
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。

2026年3月27日

目 錄

	頁次
釋義	1 – 2
董事會函件	3 – 9
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1 – I-3
附錄二 – 估值報告	II-1 – II-6
附錄三 – 一般資料	III-1 – III-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：

「協議」	指	賣方與買方於2026年2月12日簽訂有關出售事項的買賣協議
「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	人民幣25,153,020元(相等於約27,947,800港元)
「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
「出售事項」	指	賣方根據協議將該物業出售予買方
「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彼等概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	2026年3月24日，即本通函刊發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

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業」	指	中國廣東省汕頭高新區科技東路2號威高大廈第9、第10及第11層，總樓面面積為8,384.34平方米，為工業用途
「買方」	指	汕頭市和興強服飾有限公司，一家於中國成立之有限公司及獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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	汕頭韻高時裝有限公司，一家於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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)

獨立非執行董事：

鄭文龍先生

林文鈿先生

劉詩彤女士

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

謹此提述本公司日期為2026年2月12日、2026年2月24日、2026年3月10日及2026年3月24日有關出售事項之公告。

本通函僅為提供資料而寄發予股東。誠如本公司日期為2026年2月12日有關出售事項之公告內披露，董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知，盡悉及確信，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出售事項，並無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協議及其項下擬進行之交易，而召開股東特別大會。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關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2026年2月12日(交易時段後)，賣方與買方(為獨立第三方)訂立協議，據此賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購該物業，代價為人民幣25,153,020元(相等於約27,947,800港元)。協議之主要條款載列於下文。

協議

協議及其項下擬進行之交易之詳情載列如下：

日期： 2026年2月12日(交易時段後)

訂約方： (1) 賣方，作為賣方；及

(2) 買方，作為買方

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

位置： 中國廣東省汕頭高新區科技東路2號威高大廈第9、第10及第11層，總樓面面積為8,384.34平方米，為工業用途。

該物業的若干單位已出租予第三方，相關財務資訊如下：

	截至3月31日止年度			
	2024		2025	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
收入	371	405	371	401
稅前淨利潤	326	356	326	352
稅後淨利潤	245	267	245	264

董事會函件

代價： 人民幣25,153,020元(相等於約27,947,800港元)

人民幣25,153,020元(相等於約27,947,800港元)之代價乃由買賣雙方經參考鄰近地區之類似物業之現行市價後按公平原則磋商釐定。該物業其後由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(本公司所委任之獨立專業估價師)進行估價，彼就該物業於2026年1月31日之市場價值之估價約為人民幣27,900,000元(相等於約31,000,000港元)。董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。該物業之估值報告載於本通函附錄二。

代價乃由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 於簽訂協議時已支付首期款項人民幣7,545,906元(相等於約8,384,340港元)，即代價之30%；其中包括訂金人民幣5,030,604元(相等於約5,589,560港元)，即代價之20% (「訂金」)；
- (2) 於2026年3月10日已支付第二期款項人民幣7,607,114元(相等於約8,452,349港元)，即代價之30.243%；及
- (3) 於轉讓物業權益予買方後30天內將支付最後一期款項人民幣10,000,000元(相等於約11,111,111港元)，即代價之餘額。

董事會函件

倘若買方沒有根據協議支付最後一期款項，則賣方將有權不落實完成出售事項，以及完全沒收買方已支付之訂金。倘若因賣方所致之因素使物業之業權有任何負擔而導致：(i)買方未能於有關機構辦理抵押登記；及(ii)買方未能於賣方與買方所議定之期限內取得相關銀行貸款，則賣方須把全數款項(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。

先決條件及完成： 出售事項將於轉讓物業權益及悉數支付代價後完成，預期將於2026年8月12日或之前完成，並須達成下列先決條件：

- (1) 買方與賣方就出售事項取得所有相關同意及批准，包括但不限於股東、聯交所、證券及期貨事務監察委員會及／或任何政府及／或監管機構之所有必要同意，或根據中國法律及法規所需之所有同意及批准，或(如適用)聯交所或(如必要)證券及期貨事務監察委員會就遵守任何相關規則或規例所授出之豁免；及
- (2) 賣方的唯一股東之股東或董事會通過所有必要決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

