

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢 閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有順騰國際(控股)有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行、股票經紀或其他代理商，以便其轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，其內容構成本綜合文件所載要約條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分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。



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

有關發利證券有限公司 代表LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED收購 順騰國際(控股)有限公司全部已發行股份 (要約人及其一致行動人士已擁有及／ 或同意將予收購的股份除外)之 強制性有條件現金要約之綜合文件



BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

要約人之財務顧問



發利證券有限公司
PRIME SECURITIES LIMITED

要約人之要約代理

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約條款之詳情的發利證券函件載於本綜合文件第5至12頁。董事會函件載於本綜合文件第13至20頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第21至22頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第23至46頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的意見及推薦建議。

要約的接納及結算程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格須盡快及無論如何不遲於2025年11月4日(星期二)下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的較後時間及／或日期)送達股份過戶登記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。

將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前應參閱此方面的詳情(載於本綜合文件發利證券函件內「海外股東」一節及附錄一「海外股東」一節)。任何海外股東如欲就要約採取任何行動，須分別自行全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得所需的所有政府、外匯管制或其他許可，及遵守所有必要的手續或法律規定，以及支付該等海外股東就接納要約(如適用)在任何該等司法管轄區應付的發行、轉讓征費或其他稅項。海外股東在決定應否接納要約(如適用)時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人與本公司聯合刊發。本綜合文件將於要約可供接納期間登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shunten.com.hk。

本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

2025年10月14日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
發利證券函件	5
董事會函件	13
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的物業估值報告	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料	IV-1
附錄五 — 本集團的一般資料	V-1

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能出現變動。如時間表有任何變動，要約人及本公司將適時聯合作出公告。除非另有指明，本綜合文件及接納表格所載日期及時間均指香港日期及時間。

本綜合文件及接納表格寄發日期及要約開始日期

(附註1) 2025年10月14日(星期二)

要約開放以供接納(附註1)

於首個截止日期接納要約的最後日期及時間

(附註2、3及6) 2025年11月4日(星期二)
下午四時正

首個截止日期(附註2). 2025年11月4日(星期二)

於聯交所網站刊登於首個截止日期之要約

結果及接納水平(或其延期或修訂(如有))

的公告(附註2) 不遲於2025年11月4日(星期二)
下午七時正

就於首個截止日期下午四時正或之前接獲之

有效要約接納寄發應付股款之最後日期

(假設要約於首個截止日期在所有方面成為

或宣佈為無條件)(附註4及6) 2025年11月13日(星期四)

要約維持可供接納之最後日期及時間

(假設要約於首個截止日期成為或宣佈為

無條件)(附註3、5及6) 2025年11月18日(星期二)
下午四時正

要約之最後截止日期(假設要約於首個截止

日期成為或宣佈為無條件) 2025年11月18日(星期二)
下午四時正

將於聯交所網站刊登於最後截止日期之

要約結果公告(附註5) 不遲於2025年11月18日(星期二)
下午七時正

預期時間表

就於最後截止日期下午四時正或之前接獲之

有效要約接納寄發應付股款之最後日期

(假設要約於首個截止日期在所有方面成為或

宣佈為無條件) (附註4及6) 2025年11月27日(星期四)

要約就接納而言成為或宣佈為無條件之最後日期

及時間 (附註7) 2025年12月15日(星期一)

附註：

1. 有條件要約於本綜合文件寄發日期作出，並於該日起至截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據收購守則修訂或延長要約。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後至少二十一(21)日開放接納。除非要約人按照收購守則延長要約，否則接納要約的最後日期及時間將為2025年11月4日(星期二)下午四時正。根據收購守則，要約人有權將要約延期至其按照收購守則可能釐定(或根據收購守則經執行人員允許)之有關日期。根據收購守則，本公司須於2025年11月4日(星期二)下午七時正前在聯交所網站刊發一份公告，當中列明下一個截止日期，或要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於要約截止前向尚未接納要約的獨立股東發出至少十四(14)日的書面通知。
3. 在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意有關根據《香港結算一般規則》及《香港結算運作程序規則》向中央結算系統作出指示的時間規定(載於本綜合文件附錄一)。
4. 就根據要約呈交的要約股份應付現金代價的匯款(於扣除接納要約的賣方香港從價印花稅後)將以普通郵遞方式盡快寄發予接納獨立股東，惟根據收購守則無論如何均須於股份過戶登記處接獲相關所有權文件，致使要約的接納為完整及不遲於有效之日後七(7)個營業日寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。
5. 無論如何，根據收購守則，倘要約成為或宣佈為無條件，則要約應於其後維持可供接納不少於十四(14)日。當要約在所有方面成為或宣佈為無條件，則須於要約截止前向該等尚未接納要約的獨立股東發出至少十四(14)日的書面通知。在收購守則之規限下，要約人有權將要約延期至要約人可能釐定或經執行人員允許之有關日期。要約人及本公司將就要約之任何延長刊發一份聯合公告，當中將列明下一個截止日期，或倘要約當時已成為或為無條件，則要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則將於要約截止前向該等尚未接納要約的股東發出至少十四(14)日的通知，並將刊發一份公告。

