
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的**冰雪集團控股有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



ICICLE

Icicle Group Holdings Limited

冰雪集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8429)

主要交易
有關
收購一項物業

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

根據GEM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。

本通函由發表日期起可於GEM之網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁(最少保存七日)及本公司之網站www.iciclegroup.com內查閱。

二零二二年七月四日

G E M 特 色

GEM的定位，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的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的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買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 物業估值報告 | 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，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據轉讓契據向賣方收購該物業 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二二年六月十日有關收購事項的公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「本公司」 | 指 | Icicle Group Holdings Limited 冰雪集團控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8429) |
| 「完成」 | 指 | 根據轉讓契據條款及條件完成收購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「代價」 | 指 | 4,502,240美元(相當於約36,017,920港元)，即買方就收購事項應付賣方的該物業購買價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「託管持有人」 | 指 | Pacific Coastline Escrow Trust Account |
| 「Explorer Vantage」 | 指 | Explorer Vantage Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁胡陳德姿女士全資實益擁有 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所營運的GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |

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上述各方概無關連的第三方 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二二年六月二十九日，即本通函寄發前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「Mirousky」 | 指 | Mirousky Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由胡陳德姿女士及其配偶胡建邦先生各自間接實益擁有50%權益 |
| 「胡陳德姿女士」 | 指 | 本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁胡陳德姿女士 |
| 「該物業」 | 指 | 地址為8306 Skyline Drive, Los Angeles, CA 90046, the United States的多用途物業 |
| 「買方」 | 指 | 8306 Skyline LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「《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 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「轉讓契據」 | 指 | 買方與賣方就收購事項訂立日期為二零二二年六月十日的轉讓契據 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「賣方」 | 指 | Jong Lee先生，一名居於美國的個人 |

釋 義

| | | |
|------|---|------------|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國的法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

於本通函內，除非另有註明，以美元計值的數額按1.00美元兌8.00港元的匯率換算為港元，僅供說明。概不表示任何美元款項可按該匯率或任何其他匯率兌換。



ICICLE

Icicle Group Holdings Limited

冰雪集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8429)

執行董事：

胡陳德姿女士(主席兼行政總裁)

非執行董事：

周世耀先生

獨立非執行董事：

葉天賜先生

孔慶倫先生

文嘉豪先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

柴灣

嘉業街56號

安全貨倉工業大廈

9樓B室

敬啟者：

**主要交易
有關
收購一項物業**

緒言

茲提述有關收購事項的該公告。於二零二二年六月十日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立轉讓契據，以按代價4,502,240美元(相當於約36,017,920港元)(將以現金支付)收購該物業。

董事會函件

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超逾25%但低於100%，根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步資料；(ii)該物業的估值報告；及(iii) GEM上市規則規定之其他資料。

轉讓契據

轉讓契據的主要條款概述如下：

日期： 二零二二年六月十日

訂約方： (1) 買方(即8306 Skyline LLC，為本公司的間接全資附屬公司)；及

(2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

將收購的該物業

根據轉讓契據，將由買方向賣方收購的該物業為多用途物業，地址為8306 Skyline Drive, Los Angeles, CA 90046, the United States，其總建築面積為4,863平方呎。該物業將按「現狀」基準(但不附帶任何產權負擔)出售予買方，而目前正由賣方自用。該物業目前受限於賣方名下的按揭，該按揭將在完成或之前全面解除。

代價及付款

代價為4,502,240美元(相當於約36,017,920港元)，將由買方按下列方式以現金形式支付予賣方：

1. 初步訂金137,400美元(相當於約1,099,200港元)已由買方於二零二二年五月二日簽立加州住宅購買協議(California Residential Purchase Agreement)及聯合託管指示(Joint Escrow Instructions)時支付予託管持有人；及
2. 4,364,840美元(相當於約34,918,720港元)(即代價結餘)將由買方於完成時支付予託管持有人。

董事會函件

於最後實際可行日期，買方已根據轉讓契據向賣方全數支付代價總金額。

代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)由獨立估值師戴德梁行有限公司所進行該物業於二零二二年五月六日的估值4,580,000美元(相當於約36,640,000港元)、現行市況以及該物業的位置及同區可資比較物業的市價。估值師通過市場比較法對該物業進行估值，與所在位置或可比較位置類似物業的銷售進行比較，並就位置、大小、使用權、用途、年期／狀況、所提供設施及銷售日期之差異作出調整。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二估值報告。

