

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
重續該等租賃協議的要約
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9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。

二零二四年七月二十六日

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	本公司日期為二零二四年六月二十日的公告，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
「現有租賃協議」	指	日期為二零二一年六月十一日的租賃協議，由租戶及業主就租賃該等物業而訂立
「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	二零二四年七月二十二日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「要約函」	指	租戶於二零二四年六月二十日就重續現有租賃協議而簽署並發出的要約函
「重續現有租賃協議的要約」	指	要約函項下擬進行的重續現有租賃協議的要約
「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)持有82,088,000股股份，佔本公司已發行股本總數約16.36%； (ii) 執行董事楊廣發先生持有15,112,000股股份，佔本公司已發行股本總數約3.01%；

釋 義

(iii) Best Matrix Global Limited (由執行董事李鑑雄先生全資擁有)持有143,796,000股股份，佔本公司已發行股本總數約28.65%；

(iv) 執行董事李鑑雄先生持有3,968,000股股份，佔本公司已發行股本總數約0.79%；

(v) Leader Speed Limited (由執行董事陸有志先生全資擁有)持有76,060,000股股份，佔本公司已發行股本總數約15.16%；及

(vi) 執行董事陸有志先生持有5,852,000股股份，佔本公司已發行股本總數約1.17%，

合共持有326,876,000股股份，佔本公司全部已發行股本總數約65.14%

「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二零二四年七月十五日的租賃協議
「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
重續該等租賃協議的要約
之重大交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年六月二十日之公告，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)就重續該等物業的現有租賃訂立日期為二零二四年六月二十日的要約函及日期為二零二四年七月十五日的該等租賃協議，租期自二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期兩年。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該等租賃協議(包括要約函)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

租戶及業主於二零二四年六月二十日就重續現有租賃協議訂立要約函，其後訂立由業主以標準格式準備的該等租賃協議。

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：二零二四年七月十五日
- 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：自二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日屆滿(包括首尾兩日)，為期兩年

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73,784,000港元。自二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日的合計月租為約3,074,000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，根據本公司可得的公開市場資料，現行市場租金於每平方呎的價格範圍內。

董事會函件

租金按金：	約6,149,000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69百萬港元，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24個月就使用權資產計提折舊，而每月折舊約2.9百萬港元將自綜合損益及其他全面收益表扣除。租賃負債未經審核價值約69百萬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6.1%確認。該等租賃協議開始當日後，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，而有關租賃於二零二四年六月三十日屆滿。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)要約函及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，根據本公司可得的公開市場資料，現行市場價格於每平方呎的價格範圍內。

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、所允許的工業用途或設施；(ii)就樓面面積而言有關物業的大小(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。根據本公司可得的公開市場資料，上述所有位於該等物業附近的物業之租金於每平方呎的價格範圍內，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69百萬港元。

董事會函件

由於該等租賃協議(包括相應的要約函)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(包括相應的要約函)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。

股東集團包括(i)楊廣發先生(「楊先生」)及其100%控制實體Orange Blossom International Limited；(ii)李鑑雄先生(「李先生」)及其100%控制實體Best Matrix Global Limited；及(iii)陸有志先生(「陸先生」)及其100%控制實體Leader Speed Limited。股東集團合共持有326,876,000股股份，佔本公司全部已發行股本總數約65.14%。董事認為，根據上市規則第14.44及第14.45條，股東集團為有密切聯繫的股東，考慮到(其中包括)：(i)楊先生及李先生於一九九零年十月為本集團業務的創辦人，其後，陸先生於二零零九年七月加入本集團；(ii)楊先生、李先生及陸先生各自於二零一五年八月股份上市後仍為股東，而彼等自此仍為本公司執行董事；及(iii)楊先生、李先生及陸先生各自於二零一五年八月訂立一致行動人士確認契據。儘管各方對各自在本公司之權益有家庭財富及遺產規劃，已於二零一八年七月終止一致行動安排，除任何一方缺席股東大會的情況(如有)外，股東集團對本公司大部分股東決議案的投票方式大致相同。

本公司已按照上市規則第14.44條向股東集團(於合共326,876,000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65.14%)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(包括相應的要約函)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(包括相應的要約函)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(包括相應的要約函)項下擬進行交易。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租賃協議(包括相應的要約函)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(包括相應的要約函)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(包括相應的要約函)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

二零二四年七月二十六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三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：

- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(第35頁至第83頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042201855_c.pdf
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(第38頁至第85頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704012_c.pdf
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(第36頁至第83頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603770_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年五月三十一日(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

於二零二四年五月三十一日，本集團未償還銀行借貸總額約為2.0百萬元，為無抵押，惟由本集團及非控股權益共同擔保。

租賃負債

於二零二四年五月三十一日，本集團未償還之無抵押及無擔保租賃負債賬面額約為6.7百萬元。

應付非控股權益金額

於二零二四年五月三十一日，本集團應付非控股權益金額約為0.5百萬元，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，於二零二四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)，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

本集團為其中一間專注於快速消費品(「快速消費品」)及餐飲(「餐飲」)(包括寵物食品)方面且發展成熟的一站式物流服務供應商，我們大部分客戶均為領先國際企業，而我們的服務乃按彼等獨特的需要而定製。此外，本集團透過我們於二零一九年收購澳門一間附屬公司並於二零二零年設立一間香港非全資附屬公司後，開始經營市場策劃與銷售業務。於二零二三年，本集團於香港設立一間全資附屬公司從事市場策劃與銷售業務。

儘管香港及澳門的旅遊業逐漸復甦，旅客的消費模式已從線下購物轉向線上購物，為零售商業務帶來明顯的不利影響。於二零二三年，儘管客戶的倉儲量減少，本集團仍繼續為客戶提供優質的供應鏈管理服務。本集團與業務夥伴保持密切的關係以克服過渡期。市場策劃與銷售業務將繼續增長。未來數年，本集團將繼續作為第四方物流(「4PL」)服務供應商的策略部署，並於港澳市場均達至自然增長，以及最大限度地發揮物流骨幹及分銷網絡的協合作用。

二零二四年存在挑戰及機遇。全球經濟的不確定性影響消費者的消費欲望。然而，市場上仍存在潛在的商機。同行較弱的營運商可能撤出，為本集團創造機會。本集團會繼續審慎管理其營運，擴展業務及市場份額。本集團相信其優質的服務及專業的團隊將可繼續為客戶提供優質服務及為其創造價值。本集團將繼續優化服務質素及科技以提升自身，迎合未來發展及增長，並採取更為嚴格的成本控制措施以增強成本效益。本集團相信作為4PL服務供應商的策略部署為未來關鍵的成功之路。

以下為第II-1至II-8頁所載由獨立專業估值師瑋鉞顧問有限公司編製的報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司
香港
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓907室

敬啟者：

關於：就World-Link Roadway System Company Limited訂立的租賃協議的使用權資產估值

根據環宇物流(亞洲)控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司，統稱「貴集團」)的指示，吾等對於 貴公司的間接全資附屬公司World-Link Roadway System Company Limited(「租戶」)的使用權資產(「使用權資產」)進行估值，內容有關就物業重續現有租賃協議的要約，物業位於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(統稱「該等物業」)，要約由租戶於二零二四年六月二十日簽署及發出。吾等確認，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對使用權資產於二零二四年六月二十日(「估值日期」)的現值的意見。

本報告列明估值目的及估值前提以及資料來源，識別所估值業務，闡述吾等的估值方法、調查及分析、假設及限制條件，以及呈報吾等的估值意見。

1. 估值目的

本報告乃就 貴集團重續租賃協議而編製，僅供 貴公司董事及管理層作參考及載入 貴公司的公開通函。

重續租賃協議(如獲批准及落實)將為交易各方的商業決定及相應條款及條件將為交易各方磋商之結果。 貴公司董事及管理層須全權負責重續租賃協議，而瑋鉞顧問有限公司(「瑋鉞」)概不參與磋商，亦不就租賃協議給予意見。

此外，本估值報告概不構成對租賃協議的商業好處及結構發表意見。吾等對未經授權使用本報告概不負責。瑋鉞概不會就本報告內容或就此產生的任何責任向 貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基礎及前提

吾等的估值乃根據國際估值準則理事會刊發的國際估值準則(「國際估值準則」)編製。

根據香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)，租賃指將已辨認資產在一段時間的使用控制權轉讓以換取代價的合約。租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值以適當的貼現率計量。

3. 資料來源

吾等依賴以下主要文件及資料進行估值分析。若干資料及材料由 貴集團管理層或其代表(統稱「管理層」)提供。其他資料則摘錄自政府來源、披露易網站、彭博及Kroll, LLC等公開途徑。