預期時間表

6. 倘：

- (a) 於接納要約的最後日期及就有效接納要約寄發應付款項之匯款的最後日期本地時間中午十二時正前香港出現任何惡劣天氣情況，惟於中午十二時正及／或其後恢復正常，則接納要約的最後時間將為同一營業日下午四時正，而寄發股款的最後日期亦將為同一營業日；或
- (b) 於接納要約的最後日期及就有效接納要約寄發應付股款的最後日期本地時間中午十二時正或之後香港出現任何惡劣天氣情況，則接納要約的最後時間將順延至下一營業日下午四時正，而寄發匯款的最後日期則順延至下一營業日（該營業日中午十二時正及／或其後概無發出任何相關警告）或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的另一營業日。

就本綜合文件而言，「惡劣天氣」指香港懸掛8號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告（由香港天文台發出）或「極端情況」警告（由香港政府公佈）生效。

7. 根據收購守則，除執行人員同意外，要約不得於本綜合文件寄發日期後的第六十(60)日下午七時正後就接納而言成為或宣佈為無條件。若收購守則規定期間的最後一日並非營業日，則該期間順延至下一營業日結束。因此，除非要約就接納而言先前已成為無條件，否則要約將於2025年12月15日（星期一）失效，惟在執行人員同意下及根據收購守則延長者除外。因此，要約就接納而言成為或宣佈為無條件的最後日期為2025年12月15日（星期一）。

除上述者外，倘接納要約的最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期可能受到影響。要約人及本公司將盡快刊發聯合公告，通知股東有關預期時間表的任何變動。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「寶橋融資」	指	寶橋融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為要約人有關要約的財務顧問
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期，或倘要約經延長，則指要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的任何其後截止日期
「本公司」	指	順騰國際(控股)有限公司(股份代號：932)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成所有銷售股份之買賣
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則就要約向股東聯合發出之本綜合要約及回應文件(連同接納表格)
「條件」	指	本綜合文件發利證券函件「要約的條件」一節所載列的要約條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「產權負擔」	指 任何人士的任何權益或股權，包括任何產權負擔、按揭、抵押、擔保權益、轉讓、質押、留置權、購股權、優先購買權、優先拒絕要約權、抵銷權、所有權或不轉移管有權的抵押保留(無論如何產生)，以及設立上述各項的任何義務(無論是否有條件)，無論是因協議、適用法律的施行或其他理由產生
「執行人員」	指 證監會企業融資部的執行董事或該執行董事的任何代表
「最後截止日期」	指 2025年11月18日，即要約之最後截止日期(假設要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件)
「首個截止日期」	指 2025年11月4日，即要約之首個截止日期
「接納表格」	指 就要約接納及轉讓要約股份的表格
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「Hammer Capital Consulting」	指 Hammer Capital Consulting Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由梁麗珊女士全資擁有
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即梁鈞滙先生、董建美女士及林植信先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約及(特別是)要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指 浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第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)受規管活動的持牌法團，即經獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，以就要約及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東
「聯合公告」	指	本公司與要約人聯合發佈日期為2025年9月12日的聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約
「最後實際可行日期」	指	2025年10月10日，即本綜合文件刊印前確定本綜合文件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(經不時修訂及／或補充)
「張先生」	指	張少輝先生，為主要股東、董事會主席兼執行董事，彼亦為要約人的唯一股東及董事
「梁麗珊女士」	指	梁麗珊女士，為賣方的唯一股東及董事
「要約」	指	發利證券代表要約人作出的強制性有條件現金要約，以收購所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外)
「要約期」	指	自2025年9月12日(即聯合公告日期)起至要約截止或失效日期止的期間
「要約價」	指	作出要約的價格，即每股要約股份0.024港元
「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及／或其一致行動人士(包括張先生)已擁有及／或同意將予收購者除外)
「要約人」或 「Leading Virtue」	指	Leading Virtue Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張先生全資擁有
「海外股東」	指	名列本公司股東名冊且地址位於香港境外的股東
「發利證券」	指	發利證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