代價以本集團內部資源悉數撥付。

收購事項的所有從價印花稅及代價的商品服務稅須由買方承擔。

先決條件

完成的條件為買方對該物業的所有權及實際狀況感滿意。

完成

於最後實際可行日期，先決條件已獲達成，故完成於二零二二年六月十日落實。

進行收購事項的原因及裨益

誠如本公司於二零二二年五月十九日所公佈，為發展本集團業務及應對充滿挑戰的市況，本集團擴展其營銷製作業務，以涵蓋擁有其客戶需求將日益增長的數字化能力的活動。因此，營銷製作業務於COVID-19疫情放緩之際，本集團已獲得與一家美國媒體公司(「美國知識產權擁有人」)合作之機會，有關公司活躍於青年市場領域。此合作已於二零二一年中旬正式展開，其於中國內地設立業務，在中國內地開展品牌整合內容製作娛樂業務，以銜接中國及美國品牌。此業務已顯示出良好的潛力，本集團基於我們所製作內容之收視率及參與情況當中觀察到商業化發展令人滿意。此業務自此迅速擴展，獲得超過500,000個綜合社交媒體關注，形成強大商機渠道，並預計於二零二二年財政年度末為本集團整體收益作出重大貢獻。隨著此業務

發展，本集團亦尋求於美國建立並增加其當地業務，以培養行業關係並把握內容製作及其他方面之增長機會。

擴展計劃其中包括：

- (i) 本集團已識別優質中國青年文化品牌在北美市場（尤其是美國）推廣及擴展的機會。憑藉本集團與美國知識產權擁有人的獨家合作夥伴關係，本集團(a)於美國最大型青年文化節透過數碼媒體投放促進中國品牌的知名度及推廣計劃；(b)與中國領先的社交媒體平台合作，在活動中製作一系列以中國品牌的知名度及其他年輕品牌激活為特色的社交內容，吸引大量流量，並在平台上建立本集團的初始「粉絲群」；(c)對粉絲群進行商業化，該粉絲群目前於擁有更具價值的品牌整合內容交易的類別中排名前列；(d)擬將三個知名中國品牌引入二零二二年節慶活動，以傳遞其品牌故事及向更廣泛的美國市場分銷，並建立一個在中國內地市場具吸引力的國際定位；(e)於二零二二年後，擬擴展該計劃，預期更多中國青年文化品牌已發展全球分銷，且對有關美國市場進入、品牌、營銷及內容製作的專業服務的需求將不斷增加；
- (ii) 本集團計劃於二零二三年與美國知識產權擁有人合作，在中國內地舉辦首屆年度青年文化節。該文化節將有超過100個品牌激活項目，其中25%將為國際品牌，為中國消費者展示獨特合作項目。本集團將積極尋求參與美國市場，並將為該等品牌及藝人設立配套服務，包括合作、設計及製作的知識產權許可，以及最重要是在活動中傳遞品牌故事以進行轉化的內容製作。本集團計劃成立一個由美國顧問、其合作夥伴在體驗及合作方面的行政人員以及本集團中國內地辦事處的專責團隊組成的工作小組。該計劃預期於第一年產生可觀贊助價值以及票務銷售及商品銷售；及
- (iii) 憑藉其與美國知識產權擁有人的成功合作經驗，本集團目前正積極尋求與具有協同價值的相鄰業務的其他類似合作機會，以進一步加強本集團獨特的內容製作組合，以進行品牌整合及商業化，從而融合全球兩大消費市場（即中國及美國）的文化及市場。本集團正與業內公司及專家進行初步會談，以評估機遇，涵蓋潮流文化類別，如體育、時尚、音樂、遊戲及Web 3。本集團的目標是在未來24個月內與另一間美國媒體內容公司就其產品

董事會函件

組合進行另一項合作，其潛在業務規模與現有合作夥伴類似，進一步鞏固本集團作為全球知識產權的平台進軍中國市場之地位。

由於本集團擬擴大及發展其品牌綜合內容製作媒體業務，而本集團的多個內容授權人、內容製作人及潛在客戶均以美國洛杉磯為基地，本集團擬於完成後將該物業用作本集團僱員前往洛杉磯時的員工住宿，以作商業、在家辦公、客戶及業務夥伴娛樂用途或其他休閒聚會場地。董事認為，該物業的有關用途並非為賺取利潤，而僅為出差及工作的僱員提供類似「在家工作安排」的場地，以及為商務、客戶及業務夥伴舉辦飲品派對及其他休閒聚會，與估值報告所述其計劃住宅用途一致。