倘若於協議日期起計90天內未能達成上述先決條件，而該未達成的情況是由賣方造成，則賣方將無息退還所有已支付款項予買方，並向買方雙倍返還已收取之訂金。

買方和賣方承諾確保滿足上述條件(1)；及賣方承諾確保在本協議簽訂之日起30個工作天內滿足上述條件(2)。

關於先決條件(1)，需要取得(i)股東就本協議及其項下擬進行之交易的批准；以及(ii)聯交所就嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的豁免。

於最後實際可行日期，(1)本公司已取得Silver Crown(為控股股東)的書面批准；(2)聯交所已授予就嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的豁免；及(3)賣方的唯一股東之股東已通過決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。因此，截至最後可行日期，所有先決條件均已獲滿足。

有關買方之資料

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。買方由李開和持有50%的股份及蔡少強持有50%的股份，兩人均為中國居民。於出售事項前之12個月內，本公司並無與賣方完成任何交易。買方主要從事服飾製造、繡花加工、產業用紡織製成品銷售、文具用品批發及非居住房地產租賃業務。

有關賣方及本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。賣方為本公司之間接全資附屬公司。本集團之主要業務為以本集團兩個自家品牌**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。

進行出售事項之理由

經考慮現時之物業市況及買方就該物業所提出之代價後，董事認為出售事項為本公司提供良機變現其投資。出售事項之所得款項將有助本公司改善營運資金狀況以供未來可能出現機會時所需之用。董事會(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃根據公平原則基準及按一般商業條款訂立，該協議之條款屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

出售事項之財務影響

該物業的原購置成本約為人民幣7,079,000元。

根據該物業於2025年11月30日之賬面值(即約人民幣11,022,000元，相等於約12,247,000港元)計算，預期本公司將錄得出售事項收益約人民幣8,219,000元(相等於約9,132,000港元)，有關款項已扣除出售事項所產生之估計成本及相關稅項。

所得款項用途

本公司擬將出售事項之銷售所得款項淨額用作一般營運資金，包括但不限於日常營運開支、員工薪資及供應商付款。預計該銷售所得款項淨額將於出售事項完成後一個月內使用完畢。

III. 上市規則的含義

由於出售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75%，故出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易。因此，出售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協議及其項下擬進行之交易，並無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協議及其項下擬進行之交易，而召開股東特別大會。

董事會函件

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

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，出售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

2026年3月27日

1. 財務摘要

本集團截至2025年3月31日止3個年度以及截至2025年9月30日止6個月之財務資料已於以下年報或中期報告書(倘適用)中披露，該等文件已在聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.irasia.com/listco/hk/veeko/index.htm)網站上登載。請參閱下列超連結：

- 本公司截至2023年3月31日止年度的年報
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800777.pdf>
(第65頁至183頁)
- 本公司截至2024年3月31日止年度的年報
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000261.pdf>
(第62頁至175頁)
- 本公司截至2025年3月31日止年度的年報
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0729/2025072900512.pdf>
(第62頁至179頁)
- 本公司截至2025年9月30日止6個月的中期報告書
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1222/2025122200654.pdf>
(第1頁至19頁)

2. 債務聲明

借貸

於2026年1月31日，本集團之借貸如下：

	(千港元)
銀行借貸	
有抵押及有擔保	207,112
有抵押及無擔保	6,910
來自董事的其他借貸，	
無抵押及無擔保	365,200
	<hr/>
總計	579,222
	<hr/> <hr/>

本集團的銀行借貸以若干投資物業、租賃土地及樓宇、使用權資產以及有抵押存款作擔保。

租賃負債

截至2026年1月31日，本集團作為承租人，負有無抵押租賃負債約74,091,000港元(其中約3,244,000港元為有擔保)。

或然負債

截至2026年1月31日，本集團已就本公司若干附屬公司所獲得的銀行授信額度向若干銀行提供271,600,000港元擔保。該等或然負債為無抵押。

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2026年1月31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，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2025年3月31日(即本集團最後刊載經審核財務報表之結算日期)起有任何重大逆轉。

4. 營運資金充裕程度

截至2025年9月30日為止，本集團的流動負債超過其流動資產148,622,000港元。

本集團已實施或正在實施的措施包括(i)持續洽商現有銀行授信及外部融資的續期事宜，包括但不限於取得新增的銀行授信；及(ii)考慮潛在的下行風險因素以及識別有助進一步減少現金支出及滿足營運現金流量而採取的緩解措施。

董事經作出周詳審慎查詢後認為，於出售事項完成後，考慮到已實施或正在實施的措施、本集團之內部資源、營運現金流量、可供本集團動用之授信額度，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. 本集團之財務及營運前景