釋 義

「Prosper Rich」	指	Prosper Rich Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由梁麗珊女士全資擁有
「Prosper Rich 出售事項」	指	於2025年9月12日向Hammer Capital Consulting出售165,821,793股股份，佔已發行股份的5.3%，其詳情載於本綜合文件附錄四「要約人的一般資料」「買賣本公司證券」一節
「買方」	指	要約人及張先生
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處，作為代理收取要約項下的接納表格
「有關期間」	指	2025年3月12日（即要約期開始前六個月當日）至最後實際可行日期（含當日）期間
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份所訂立日期為2025年9月12日的買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議，分別由Prosper Rich及Hammer Capital Consulting出售予買方的552,982,240股股份及213,057,793股股份（合共為766,040,033股股份），各為一股「銷售股份」
「賣方」	指	Hammer Capital Consulting及Prosper Rich，各為一名「賣方」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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本公司每股0.0025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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「估值報告」	指	本綜合文件附錄三所載本集團物業的估值報告
「%」	指	百分比



發利證券有限公司
PRIME SECURITIES LIMITED

香港
德輔道中317-319號
啟德商業大廈
16樓1602室

敬啟者：

發利證券有限公司
代表LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED
收購順騰國際(控股)有限公司
全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外)
之強制性有條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告。

於2025年9月12日，要約人及張先生(各自作為買方)與Prosper Rich及Hammer Capital Consulting(各自作為賣方)訂立買賣協議。根據買賣協議，(i)要約人已同意以代價13,271,573港元自Prosper Rich收購552,982,240股股份及以代價4,345,387港元自Hammer Capital Consulting收購181,057,793股股份，合計734,040,033股股份，總代價為17,616,960港元；及(ii)張先生已同意以代價768,000港元自Hammer Capital Consulting收購32,000,000股股份。銷售股份(總計766,040,033股銷售股份)約佔貴公司已發行股本總額的24.65%。銷售股份的總代價為18,384,960港元，相當於每股銷售股份約0.024港元。

完成及銷售股份總代價18,384,960港元之結算已於買賣協議同日(即2025年9月12日)進行。緊接完成前，要約人及其一致行動人士擁有750,494,000股股份(未計入賣方之一及於完成前被推定為要約人一致行動人士的Prosper Rich擁有的552,982,240股股份)(約佔已發行股份總數的24.15%)。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於1,516,534,033股股份(約佔已發行股份總數的48.80%)中擁有權益。

發 利 證 券 函 件

本函件構成本綜合文件之一部份，載有(其中包括)要約之詳情、要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。有關接納及結算該等要約之條款及程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

獨立股東及潛在投資者務請審慎考慮本綜合文件所載資料，包括董事會函件、獨立董事委員會之推薦建議函件及獨立財務顧問之意見函件，並於買賣股份時審慎行事。如有疑問，彼等於達致是否就要約採取任何行動的決定前，應諮詢彼等自身的專業顧問。

要約

遵照收購守則，發利證券代表要約人按以下基準作出要約：

就每股要約股份而言 現金0.024港元

根據收購守則，要約價不得低於買方根據買賣協議應向賣方支付的每股銷售股份的購買價。因此，要約人已決定將要約價定為0.024港元，即相當於買方根據買賣協議支付的每股銷售股份的價格。

要約須待本函件「要約的條件」一段所載之條件獲達成後，方可作實。

根據收購守則，要約向要約人及其一致行動人士以外的所有股東提出。要約項下將予收購的要約股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

於最後實際可行日期， 貴公司有3,107,893,440股已發行股份。目前並無任何發行在外的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為股份的證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約價

要約價每股股份0.024港元較：

(a) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.036港元折讓約33.33%；

- (b) 於2025年9月11日(即要約期前的最後一個營業日)在聯交所所報之收市價每股股份0.031港元折讓約22.58%；
- (c) 於2025年9月12日(即聯合公告日期)在聯交所所報之收市價每股股份0.030港元折讓約20.00%；
- (d) 於緊接聯合公告日期前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.032港元折讓約25.00%；
- (e) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.031港元折讓約22.58%；
- (f) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.032港元折讓約25.00%；
- (g) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.031港元折讓約22.58%；
- (h) 於2025年3月31日，股東應佔綜合資產淨值每股約0.044港元折讓約45.45%(根據股東於2025年3月31日應佔經審核綜合資產淨值約136,600,000港元計算)；及
- (i) 於2025年3月31日，股東應佔綜合資產淨值每股約0.053港元折讓約54.72%(根據2025年3月31日至2025年7月31日(即本綜合文件附錄三所載估值報告的估值日期)經計及物業約29,900,000港元的重估盈餘後的股東應佔經調整資產淨值約164,600,000港元及臨時協議(定義見附錄二「5.經調整資產淨值」一節)項下的代價與估值報告中物業1的評估價值之間的差額1,900,000港元計算)。