董事認為，由於收購事項可為前往洛杉磯參與商業會議的本集團僱員提供工作空間及住宿，故對本集團有利。該物業亦可用作社交或其他商業展銷會場地，與潛在業務夥伴及客戶會面以促進本集團未來增長及發展。

經考慮上述因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項的條款（包括代價）乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且收購事項符合股東及本集團整體利益。

有關本公司、本集團及買方的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供營銷製作服務、電子商務及零售業務、經營咖啡店及內容媒體業務。

買方為一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有物業。

有關賣方的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為一名居於美國的個人，並為該物業的合法實益擁有人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

進行收購事項對本集團的財務影響

預計完成後，總資產將沒有變動，由於進行收購事項將導致物業、廠房及設備增加約36.0百萬港元(相當於代價與進行收購事項所產生印花稅以及法律及專業成本之總和)，將由銀行結餘及現金減少約36.0百萬港元所抵銷。本集團預計進行收購事項將增加年度折舊費約1.2百萬港元。

GEM上市規則項下涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超逾25%但低於100%，根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第19章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

根據GEM上市規則第19.44條，可接受股東書面批准代替舉行股東大會。於二零二二年六月十日及最後實際可行日期，一組緊密聯繫股東(即(i) Explorer Vantage(由本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁胡陳德姿女士全資擁有)，於277,200,000股股份中擁有實益權益(相當於本公司已發行股本約57.75%)；及(ii) Mirousky(由胡陳德姿女士及其配偶胡建邦先生各自間接實益擁有50%權益)，於34,850,000股股份中擁有實益權益(相當於本公司已發行股本約7.26%))合共持有本公司已發行股本約65.01%，已就收購事項給予書面批准。因此，本公司毋須就批准收購事項召開股東特別大會。

推薦建議

儘管不會召開股東大會以批准收購事項，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項的條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准收購事項，董事(包括獨立非執行董事)會建議股東投票贊成收購事項。

董 事 會 函 件

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
冰雪集團控股有限公司
主席兼行政總裁
胡陳德姿

二零二二年七月四日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年的已刊發財務資料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十二月三十一日止年度的年報，而本集團截至二零二二年三月三十一日止三個月的財務資料則披露於本公司截至二零二二年三月三十一日止三個月的季度報告，上述報告均已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.iciclegroup.com)：

- 於二零二零年三月三十日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第62至131頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0330/2020033000645_c.pdf

- 於二零二一年三月二十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第62至131頁)；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0329/2021032900565_c.pdf

- 於二零二二年三月三十日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第64至135頁)；及

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001993_c.pdf

- 於二零二二年五月十三日刊發的本公司截至二零二二年三月三十一日止三個月的季度報告(第4至20頁)。

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0513/2022051300357_c.pdf

2. 債務聲明

租賃負債

於二零二二年五月三十一日(本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團就租賃位於香港的辦公室物業及設備訂立數份租賃協議，並就該等租賃確認使用權資產及租賃負債。於二零二二年五月三十一日，該等租賃負債約為5,000,000港元，其中2,825,000港元分類為流動負債及2,175,000港元分類為非流動負債。有關租賃負債的年利率介乎於4.75%至4.88%。

應付控股股東款項

於二零二二年五月三十一日(本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，應付控股股東(即胡陳德姿女士)款項為約739,000港元，屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

或然負債

於二零二二年五月三十一日(本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除上文所披露者外，本集團於二零二二年五月三十一日並無任何已發行及未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，亦無定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、任何其他借款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，於二零二二年五月三十一日，本公司並無任何外部融資計劃。

除上文所披露者外，董事確認，本集團的債務及或然負債自二零二二年五月三十一日以來並無重大變動。

3. 營運資金充足性

董事認為，在無不可預見情況下，於完成收購事項後及經考慮本集團內部財務資源及經營活動將產生之現金流量，本集團具備充足營運資金滿足現時需求及應付由本通函日期起計12個月之需求。

