估值並無撥備該物業欠負的任何押記、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其市值的繁重產權負擔、限制及支銷；及該物業業主有權於剩餘土地租期內自由且不受打擾的佔用及使用該物業。

資料來源

於估值過程中，吾等頗為依賴來自公眾及 貴集團提供之資料，且吾等已接納 貴集團所提供予吾等有關該物業辨識、佔用詳情、建築面積、規劃批准或法定通告，地役權，租期、樓齡及所有其他可影響該物業市值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致估值知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權或確定有否任何修訂未有載於吾等所獲得的文件中。本估值報告所披露法律文件僅作參考用途。吾等不會就有關該物業業權之任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

視察及調查

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下盡量視察該物業的內部。於視察過程中，吾等並無對該物業進行結構測量，且吾等並無注意到任何嚴重的缺陷。吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對該物業服務進行任何測試。吾等並無進行任何土地調查或環境調查，但於視察過程中，吾等並無留意到，亦無獲告知任何有關環境問題的證據，如現有或潛在污染或任何形式的危害，因此，吾等假設概無存在相關情況。吾等並無進行實地測量以核實該物業的建築面積，但吾等已假設交予吾等的文件所示的資料屬準確。

除另有說明外，本估值報告所載的所有尺寸、量度及面積均以向吾等提供的文件所載資料為基準，因此為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所列之所有數額均以香港法定貨幣港元（「港元」）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

香港
九龍新蒲崗
太子道東712號
友邦九龍金融中心26樓
威揚酒業國際控股有限公司

董事會 台照

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

二零二一年九月二十三日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾22年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及14年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

貴集團擬收購持作自用的香港物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月三十一日 現況下之市值
九龍觀塘道436-484號 觀塘工業中心3座1樓N3 單位及地下樓梯R4、R5 及R6(「N3單位」)；觀塘 工業中心4座1樓Q4單位 (「Q4單位」)(包括附屬 平台)；及觀塘工業中心 地下55號及56號車位	該物業包括位於觀塘工業 中心3座1樓及4座(包括附 屬平台)的兩個相鄰工業用 單位及連接N3單位及地下 樓層的3個樓梯；及位於觀 塘工業中心地下樓層的兩 個車位。觀塘工業中心3座 及4座的1樓樓板相交及可 通過公共走廊到達N3單位 及Q4單位。	如 貴集團所告 知，該物業於估 值日期為閒置。	129,600,000港元 (一億兩千九百 六十萬港元)
觀塘內地段94號287/ 20,623份不可分割等份	根據獲批准樓宇規劃測 量，N3單位可售面積約為 17,355.2平方呎，附屬平台 面積約為61.6平方呎；Q4 單位可售面積約為2,465.3 平方呎，附屬平台面積約 為64.2平方呎。	觀塘工業中心為工業發展 項目，包括4幢相鄰的13層 工業大廈，附帶一層地庫。 於一九七八年至一九二零 年獲發佔用許可證。	觀塘內地段94號乃根據政 府租契持有，自一九五五 年七月一日起年期為21 年，可續期21年及法定續 期直至二零四七年六月 三十日。

附註：

1. 根據於土地註冊處註冊之日期為二零一五年三月十日之轉讓，編號為15033002040223，該物業的登記業主為Storage Holding I Limited。如 貴集團所告知，Storage Holding I Limited為獨立於 貴集團的獨立第三方。
2. 根據屋宇署的記錄，於一九七九年九月二十一日就觀塘工業中心3座發出佔用許可證(第NK74/79號)及於一九八零年一月十五日就觀塘工業中心4座發出佔用許可證(第NK6/80號)。
3. 該物業受限於以下重大產權負擔：
 - i. 於土地註冊處註冊之日期為一九七六年十二月十四日之契據修訂書，註冊摘要冊編號為UB1327508；及
 - ii. 於土地註冊處註冊之日期為一九七九年二月二十七日之大廈公契，註冊摘要冊編號為No.UB1690730。
4. 根據城市規劃條例第5條於二零二一年三月十九日公佈的觀塘(南部)分區計劃大綱，編號S/K14S/23，該物業劃分為「其他指定用途」。
5. 該物業位於九龍主要工業區觀塘區，觀塘正重新發展為商業區。該物業周邊主要混合舊工業及住宅發展項目以及現代高層辦公、零售、酒店及住宅發展物業。觀塘地鐵站入口毗鄰觀塘工業中心入口，觀塘道沿路可搭乘各類特許巴士線路。
6. 擁有逾8年香港物業估值經驗的Alex C.Y. Ma MRICS於二零二一年八月十九日視察該物業。
7. 本估值及估值證書由王飛先生(MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE)及Alex C.Y. Ma先生(MRICS Registered Valuer)編製。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對本通函所載資料的準確性承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的權益如下：