股份最高及最低收市價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為於2025年9月15日及2025年9月16日的每股股份0.042港元及於2025年4月7日的每股股份0.022港元。

要約的價值

於最後實際可行日期，有3,107,893,440股已發行股份。按要約價每股要約股份0.024港元計算，貴公司全部已發行股本的價值將為74,589,443港元。倘不計入銷售股份，並假設貴公司已發行股本自最後實際可行日期至要約截止時並無變動，則要約將涉及合共1,591,359,407股股份。按要約價每股要約股份0.024港元計算，並在全面接納要約的基礎上，要約人根據要約應付的最高付款責任將為38,192,626港元。

確認財務資源

要約人擬透過其內部資源為要約提供資金。寶橋融資已獲委任為要約人有關要約的財務顧問，並信納要約人擁有足夠財務資源以滿足要約的悉數接納。

要約的條件

要約須待本綜合文件公佈的要約截止日期(即2025年11月4日)下午四時正(或要約人可根據收購守則決定之有關較後時間或日期)前接獲有關要約股份之有效要約接納(及於允許情況下並無撤回)，並連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約期之前或期間收購的股份將導致要約人及其一致行動人士合共持有貴公司50%以上的投票權後，方可作實。

此條件不得獲豁免。若條件未能於首個截止日期前達成，要約將告失效，惟要約獲延長除外。

按照收購守則及上市規則，倘要約作出修訂、延長或失效，或者要約條件達成，則要約人將刊發相關公告。

要約人無意於截至日期後動用其任何權力強制收購任何流通在外的要約股份及要約下未收購的要約股份。

要約不一定會成為無條件。股東及貴公司投資者於買賣貴公司證券時務請審慎行事，彼等如對其本身狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

要約截止

根據收購守則規則15.1，要約之截止日期將為本綜合文件日期起計第21日或之後。倘要約成為或宣佈成為無條件(不論就接納或就所有方面而言)，則其後不少於十四(14)日仍可供

接納。獨立股東務請注意，要約人並無任何責任於該最少十四(14)日期間後仍開放要約以供接納。

要約人宣佈要約就接納成為無條件之最後時間為刊登本綜合文件後第60日(或執行人員可能同意之較後日期)下午七時正。根據收購守則規則15.3，要約人將於要約就接納成為無條件及要約在所有方面成為無條件時刊發公告。

接納要約的影響

一經有效接納要約，即代表獨立股東將向要約人出售彼等交出的股份，股份將不附帶任何產權負擔並連同所附帶的所有權利，包括收取於要約提出之日(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息及其他分派的權利。任何獨立股東接納要約，將被視為該人士作出聲明及保證，表明其根據要約出售的所有股份均不附帶任何產權負擔並連同所附帶的所有權利，包括收取於要約提出之日(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息及其他分派的權利。

要約一經接納即不可撤銷，且不得撤回，惟收購守則允許者除外。

香港印花稅

獨立股東接納要約時，賣方需按股份市值或相關接納的應付代價(以較高者為準)的0.10%(或其部分)繳納香港從價印花稅，而該印花稅將從要約人應付接納要約的相關獨立股東的現金款項中扣除(如計算所得的印花稅包含不足1港元的部分，則印花稅將向上湊整至最接近的1港元)。要約人將根據香港法例第117章《印花稅條例》安排代表接納要約之有關獨立股東支付賣方香港從價印花稅，並就接納要約及轉讓股份支付買方香港從價印花稅。

稅務意見

建議獨立股東就接納或拒絕要約所產生的稅務影響諮詢其本身的專業顧問。要約人、其一致行動人士、貴公司、寶橋融資、發利證券、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自的董事、高級職員、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士，均不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

付款

一旦要約在各方面成為或宣佈為無條件，則有關接納要約的現金付款將盡快作出，惟無論如何須於要約人接獲已填妥的要約接納表格及有關接納所涉及的股份的相關所有權文件，以使要約的每項有關接納根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1屬完整及有效當日後七(7)個營業日內作出。

不足一港仙的金額將不予支付，而現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

海外股東

要約人擬向全體獨立股東(包括海外股東)提出要約。然而，要約關於一間於開曼群島註冊成立的公司之證券，並須遵守香港的程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。