4. 財務及經營前景

本集團主要從事提供營銷製作服務、電子商務及零售業務、經營咖啡店及內容媒體業務。於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度，本集團分別錄得收入約56.3百萬港元及51.4百萬港元。

自本公司上市以來，管理層不斷努力鞏固及加強本集團的聲譽，並努力保持其營銷製作服務業務的市場知名度。自二零二零年以來，全球經濟受冠狀病毒疫情影響，對我們的主要客戶在營銷開支上造成一定壓力。同時，實現營銷推廣目的的方式已將重心轉至品牌合作及整合。上述情況均對我們的傳統營銷製作服務造成長期影響。

為多元化發展本集團的業務組合，並為本集團帶來新收入來源，本集團已將其業務擴展至內容製作媒體業務。

展望未來，本集團將繼續專注於加強其營銷製作服務業務，同時發展其經擴展業務。憑借在能力和客戶聯繫方面的競爭優勢，董事會預計本集團已做好準備，迎接未來的挑戰及競爭，並力求為股東帶來滿意回報。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其位於美國的有關物業於二零二二年五月六日的市值的意見所發出函件全文及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：8306 Skyline Drive, Los Angeles, CA90046, the United States of America
(「物業」)

指示、目的及估值日期 吾等遵照冰雪集團控股有限公司(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的指示就位於美利堅合眾國(「美國」)的物業編製市場估值，以供 貴公司有關潛在收購物業的監管通函參考用途。吾等確認，吾等曾視察物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對物業於二零二二年五月六日(「估值日期」)的市值的意見。

市值之定義 吾等對物業之估值乃指其市值，而市值根據國際評估準則(「國際評估準則」)(自二零二二年一月三十一日起生效)界定為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對物業之估值並無考慮特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予之特殊代價或優惠,或僅指定擁有人或買家方可取得價值之任何因素)引致之估算價格升跌。

吾等在對物業進行估值的過程中,依賴 貴公司所提供有關物業業權及 貴公司於物業權益之資料及意見。除非另有註明,吾等假設 貴公司擁有物業之可行使業權及有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業,且任何應付補地價亦已悉數繳足。

吾等假設已就有關發展向相關政府機關取得所有同意、批准及許可證,且並無繁重條件或延誤。吾等亦已假設物業的設計及施工乃符合當地規劃法規,並已獲相關機關批准。

吾等並無於估值中就物業任何押記、按揭或所欠負之款項或任何在銷售時可能產生之支出或稅項計提撥備。除非另有註明,已假設物業不附帶任何可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重開支。

估值方法

對美國持作擁有人佔用的物業進行估值時,吾等已採用市場比較法,參考相關市場上可取得的可資比較銷售憑證,並作出適當調整,包括但不限於地點、面積、景觀、狀況及其他相關因素。根據吾等對主體物業類型的分析及了解,吾等認為此方法屬必要並適用於市場參與者。

吾等確認估值已根據國際評估準則進行。吾等亦已遵守 GEM 證券上市規則第8章所載規定。

吾等之物業估值乃按整體權益基準進行。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、佔用詳情、地盤及平面圖、地盤及樓面面積及一切其他有關事項之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之文件副本或其他資料作基準，故僅為約數。並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關美國物業之購買協議之反要約副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲提供之副本所載以外的任何修訂。吾等亦未能核實美國物業之業權，故吾等依賴 貴公司所提供有關美國物業業權之意見。

實地視察

美國爾灣辦事處之Dan Gabay(高級總監，MAI，具有逾30年的美國房地產評估經驗，為物業估值提供技術支援)已於二零二二年五月六日視察物業外部及(如可能)內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何重大缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐蝕、蟲害或任何其他結構性缺陷，亦無對任何設施進行測試。

除非另有指明，吾等並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤及樓面面積，且吾等假設吾等獲提供之文件副本所示地盤及樓面面積實屬正確。

關鍵假設

吾等對物業估值之關鍵假設為：

用途

市場單位價格
(每平方呎美元)

單戶住宅

942

進行估值時，吾等已參考同一地區及鄰近地區的銷售證明介乎每平方呎745美元至每平方呎1,291美元。於達致假設市場單位價格時，已考慮對該等銷售證明的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、景觀及面積等因素。上述吾等所假設的市場單位價格與經適當調整後的相關可資比較銷售數據一致。