於本公司每股面值0.01港元的普通股的好倉：

董事	個人	家族	公司	其他	總計	佔本公司 已發行股本 的概約 百分比
王姿潞女士	-	-	280,000,000 (附註)	-	280,000,000	70%

附註：王姿潞女士為Shirz Limited的唯一股東。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的任何證券、相關股份及債券中，擁有(a)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的權益(包括彼等根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益；或(c)已根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易時須知會本公司及聯交所的規定另行知會本公司及聯交所的權益。

3. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外，彼等的權益已於上文「董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一段項下披露）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）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司的權益及淡倉：

於本公司每股面值0.01港元的普通股的好倉：

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本百分比
Shirz Limited	實益擁有人	280,000,000	70%
丁志威先生	配偶權益	280,000,000 ^(附註)	70%

附註：丁志威先生為王姿潞女士之配偶，而王姿潞女士為Shirz Limited之唯一股東。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，董事並不知悉有任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）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）的股份及相關股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司的權益及淡倉及／或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會投票的已發行股本5%或以上權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的任何現有或擬定服務合約。

5. 董事及監事的權益

董事概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起所收購或出售或租賃、或擬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。

董事概無於最後實際可行日期仍然有效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

以下董事為擁有根據證券及期貨條例XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

唯一董事姓名	公司名稱
王姿潞女士	Shirz Limited

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事曾為Shirz Limited之董事或僱員。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或(據彼等所知)任何彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，則將須根據GEM上市規則予以披露)。

7. 重大合約

除買賣協議外，緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、全悉及確信，本集團旗下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待決或被威脅提起會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

9. 審核委員會

本公司已依據GEM上市規則及參考香港會計師公會所刊發「成立審核委員會的指引」成立審核委員會，並以書面形式制定其權責範圍。

審核委員會就本集團的核數事宜為董事會及本公司之核數師提供重要之溝通橋樑，審核委員會的主要職責為檢討及監管本集團財務匯報程序，同時審查外部審核、內部控制及風險評估的有效性。

審核委員會成員包括三名獨立非執行董事黃顯榮先生M.H.、陳惠仁先生及陳曼琪女士M.H., J.P.，其中，黃顯榮先生M.H.因具有專業的會計資格及審計經驗而獲委任為審核委員會之主席。審核委員會各成員之履歷資料載列如下：

黃顯榮先生M.H.

黃顯榮先生M.H.，58歲，於二零一七年十二月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會及薪酬委員會之主席，以及提名委員會及投資管理委員會之成員。

黃先生持有香港中文大學頒發之行政人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、特許公認會計師公會、香港董事學會及英國特許公司治理公會資深會員。彼亦為美國會計師公會會員及英國特許證券與投資協會特許會員。黃先生於二零二一年榮獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

黃先生於會計、財務、投資管理及顧問方面擁有37年經驗。黃先生為和暄資本香港有限公司的管理合夥人及持牌負責人，為證券及期貨條例項下之持牌法團，主要從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。在此之前，他曾於一間國際核數師行任職達四年，及後亦於一間上市公司出任財務總監達七年，之後與他人共同創立了絲路國際資本有限公司(一家持牌法團，前稱安里俊投資有限公司)，並擔任公司執行董事及持牌負責人23年。黃先生於二零一六年十二月至二零一八年十一月任中國農產品交易有限公司，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：0149)的獨立非執行董事、於二零零四年十月至二零二零年六月任AEON信貸財務(亞洲)有限公司，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：0900)的獨立非執行董事，以及自二零一四年六月至二零二零年十二月擔任東江環保股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代號：2672)(於聯交所主板上市，股份代號：0895)之獨立非執行董事。彼亦在下列上市公司擔任董事職務：