受香港居民持續北上消費及外遊以及旅客消費模式轉變等因素影響下，預期香港零售市場來年仍會面對不少挑戰。面對瞬息萬變的零售市場環境，管理層迅速採取多項措施作出應對，積極調整營運策略，為長遠發展奠定穩健的基石。

本集團將繼續與業主磋商合理租金，務求降低租金成本，並會結束租約到期但未達營運效益的店舖，策略性地調整及優化其零售網絡。於2026年4月至2027年3月的一年內，本集團有62間店舖的租約已到期或將會到期，佔所有店舖租約68%，在目前疲弱的零售租務市場下，相信本集團會有較強的議租能力，協商更佳的租賃條款，以降低整體租金成本。另一方面，集團會繼續致力優化化妝品及時裝的貨品組合，加強貨品吸引力，為顧客提供優質的產品和銷售服務，以達至提升整體營業額及毛利率的目標。集團亦會持續提升線上線下業務的整合，為消費者提供更全面和優質的購物體驗。

本集團主要從事化妝品及時裝零售業務，同時亦持有投資物業及自用物業。此等物業於2025年9月30日根據獨立合資格專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行之估值合共約為692,324,000港元，作為對本集團財政上的支持。於2025年9月30日，本集團未抵押物業價值約為101,957,000港元，可於有需要時用作本集團獲取新銀行授信之抵押品。而於2026年1月31日，本集團之銀行借貸總額約為214,022,000港元。此外，為償還本集團部份之銀行授信貸款以減少未來利息支出以及提供本集團在正常業務過程中的營運資金，執行董事在無資產抵押下向集團提供最高375,000,000港元之循環貸款授信，此舉亦反映彼等對集團未來之信心及支持。集團並將繼續審慎管理財務和現金狀況。

儘管前景仍然充滿挑戰，本集團將繼續採取多項應對措施，包括但不限於繼續與業主磋商合理租金，策略性地調整及優化其零售網絡，並適時實施針對性的銷售和營銷策略，完善貨品組合，加強貨品吸引力，以提升銷售表現。同時，本集團將嚴格控制成本和支出，期望兩個核心零售分類業績能回復增長，集團能儘快恢復盈利，重拾上升的軌道。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2026年1月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道 979 號太古坊一座 7 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)遵照威高國際控股有限公司(「貴公司」)指示，就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益的市值提供吾等的意見。遵照 閣下的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於2026年1月31日(「估值日期」)的市值向 閣下提供吾等的意見，以供披露之用。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等於估值時採用比較法對物業權益進行估值，於評估物業權益的市值時參考可資比較市場銷售案例。此估值方法以大眾接受的市場銷售案例作為最佳指標，亦預先假定市場上相關案例數據可用以推斷類似物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜所給予吾等的意見。

吾等已獲提供若干有關中國物業權益的房地產權證及其他業權文件的副本，並已進行相關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—廣東潮之榮嶺海律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件僅供參考，且所有尺寸、測量值及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

姚贈榮先生及譚如芊女士於2026年3月2日進行現場勘察。姚贈榮先生為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗。譚如芊女士為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾5年經驗。

除另有說明外，本報告呈列的全部金額均以人民幣為單位。

下文隨附吾等的估值證書以供閣下垂注。

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
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2026年3月27日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

由 貴集團持有位於中國的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市值 人民幣
中國廣東省汕頭高新區科技東路2號威高大廈第9、第10和第11層	該物業包括一幢17層高(另設1層地庫)的工業大廈的全部3層，該物業於2007年竣工。	該物業於估值日期已出租(參閱附註2和3)	27,900,000

該物業位於科技東路西側，毗鄰科技南二街交匯處。該物業地段為已發展工業區，公共交通便利，有巴士及計程車等服務。汕頭站距離標的物業約15分鐘車程。大廈內有4部升降機及3條公共樓梯供上落。

該物業的建築面積(「建築面積」)約為8,384.34平方米。詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第9層	2,770.07
第10層	2,770.07
第11層	2,844.20
合共	8,384.34