市場波動

新型冠狀病毒(COVID-19)近期爆發令全球金融市場出現大幅動盪，為物業市場帶來不明朗因素。預計物業價值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場各界的影響不一，營銷及磋商出售物業所需時間將較正常情況更長。關於估值可維持的時間將更不確定，物業價格可在短期內快速及大幅波動。吾等對物業的估值僅於估值日期有效，並未計及於估值日期後市況隨後發生的任何變化及其對物業價值造成的影響。如任何一方擬於進行任何交易時參考吾等的估值，則須注意此期間市場高度波動且物業價值自估值日期以來或有變動。

其他披露

吾等確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無金錢或其他利益而可能與物業適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供公正意見之能力。吾等確認，吾等為GEM證券上市規則第8.31條所述獨立合資格估值師。

報告的擬定用途
及使用者

出具本估值報告僅供 貴公司作為有關潛在收購物業的監管通函參考之用。

隨函附奉吾等之估值報告供閣下垂注。

此致

香港
柴灣
嘉業街56號
安全貨倉工業大廈
9樓B室

冰雪集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二二年七月四日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，在大中華地區及多個海外國家(包括美國)的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。在Cushman & Wakefield Western, Inc.的Dan Gabay(為Appraisal Institute的會員(MAI)，擁有逾30年美國估值經驗)的技術支援下，曾俊叡先生充分具備勝任估值工作所需的現行國家市場知識、技能及瞭解。

估值報告

於美國持作擁有人佔用的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二二年 五月六日 現況下的市值 |
|---|--|-----------------|---------------------------|
| 8306 Skyline Drive, Los Angeles, CA 90046, the United States of America | 物業為一棟3層的單戶住宅，總建築面積為4,863平方呎(451.78平方米)，建於一個0.28英畝(1,133.16平方米)的地盤上，於1975年落成。 | 於估值日期，物業處於交吉狀態。 | 4,580,000美元 (肆佰伍拾捌萬美元) |
| | (1平方米=10.764平方呎及1英畝=4,047平方米)。 | | |
| | 物業於近年曾進行翻修，但翻新年度不詳。 | | |
| | 物業位於洛杉磯丘陵地區，附近多個物業均享有城市景觀。物業的景觀主要可於後院及住宅上層觀看。 | | |
| | 據 貴公司指，物業乃計劃作住宅用途。概無任何環境問題及訴訟爭議；並無任何計劃改變物業用途。 | | |
| | 物業以完全所有權方式持有。 | | |

附註：

- (1) 物業擁有人為 Jong Lee。
- (2) 根據日期為二零二二年五月二日的加州住宅購買協議(California Residential Purchase Agreement)及聯合託管指示，物業目前按合約價格4,580,000美元受託管。賣方為 Jong Lee，而買方為冰雪集團控股有限公司及／或其受讓人。
- (3) 吾等認為，物業在交吉狀態下的最高及最佳用途為單戶住宅。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM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。董事在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、完整及並無誤導或欺詐成份，及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司及相聯法團董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或須記錄在根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份中的權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持股份數目 | |
|--------|--------------|-----------------|--------|
| | | (附註1) | 持股百分比 |
| 胡陳德姿女士 | 受控制法團權益 | 277,200,000 (L) | 57.75% |
| | | (附註2) | |
| | 與其他人士共同持有的權益 | 34,850,000 (L) | 7.26% |
| | | (附註3) | |

附註：

1. 字母「L」代表該人士於股份之好倉。
2. Explorer Vantage持有277,200,000股股份。Explorer Vantage於英屬處女群島註冊成立，並由胡陳德姿女士實益及全資擁有。根據證券及期貨條例，胡陳德姿女士被視為於Explorer Vantage持有之股份中擁有權益。

3. Mirousky持有34,850,000股股份。Mirousky於香港註冊成立，並由得駿亞洲有限公司(「得駿」)全資擁有，而得駿由胡陳德姿女士實益擁有50%及其配偶胡建邦先生實益擁有50%。根據證券及期貨條例，胡陳德姿女士被視作於Mirousky持有之股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份 | 所持股份數目 (附註1) | 持股百分比 |
|--------|-----------------------------|---------|-----------------|-------|
| 胡陳德姿女士 | Explorer Vantage (附註2) | 實益擁有人 | 1 (L) | 100% |
| | 枇杷襟印刷有限公司 (「枇杷襟印刷」)(附註3) | 受控制法團權益 | 10,000 (L) | 100% |