登記地址為香港境外的海外股東如欲參與要約，須就其參與要約而遵守彼等各自司法權區的法律及法規，並可能須受其所限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守海外股東接納要約的其他必要手續及支付任何應繳的轉讓稅或其他稅項)。於最後實際可行日期，根據 貴公司股東名冊的記錄，除要約人外，概無海外股東。

任何海外股東接納要約，將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證彼已遵守當地法律及法規。海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，張先生為要約人的唯一股東及唯一董事。要約人主要從事投資控股。張先生為董事會主席兼執行董事。要約人於2022年取得 貴公司已發行股本約23%權益後，成為 貴公司主要股東。張先生於2022年1月24日加入董事會。作為 貴公司執行董事，張先生參與 貴集團日常營運。

張先生於金融市場亦具備豐富經驗。在加入 貴集團前，張先生曾於亞太區多家主要投資銀行擔任要職。基於上述背景與經驗，要約人及張先生具備經營及管理 貴集團業務所需之知識、專業技能及經驗。

有關 貴集團的資料

有關 貴集團的詳情載於本綜合文件的「董事會函件」內。 貴集團的財務資料及一般資料分別載於本綜合文件附錄二「本集團的財務資料」及附錄五「本集團的一般資料」。

要約人對 貴集團的意向

要約完成後，要約人擬繼續經營 貴集團之現有業務。

要約人無意(i)為 貴集團收購新業務；(ii)對 貴集團現有業務及營運引入任何重大變動、出售 貴集團現有業務及營運或縮減 貴集團現有業務及營運的規模；(iii)終止僱用 貴集團任何僱員，或大幅變更任何僱傭關係；(iv)處置或重新調配 貴公司之固定資產（日常及一般業務過程中進行者除外）；或(v)提名或委任新董事加入董事會。然而，要約人將持續檢討 貴集團之業務，並保留權利就 貴集團之業務及營運作出其視為必需或適當之變動，以提升 貴集團之價值。

公眾持股量及維持 貴公司上市地位

聯交所已聲明，倘於要約截止時公眾持有的已發行股份（不包括庫存股）低於 貴公司適用的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持有的股份不足以維持有序市場；

則其將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。要約人之唯一董事已向聯交所承諾採取適當措施，確保 貴公司股份擁有充足公眾持股量。

發利證券函件

一般事項

為確保所有獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有股份的登記獨立股東應在切實可行的情況下盡量分開處理各實益擁有人的持股。以代名人義登記其投資的股份實益擁有人須向其代名人作出指示，表明彼等對要約的意向。

凡由獨立股東送交或接收或寄發的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)及用以結算該等要約項下應付代價的股款將由彼等或彼等指定代理以平郵方式送交或接收或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人及其一致行動人士、寶橋融資、發利證券、貴公司、獨立財務顧問及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不會承擔任何郵件丟失或延誤的責任或因此可能產生的任何其他責任。有關接納要約的程序的進一步詳情，載於本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」。

警告

股東及貴公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，及倘彼等對其狀況或應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

其他資料

務請閣下垂注載於本綜合文件各附錄及隨附接納表格(構成本綜合文件一部分)有關要約的其他資料。此外，閣下亦務請仔細考慮本綜合文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載資料，並於決定是否接納要約前酌情諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

發利證券有限公司

董事總經理

許悅文

謹啟

2025年10月14日

許悅文先生為根據證券及期貨條例註冊為發利證券有限公司之負責人員，可從事第1類(證券交易)受規管活動。



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

執行董事：

張少輝先生(主席)

非執行董事：

蘇芷君女士

獨立非執行董事：

梁鈞濤先生

董建美女士

林植信先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

新界

葵涌

葵昌路100號

KC100 7樓D室

敬啟者：

發利證券有限公司

代表LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED

收購順騰國際(控股)有限公司

全部已發行股份

(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外)
之強制性有條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告。

於2025年9月12日，要約人及張先生(各自作為買方)與Prosper Rich及Hammer Capital Consulting(各自作為賣方)訂立買賣協議。根據買賣協議，(i)要約人已同意以代價13,271,573港元自Prosper Rich收購552,982,240股股份及以代價4,345,387港元自Hammer Capital Consulting收購181,057,793股股份，合計734,040,033股股份，總代價為17,616,960港元；及(ii)張先生已同意以代價768,000港元自Hammer Capital Consulting收購32,000,000股股份。銷售股份(總計766,040,033股銷售股份)約佔本公司已發行股本總額的24.65%。銷售股份的總代價為18,384,960港元，相當於每股銷售股份約0.024港元。