該物業的土地使用權已授出作工業用途，為期50年，屆滿日期為2045年6月13日。

附註：

1. 根據汕頭市人民政府發出之房地產權證—粵房地權證汕字第1000003647號，該物業建築面積約為8,384.34平方米，由本公司間接全資附屬公司汕頭韻高時裝有限公司（「汕頭韻高」）擁有。該物業相關土地使用權（佔地面積約4,092.70平方米）已授予汕頭韻高作工業用途，為期50年，屆滿日期為2045年6月13日。
2. 根據汕頭韻高（作為出租人）與本公司間接全資附屬公司汕頭華南迪高時裝有限公司（作為承租人）訂立的租賃協議，於估值日期，該物業的第9層及第10層全層以及第11層1101-1室的建築面積約6,356.73平方米，租期自2025年8月1日起至2026年7月31日止為期1年，以每月租金人民幣82,673.49元出租作工業用途。
3. 根據汕頭韻高（作為出租人）與各獨立第三方（作為承租人）訂立的3份租賃協議及1份補充協議，於估值日期，該物業的第11層1101-2室、1101-3室及1101-4室的建築面積約2,027.61平方米，以每月總租金人民幣36,150.00元出租作工業用途，最後屆滿日期為2027年5月31日。租賃協議之詳情載列如下：

樓層	建築面積		租賃期限	每月租金 (人民幣/ 平方米)
	(平方米)			
第11層1101-2室	160.00		2025年9月1日至2027年5月31日	19.00
第11層1101-3室	1,076.00		2024年6月1日至2027年5月31日	19.00
第11層1101-4室	791.61		2025年11月1日至2026年10月31日	16.00

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 汕頭韻高為該物業之唯一法定擁有人；
 - b. 汕頭韻高有權根據中國相關法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業；
 - c. 根據汕頭市房地產交易登記中心出具之《不動產登記資料查詢結果》，汕頭韻高擁有之物業不存在任何抵押、強制徵用、查封、居住權或任何其他第三方權利或權益；及
 - d. 汕頭韻高與一間本公司間接全資附屬公司及若干獨立第三方訂立之租賃協議及補充協議依法受中華人民共和國法律保護，對訂約雙方具有法律約束力。

5. 於達致吾等有關該物業價值的意見時，吾等已識別並分析若干當地具備該物業類似特徵的工業物業相關銷售證據，並選出3個可比較物業。該等可比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣3,053元至人民幣3,900元，適當調整及分析乃經考慮可比較物業與該物業在不同方面(包括在位置、樓齡、大小、樓層及其他特徵等)的差異後而作出，從而得出市場價值。調整的一般準則為，倘可比較物業優於該物業，則進行下調；反之，倘可比較物業遜於或不優於該物業，則進行上調。可比較物業的部分詳情載列如下：

可比較物業	A	B	C
位置	中國廣東省汕頭市 龍湖區高新區科技 東路	中國廣東省汕頭市 龍湖區泰山北路泰 山物流中心	中國廣東省汕頭市 龍湖區龍湖工業區 大北山路12號
交易狀況	中介叫價	中介叫價	中介叫價
樓宇用途	工業	工業	工業
樓齡	2007年	2016年	1988年
建築面積(平方米)	11,000	6,700	950
樓層	5樓至8樓	1樓至6樓	6樓
單價(人民幣 每平方米)	3,900	3,283	3,053
調整因素			
交易狀況	下調	下調	下調
位置	無調整	下調	無調整
樓齡	無調整	下調	上調
大小	無調整	無調整	下調
樓層	無調整	無調整	無調整
調整總額	-2%	-5%	0%
經調整單價 (人民幣每平方米)	3,822	3,119	3,053

根據可比較物業的分析，經調整平均單價為每平方米人民幣3,331元，作為標的物業之每平方米市值。

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. 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，各董事及本公司之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C3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」)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	約佔本公司 已發行股本 百分比
鄭鐘文先生	創辦人及信託受益人	1,393,347,737 (附註)	
	實益擁有人	<u>185,219,227</u>	
		<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	<u>272,916,013</u>	
		<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	約佔本公司 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之主要行政人員除外)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。

3. 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。

4. 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。

5. 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2025年3月31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。

6. 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。

7. 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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立合資格估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述專家並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，上述專家並無於自2025年3月31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，上述專家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報告或函件或名稱及標誌，且迄今並無撤回其書面同意。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，除協議外，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並無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)。

9. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期起計14天期間於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/veeko/index.htm)刊登：

- (a) 協議；
- (b) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄第7段所提述之專家書面同意；及
- (d) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為周敏怡女士，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公之會員。
- (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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。