附註：

1. 字母「L」代表該人士於股份之好倉。
2. Explorer Vantage乃由胡陳德姿女士實益及全資擁有。
3. 枇杷襟印刷由Explorer Vantage實益及全資擁有。根據證券及期貨條例，胡陳德姿女士被視為於Explorer Vantage持有之全部枇杷襟印刷股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司各董事及最高行政人員所知，下列人士／實體（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，且根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所指的本公司登記冊內：

於股份中的權益

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 所持普通股數目 (附註1) | 佔本公司股 權的百分比 |
|------------------|------------------|----------------------------------|----------------|
| Explorer Vantage | 實益擁有人 | 277,200,000 (L) (附註2) | 57.75% |
| 胡建邦先生 | 配偶權益 | 277,200,000 (L) (附註3) | 57.75% |
| | 與其他人士共同持有的 權益 | 34,850,000 (L) (附註4) | 7.26% |
| Mirousky | 實益擁有人 | 34,850,000 (L) (附註5) | 7.26% |
| 得駿 | 受控制法團權益 | 34,850,000 (L) (附註5) | 7.26% |
| 周瑋瑩女士 (「周女士」) | 實益擁有人 | 35,950,000 (L) 35,950,000 (S) | 7.49% |
| 楊再勇先生 (「楊先生」) | 實益擁有人 | 47,950,000 (L) (附註6) | 9.99% |

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份的好倉。字母「S」指該人士於股份的淡倉。

2. Explorer Vantage 乃於英屬處女群島註冊成立，並由胡陳德姿女士實益及全資擁有。
3. 胡建邦先生為胡陳德姿女士之配偶。根據證券及期貨條例，胡建邦先生被視作於胡陳德姿女士擁有權益之股份中擁有權益。
4. Mirousky 由得駿全資擁有，而得駿由胡陳德姿女士實益擁有 50% 及其配偶胡建邦先生實益擁有 50%。根據證券及期貨條例，胡陳德姿女士及胡建邦先生被視作於 Mirousky 持有之股份中擁有權益。
5. Mirousky 由得駿全資擁有。根據證券及期貨條例，得駿被視作於 Mirousky 持有之 34,850,000 股股份中擁有權益。
6. 根據楊先生於二零二一年十一月十二日提交的權益披露表，由楊先生實益擁有的 Blockstone Ltd 已與周女士簽訂認沽期權協議，以有權於二零二一年十一月四日在上述協議所述購股權期間接納目前由周女士持有的 35,950,000 股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何人士（本公司董事或行政總裁除外）於股份或相關股份中擁有須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任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益，且根據證券及期貨條例第 336 條須記入該條例所指的本公司登記冊內。

於最後實際可行日期，除上文之資料外，概無其他董事或與任何董事一致行動的任何人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份的衍生工具中擁有權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍有效且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事、控股股東及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東(定義見GEM上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何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(本集團之業務除外)中擁有權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突而須根據GEM上市規則予以披露。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之成員公司概無牽涉任何重大法律訴訟或仲裁，亦無任何尚未了結或面臨之重大法律訴訟或仲裁。

7. 專家資格及同意書以及專家之權益

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|-----------|
| 戴德梁行有限公司 | 獨立專業物業估值師 |

於最後實際可行日期，專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司股份中擁有任何實益權益及擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份之權利(不論能否依法執行)；及
- (b) 於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，以上專家已就本通函之刊發及載入其報告及引述其名稱(以本通函所示之格式及內容)發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會轄下審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即葉天賜先生、孔慶倫先生及文嘉豪先生，主席為葉天賜先生。審核委員會之主要職責為(其中包括)審查及監督本集團之財務控制、內部控制及風險管理系統，並就本集團之財務報告事宜向董事會提供建議及意見。

董事會轄下審核委員會各成員之履歷載列如下：

葉天賜先生(「葉先生」)