完成及銷售股份總代價18,384,960港元之結算已於買賣協議同日(即2025年9月12日)作實。緊接完成前及緊隨完成Prosper Rich出售事項後，要約人及其一致行動人士擁有750,494,000股股份(不包括於完成前，Prosper Rich、一名賣方及被推定為要約人一致行動人士所擁有的552,982,240股股份)(約佔已發行股份總數的24.15%)。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於1,516,534,033股股份(約佔已發行股份總數的48.80%)中擁有權益。

本綜合文件(本函件構成其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii)發利證券函件，載有要約的詳情；(iii)獨立董事委員會函件，載有其就要約致獨立股東的推薦建議；及(iv)獨立財務顧問函件，載有其就要約致獨立董事委員會的意見，特別是就要約對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否應接納要約的意見。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事(即梁鈞濤先生、董建美女士及林植信先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。

非執行董事蘇芷君女士(「蘇女士」)並未加入獨立董事委員會，因為蘇女士一直擔任梁麗珊女士所控制之睿馬香港有限公司之副總裁，故就要約而言，蘇女士並不具備獨立性。

董事會函件

經獨立董事委員會批准，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及(特別是)根據收購守則規則2.1要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會致獨立股東的函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件全文載於本綜合文件。**閣下就要約採取任何行動前，務請細閱該等函件及本綜合文件附錄所載的其他資料。**

要約之主要條款

遵照收購守則，發利證券將代表要約人按以下基準作出要約：

就每股要約股份而言 現金0.024港元

要約價0.024港元，即相當於買方根據買賣協議向賣方支付的每股銷售股份的價格。

要約須待本函件「要約的條件」一段所載條件獲達成後，方可作實。

根據收購守則，要約向要約人及其一致行動人士以外的所有股東提出。要約項下將予收購的要約股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。截至最後實際可行日期，本公司概無已宣派但尚未派付的股息或分派，且本公司無意於要約結束或失效之前宣派、作出或派付任何股息或分派。

於最後實際可行日期，本公司有3,107,893,440股已發行股份。目前並無任何發行在外的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為股份的證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約的條件

要約須待本綜合文件公佈的要約截止日期(即2025年11月4日)下午四時正(或要約人可根據收購守則決定之有關較後時間或日期)前接獲有關要約股份之有效要約接納(及於允許情況下並無撤回)，並連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約期之前或期間收購的股份將導致要約人及其一致行動人士合共持有本公司50%以上的投票權後，方可作實。

董事會函件

此條件不得獲豁免。若條件未能於首個截止日期前達成，要約將告失效，惟要約獲延長除外。

按照收購守則及上市規則，倘要約作出修訂、延長或失效，或者要約條件達成，則要約人將刊發相關公告。

要約之進一步詳情

有關要約的進一步詳情，包括(其中包括)向海外股東提出要約、稅項資料、條款及條件、接納及結算程序及接納期限，請參閱本綜合文件「發利證券函件」及附錄一「接納要約的其他條款及程序」以及隨附的接納表格。

有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於香港從事銷售、推銷及分銷保健及美容補品及產品以及物業投資。

下文載列來自本集團截至2025年及2024年3月31日止兩個財政年度各年的經審核綜合業績(乃摘錄自本公司截至2025年3月31日止年度的年報)的若干財務資料。

	截至以下日期止年度	
	2025年 3月31日 千港元 (經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
收益		
— 保健及美容補品及產品業務	199,918	230,580
— 物業投資業務	<u>5,130</u>	<u>5,006</u>
	<u>205,048</u>	<u>235,586</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(33,368)	4,574
(虧損)/溢利淨額	<u>(36,243)</u>	<u>518</u>

董事會函件

	於以下日期	
	2025年 3月31日 千港元 (經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
總資產	288,904	344,334
總負債	153,559	172,726
資產淨值	135,345	171,608
本公司擁有人應佔資產淨值	<u>136,624</u>	<u>172,887</u>

本集團的收入來自兩個業務分部，即(i)保健及美容補品及產品業務，涉及開發、生產及銷售保健及美容補品及產品；及(ii)租賃投資物業相關的物業投資業務。

本集團的保健及美容補品及產品以本集團開發及管理的專有品牌(「專有品牌」)，以及由港澳兩地知名的保健及美容產品連鎖零售店專門開發及擁有的自有品牌(「自有品牌」)出售。主要專有品牌包括「御藥堂」、「中大中藥傳承」、「溶腩酵素」、「淨腸酵素」、「格斯圖」、「Prof Health」、「HARUKA」及「男鋼75」，而自有品牌為「康寶庫」。本集團主要通過本地知名連鎖零售分銷商、本集團的特別指定專櫃、香港工展會、本集團的自家電子商務線上平台及中國內地指定的跨境電子商務平台銷售及分銷旗下產品。