主要文件及資料包括以下各項：

- 租戶於二零二四年六月二十日就重續現有租賃協議發出的已簽署要約函(「**要約函**」)；
- 日期為二零二四年七月十五日的該等物業的已重續租賃協議(「**該等租賃協議**」)；
- 租戶的未經審核管理賬目；及
- 彭博及／或穆迪公司提供的股票及固定收益證券市場的數據。

於估值過程中，吾等與管理層討論該等租賃協議及租戶的信用狀況。此外，吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假定該等資料及數據屬真實準確，惟並無進行獨立查證(本報告內明確說明者除外)。吾等認為，吾等已自上述來源獲取足夠資料，以提供有關估值的可靠意見。

吾等並無理由相信管理層對吾等隱瞞任何重大事實，然而，吾等並不保證吾等的調查已呈示經審計或更深入查核後可能發現之一切事宜。

4. 該等租賃協議的條款

該等租賃協議涉及位於香港的該等物業的使用權，租期為兩年。使用權資產的資料概述如下：

租期： 自二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日屆滿
(包括首尾兩日)

月租： 約3,074,000港元

資料來源：該等租賃協議

5. 一般估值方針及方法

根據香港財務報告準則第16號，承租人將於開始日期按成本計量使用權資產，其中包括以下各項：

- (i) 租賃負債的初始計量金額；
- (ii) 於開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去任何已收取的租賃誘因；
- (iii) 承租人產生的任何初始直接成本；及
- (iv) 承租人在拆除及移走相關資產、恢復其所在場地或將相關資產恢復到租賃條款及條件所要求的狀態時產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。承租人在開始日期或由於在某一特定時期使用了相關資產而承擔支付該等成本的義務。

租賃負債按該日未支付的租賃付款的現值計量，且租賃付款應使用租賃中隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)，或使用承租人的增額借款利率貼現(倘該利率無法輕易釐定)。因此，已採用收入法計量使用權資產的成本，按適當貼現率對租賃期內應付的租賃付款進行貼現。

根據管理層提供的資料，由於租戶無法獲得未擔保餘值和出租人的初始直接成本，該等租賃協議中隱含的利率無法輕易釐定。因此，增額借款利率被用作計量租賃付款現值的貼現率。

增額借款利率為承租人在類似的經濟環境下，為獲得與使用權資產價值類似的資產，在類似的期限內以類似的擔保方式借貸所需資金而需支付的利率。計量基本上包括2個步驟：

- (i) 根據若干可觀察利率，包括但不限於過去的借款利率、市場借貸成本及物業收益率等，以釐定一個適當的參考利率作為起點；及
- (ii) 調整參考利率(如適用)，包括但不限於承租人的信用狀況、租賃期限、相關資產的性質及質量、已抵押擔保及經濟環境等。

根據步驟(i)中釐定的參考利率和步驟(ii)中的溢價，已採用累加法得出增額借款利率，必要時再作適當調整。

6. 估值分析

可觀察利率(包括但不限於市場無風險利率)被用作基準收益率。每項使用權資產的信用利差、證券質押狀況、期限、國家風險溢價及流動性風險溢價已作進一步調整(如適用)。使用權資產於估值日期的增額借款利率計算如下：

1)	貼現率	6.1%
2)	基準利率	4.1%
3)	信用利差	1.2%
4)	等級調整	-0.3%
5)	國家風險溢價	0.9%
6)	流動性利差	0.2%

* 上述數字經約整。

附註：

- 1) 此為基準利率、信用利差、等級調整、國家風險溢價及流動性利差的總和。
- 2) 指香港政府BVAL曲線的收益率，期限與使用權資產的剩餘加權平均期限一致。
- 3) 指與借貸相關的額外風險的增額利率，乃根據信用等級與租戶類似的公司債券的期權調整利差。
- 4) 指與租賃安排有關且會影響利率的具體因素，包括借款證券。根據穆迪公司的建議，特定信用評級的優先擔保債券的收益率約等於信用評級高一級的優先無擔保債券的收益率。鑒於可觀察的公司收益率通常以無擔保為基礎，有擔保收益率調整通過參考比租戶原始無擔保信用評級高一個等級的公司收益率曲線來反映兩個等級之間的收益率差異。
- 5) 此為投資於貨幣與可資比較債券計值貨幣不同的國家所帶來的匯率風險，資料來自Damodaran Online。
- 6) 指公開交易的公司債券與私人借款安排之間的流動性風險調整。