葉先生，59歲，於二零一七年十一月十六日獲委任為獨立非執行董事，負責就與本公司策略、政策、表現、問責性、資源及操守準則有關的問題提供獨立判斷。彼於二零一七年十二月八日獲委任為本公司審核委員會(「審核委員會」)主席以及提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)之成員。葉先生分別於一九八四年六月及一九八八年十一月獲得英國劍橋大學文學學士學位及文學碩士學位。葉先生亦曾任渣打(亞洲)有限公司董事。葉先生其後加入元大證券(香港)有限公司並於二零零一年一月前一直擔任董事。於二零零零年九月，葉先生創立旗下擁有浩德控股有限公司(股份代號：8149.hk)之集團。葉先生為多個基金之管理團隊之創辦人之一，其中部分基金其後形成最善房地產信託(Saizen REIT)(一家自二零零七年十一月起至二零一七年十月止於新加坡證券交易所有限公司上市之房地產投資信託)。葉先生現時獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼亦為浩德融資有限公司(一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之公司)之主負責人。彼於一九八八年七月獲准加入英格蘭及威爾斯特許會計師公會。

葉先生於其他在聯交所上市之公司之董事職位載列如下：

| 公司名稱 | 股份代號 | 職位 | 任期 |
|------------|------|---------|-------------------|
| 建生國際集團有限公司 | 0224 | 獨立非執行董事 | 一九九九年 六月二十三日至今 |
| 白花油國際有限公司 | 0239 | 獨立非執行董事 | 二零零四年 九月八日至今 |
| 三和建築集團有限公司 | 3822 | 獨立非執行董事 | 二零一四年 九月十五日至今 |
| 浩德控股有限公司 | 8149 | 執行董事 | 二零一五年 十二月十四日至今 |

孔慶倫先生(「孔先生」)

孔先生，47歲，於二零一七年四月三日獲委任為獨立非執行董事，負責就本公司策略、政策、表現、問責性、資源及操守準則事宜提供獨立判斷。彼於二零一七年十二月八日獲委任為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。孔先生於金融及投資業擁有逾23年經驗。彼最初於一九九七年二月至一九九九年四月擔任Credit Lyonnais Securities (Asia) Limited(現稱中信里昂證券資本市場有限公司)股權分析師。其後，彼與他人聯合創辦網上證券有限公司(現稱東方滙財證券有限公司)，並於一九九九年五月前後至二零零四年七月擔任該公司主席，負責監督其整體營運。於二零零五年一月至二零一二年一月，孔先生加入Kenneth Investment Holdings Limited擔任董事，負責監督該公司於中國的投資項目。自二零一二年一月起，彼成為Keial Investment Holdings Limited之聯合創辦人，負責監督其方向及投資。孔先生於一九九七年五月獲得布朗大學文學(榮譽)學士學位，主修歷史及組織行為與管理專業。彼為特許金融分析師及澳洲特許管理會計師公會特許會員。孔先生獲證監會發牌擔任明德企業投資有限公司的代表，以進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動，自二零二一年一月二十五日起生效。此外，彼亦獲證監會發牌擔任明德企業投資有限公司的負責人員，以進行證券及期貨條例項下第9類(提供資產管理)受規管活動，自二零二一年一月二十五日起開始生效。

文嘉豪先生(「文先生」)

文先生，44歲，於二零一七年十一月十六日獲委任為獨立非執行董事，負責就與本公司策略、政策、表現、問責性、資源及操守準則有關的問題提供獨立判斷。彼於二零一七年十二月八日獲委任為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員。文先生於一九九八年七月獲得英國倫敦城市大學商業研究理學學士學位。文先生自二零零三年九月起獲得英格蘭及威爾斯最高法院律師資格並於法律領域擁有逾17年經驗。彼自二零一一年十一月起至今為Ince & Co香港辦事處的海外註冊律師。文先生自二零一七年八月三十一日起一直擔任童園國際有限公司(股份代號：3830)獨立非執行董事。

9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下對本集團屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)：

- (a) 轉讓契據。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為徐心兒女士，彼為英國特許公司治理公會會士與香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員。
- (b) 本公司之合規主任為胡陳德姿女士，其履歷詳情載於本公司於二零二二年三月三十日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第13頁。
- (c) 本公司香港總辦事處及主要營業地點為香港柴灣嘉業街56號安全貨倉工業大廈9樓B室。本公司註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司於開曼群島之主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件將自本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.iciclegroup.com)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「9.重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度的年報及本公司截至二零二二年三月三十一日止三個月的季度報告；
- (d) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「7.專家資格及同意書以及專家之權益」一段所述同意書；及
- (f) 本通函。