截至2024年3月31日(「2024財年」)及2025年3月31日「2025財年」止年度，保健及美容補品及產品業務佔本集團總收入97%以上，並呈報顯示其收入由2024財年的約230,600,000港元下降約13.3%至2025財年的約199,900,000港元，主要由於本地零售市場狀況及香港和澳門的消費意欲疲弱，以及旅客消費力下降及消費模式轉變。

本集團在香港擁有多個商業、工業及住宅物業，用於投資控股及租賃，2025財年及2024財年的物業投資業務收入分別為約5,100,000港元及約5,000,000港元。

整體而言，本集團收入下降約13.0%至2025財年的約205,000,000港元。對於2025財年，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約36,200,000港元，而2024財年產生溢利約500,000港元，主要是由於2025財年保健及美容補品及產品業務的收入減少及投資物業的未變現公平值虧損約30,400,000港元，較2024財年的約15,000,000港元有所增加，反映出香港物業市場持續疲弱。

董事會函件

有關本集團的進一步財務資料及一般資料載於本綜合文件附錄二「本集團的財務資料」及附錄五「本集團的一般資料」。本集團的物業估值報告載於本綜合文件附錄三「本集團的物業估值報告」。

本公司的股權架構

下表載列本公司於(i)緊接Prosper Rich出售事項前(定義見附錄四)；(ii)Prosper Rich出售事項後及緊接完成前；及(iii)緊隨完成後以及於最後實際可行日期及要約前(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起概無其他變動)的股權架構：

股東	緊接Prosper Rich出售事項前		於Prosper Rich出售事項後及緊接完成前		緊隨完成後以及於最後實際可行日期及要約前	
	股份數目	估已發行股份總數的概約股權百分比	股份數目	估已發行股份總數的概約股權百分比	股份數目	估已發行股份總數的概約股權百分比
買方						
— Leading Virtue ⁽¹⁾	723,242,000	23.27%	723,242,000	23.27%	1,457,282,033	46.89%
— 張先生	27,252,000	0.88%	27,252,000	0.88%	59,252,000	1.91%
要約人及其一致行動人士						
(Prosper Rich除外)小計	750,494,000	24.15%	750,494,000	24.15%	1,516,534,033	48.80%
賣方						
— Prosper Rich ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	718,804,033	23.13%	552,982,240	17.79%	—	—
— Hammer Capital Consulting ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	47,236,000	1.52%	213,057,793	6.86%	—	—
	766,040,033	24.65%	766,040,033	24.65%	—	—
公眾股東	1,591,359,407	51.20%	1,591,359,407	51.20%	1,591,359,407	51.20%
總計	3,107,893,440	100.00%	3,107,893,440	100.00%	3,107,893,440	100.00%

附註：

1. Leading Virtue(即要約人)由張先生全資擁有。
2. Hammer Capital Consulting與Prosper Rich均由梁麗珊女士全資擁有。
3. Prosper Rich及Hammer Capital Consulting根據買賣協議出售股份後，Prosper Rich及要約人根據一致行動假設之第(1)類別不再被推定為一致行動，且就本公司而言，彼等事實上亦不屬於一致行動。
4. 就本公司而言，梁麗珊女士及／或其控制公司(包括Hammer Capital Consulting及Prosper Rich)事實上並非張先生及／或其控制公司(包括要約人)之一致行動人士。
5. 除張先生外，概無董事持有任何股份。

有關要約人的資料

敬請 閣下垂注本綜合文件「發利證券函件」中「有關要約人的資料」一節及附錄四「要約人的一般資料」。

要約人對本集團的意向

敬請 閣下垂注本綜合文件「發利證券函件」中「要約人對 貴集團的意向」一節，以及以下摘錄自該函件之披露事項：

董事會欣然知曉，於要約完成後，要約人擬繼續經營本集團的現有業務。要約人無意(i)為本集團收購新業務；(ii)對本集團現有業務及營運引入任何重大變動、出售本集團現有業務及營運或縮減本集團現有業務及營運的規模；(iii)終止僱用本集團任何僱員，或大幅變更任何僱傭關係；(iv)處置或重新調配本公司之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)；或(v)提名或委任新董事加入董事會。然而，要約人將持續檢討本集團之業務，並保留權利就本集團之業務及營運作出其視為必需或適當之變動，以提升本集團之價值。