公司	上市之證券交易所	職位	任期
中國鐵建高新裝備股份有限公司 (股份代號：1786)	聯交所主板	獨立非執行董事	二零一五年十一月至今
廣州白雲山醫藥集團股份有限公司 (A股股份代號：600332， H股股份代號：0874)	上海證券交易所及 聯交所主板	獨立非執行董事	二零一七年六月至今
內蒙古伊泰煤炭股份有限公司 (B股股份代號：900948， H股股份代號：3948)	上海證券交易所及 聯交所主板	獨立非執行董事	二零一七年五月至今
江西銀行股份有限公司 (股份代號：1916)	聯交所主板	獨立非執行董事	二零一八年二月至今
兆科眼科有限公司 (股份代號：6622)	聯交所主板	獨立非執行董事	二零二一年四月至今

陳惠仁先生

陳惠仁先生，41歲，於二零一七年十二月十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為投資管理委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。

陳先生於二零零七年十月創辦大正資本有限公司(一間投資管理公司)，目前為投資總監。自二零零八年十一月及二零零八年二月，彼一直為其根據證券及期貨條例分別進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。自二零一六年七月起，彼獲聯交所委任為主板及GEM上市委員會成員。自二零一九年十二月起，陳先生擔任寶龍商業管理控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：9909)之獨立非執行董事。

陳先生於二零零二年五月獲美國紐約大學史登商學院頒授財務及會計理學士學位。

陳曼琪女士M.H., J.P.

陳曼琪女士M.H., J.P.，52歲，於二零一九年六月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會及薪酬委員會各自之成員。陳女士先後於一九九一年及一九九二年取得香港大學法律學士學位及法律專業文憑。彼為香港律師事務所陳曼琪律師行之創辦人兼主管合夥人，於香港以律師身份提供法律諮詢及服務超過26年。

陳女士為香港認可調解員及中國委託公証人，並為香港中律協創會會長。此外，陳女士為廣東法院粵港澳大灣區跨境商事糾紛特邀調解員及廣州互聯網法院在線糾紛多元化解平台特邀調解員、深圳前海合作區人民法院調解員、深圳市前海國際商事調解中心調解員、廣州仲裁委員會調解員、深圳國際仲裁院仲裁員及青島仲裁委員會仲裁員。

陳女士亦於香港擔任多項社會公職，包括香港無律師代表法律諮詢顧問委員會委員及香港嶺南大學校董。陳女士先後於二零一二年及二零一五年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章及授予太平紳士，並於二零一三年獲香港城市大學頒授榮譽院士。陳女士於二零一七年獲委任為中國第十三屆全國人民代表大會香港代表、於二零一八年成為中華全國婦女聯合會執行委員會委員及於二零二一年成為港區婦聯代表聯誼會會長。

10. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或作出本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

- (a) 於最後實際可行日期，羅馬國際評估有限公司或中匯安達會計師事務所有限公司概無直接或間接於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；
- (b) 羅馬國際評估有限公司及中匯安達會計師事務所有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編制日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 羅馬國際評估有限公司及中匯安達會計師事務所有限公司各自已就本通函之刊發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其為載入本通函而編製之意見及引述其名稱及意見，且概無撤回其書面同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心26樓。
- (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彭思敏女士，彼為香港會計師公會的會員以及香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。
- (e) 本公司的監察主任為陳詩桐先生，彼為執行董事。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件由本通函日期起14日期間內的任何營業日一般營業時間上午九時正至下午五時三十分在本公司之香港總辦事處及主要營業地點香港九龍新蒲崗太子道東712號友邦九龍金融中心26樓可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 中匯安達會計師事務所有限公司就有關該物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表編製之報告，其全文載列於本通函附錄二；
- (d) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料編製之報告，其全文載於本通函附錄三；

- (e) 羅馬國際評估有限公司編製的該物業的估值報告，其全文載列於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述的專家同意書；
- (g) 本公司分別截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度的年報；
及
- (h) 本通函。