7. 估值假設

- 該等租賃協議的訂約方將按照雙方協定及同意的條款及條件行事；
- 提供予吾等的經審核／未經審核租戶的財務及經營資料的編製方式能真實及準確反映租戶於各資產負債表日期的財務狀況；及
- 未來經濟狀況、事件及環境概無重大可觀察變動。

8. 限制條件

吾等得出的價值結論乃採用公認估值程序及慣例計算，該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設以及考慮眾多不確定因素，並非全部均可輕易量化或確定。

吾等於本次委聘的相關工作與正式審計或資料審閱的工作性質不同，因為該等術語按適用於相關審計及會計準則理解。作為該項工作的一部分，吾等不會對所使用的任何過往、當前或未來的財務資料進行審計、審閱或檢查，因此不對該等資料發表任何意見。

該估值反映估值日期的事實及狀況。吾等並無考慮其後發生之事項，且吾等無需就該等事項及狀況更新吾等的報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士識別或提供之資料、意見或估計均來自可靠來源；然而，吾等不就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。倘吾等獲提供有關估值主體的更具體及最新資料，則價值可能予以調整。

吾等於達致估值意見時已參考管理層提供之資料。吾等無法核證所有獲提供資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實遺漏。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等概不就吾等對本報告使用的任何估計數據或任何第三方發出或源於任何第三方的估計是否實現及完整承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料均屬準確及完整。

吾等並無調查租戶的所有權或任何法律責任。吾等不會就租戶的所有權承擔責任。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人作上述指定用途使用。此外，作者並無意及讀者不應將報告及估值結論詮釋為任何方式之投資建議。估值結論乃根據 貴公司／參與各方及其他來源之資料作出之考慮。吾等概不就其全部或任何部份內容對任何第三方負責。

視乎交易及業務情況，以及當時買方及賣方的了解及動機，涉及主體資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值敲定。

9. 備註

管理層已檢討並同意本報告及確認本報告的實質內容。

吾等謹此確認，吾等於使用權資產、 貴集團或本報告所申報之價值中並無現時或潛在權益。

10. 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用之估值方法，吾等認為，使用權資產於估值日期之現值總額為**69,604,000港元**(港幣陸仟玖佰陸拾萬零肆仟元正)。

此 致

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

代表
瑋鉞顧問有限公司
創始合夥人
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

由以下人士分析及報告：

黃英珉，CPA (Aust.)
助理經理

宋政謙
分析員

二零二四年七月二十六日

附件一—員工履歷

雲昇騰，*CFA, FRM, MRICS*

創始合夥人

雲昇騰先生為特許金融分析師特許資格持有人及認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會成員。雲先生自二零零八年起一直在專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

黃英珉，*CPA (Aust.)*

助理經理

黃英珉先生為澳洲會計師公會會員，自二零一五年起一直在企業融資行業工作。彼於企業融資顧問、企業信貸風險及業務估值方面擁有經驗。

宋政謙

分析員

宋政謙先生在數學科學學術學科畢業後，曾於會計及諮詢領域工作。彼於業務估值、數據分析和項目管理方面擁有經驗。

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分部的條文知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事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	97,200,000	19.37%
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：

1. 楊先生擁有權益的97,200,000股股份包括(i)楊先生全資擁有的公司Orange Blossom International Limited所持有的82,088,000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15,112,000股股份。
2. 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。
3. 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。
4. 由侯先生、鍾先生及麥先生分別直接持有的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	82,088,000	16.36%
羅慧儀女士(附註4)	配偶權益	97,200,000	19.37%
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二零二三年十二月三十一日(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，概無重大合約(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。

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，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日(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
瑋鉞顧問有限公司	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) 自二零二三年十二月三十一日(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。

瑋鉞顧問有限公司出具的函件乃於本通函日期發出以供載入本通函。

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本公司秘書為鄭昇炫先生，彼為香港註冊會計師(執業)。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

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)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.world-linkasia.com)可供查閱：

- (1) 要約函及該等租賃協議；
- (2) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (3) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (4) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (5) 瑋鉞顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (6) 本附錄「9.專家及同意書」一節所提述之書面同意書；及
- (7) 本通函。