董事會已知悉要約人對本集團及其僱員的意向，並將向要約人提供合作與支持。

公眾持股量及維持本公司上市地位

誠如「發利證券函件」所述，要約人擬維持股份於聯交所上市。

聯交所已聲明，倘於要約截止時公眾持有的已發行股份(不包括庫存股)低於本公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持有的股份不足以維持有序市場；

則其將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

要約人擬維持本公司於聯交所上市。要約人之唯一董事已向聯交所承諾採取適當措施，確保本公司股份擁有充足公眾持股量。

董事會函件

推薦建議

謹請閣下垂注：(i)本綜合文件第5至12頁所載之「發利證券函件」；(ii)本綜合文件第21至22頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致獨立股東之意見及推薦建議；及(iii)本綜合文件第23至46頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)其就要約致獨立董事委員會之意見，以及其在作出推薦建議前所考慮之主要因素。

額外資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之額外資料，並細閱本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附的接納表格，以了解接納要約程序的更多詳情。

於考慮就要約採取何種行動時，閣下應考慮本身之稅務狀況(如有)。如有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
順騰國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
張少輝
謹啟

2025年10月14日



Shunten International (Holdings) Limited

順騰國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：932)

敬啟者：

發利證券有限公司

代表LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED

收購順騰國際(控股)有限公司

全部已發行股份

**(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外)
之強制性有條件現金要約**

緒言

吾等謹此提述本公司與要約人就(其中包括)要約聯合刊發日期為2025年10月14日的綜合文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就要約是否公平合理向獨立股東作出推薦建議及就應否接納要約作出推薦建議。

獨立董事委員會函件

經吾等批准，獨立財務顧問浩德融資已獲本公司委任，根據收購守則規則2.1就要約，尤其是要約是否公平合理向吾等提供意見，並就應否接納要約作出推薦建議。其意見及推薦建議詳情，連同其在達致該等推薦建議前所考慮的主要因素及理由，載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「發利證券函件」、「董事會函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

推薦建議

經考慮要約的條款，並計及獨立財務顧問之意見及推薦建議以及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由，吾等認為，要約就獨立股東而言並非公平合理。因此，吾等建議獨立股東不接納要約。

儘管吾等提出推薦建議，但獨立股東務請注意，決定接納要約或持有閣下於股份的投資須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東應諮詢本身的專業顧問以尋求專業意見。此外，有意接納要約的獨立股東務請細閱本綜合文件及隨附接納表格所詳述之接納要約的條款及程序。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

順騰國際(控股)有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

梁鈞濤先生

獨立非執行董事

董建美女士

謹啟

獨立非執行董事

林植信先生

2025年10月14日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就要約向獨立董事委員會發出的意見函件全文，以供載入本綜合文件。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**有關發利證券有限公司
代表LEADING VIRTUE HOLDINGS LIMITED收購
順騰國際(控股)有限公司全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有及／
或同意將予收購的股份除外)之
強制性有條件現金要約**

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於 貴公司與要約人向股東聯合刊發的日期為2025年10月14日的綜合文件「董事會函件」而本函構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約

於2025年9月12日，要約人及張先生(各自作為買方)與Prosper Rich及Hammer Capital Consulting(各自作為賣方)訂立買賣協議。根據買賣協議，(i)要約人已同意以代價13,271,573港元自Prosper Rich收購552,982,240股股份及以代價4,345,387港元自Hammer Capital Consulting收購181,057,793股股份，合計734,040,033股股份，總代價為17,616,960港元；及(ii)張先生已同意以代價768,000港元自Hammer Capital Consulting收購32,000,000股股份。銷售股份(總計766,040,033股銷售股份)約佔 貴公司已發行股本總額的24.65%。銷售股份的總代價為18,384,960港元，相當於每股銷售股份約0.024港元。

完成及銷售股份總代價18,384,960港元之結算已於買賣協議同一日期(即2025年9月12日)進行。緊接完成前及緊隨Prosper Rich出售事項完成後，要約人及其一致行動人士擁有750,494,000股股份(未計入賣方之一及於完成前被推定為要約人一致行動人士的Prosper Rich擁有的552,982,240股股份)(約佔已發行股份總數的24.15%)。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於1,516,534,033股股份(約佔已發行股份總數的48.80%)中擁有權益。

根據收購守則規則26.1，要約人須就所有以發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或將予同意收購者除外)提出強制有條件現金要約。發利證券將代表要約人根據收購守則提出要約。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事(即梁鈞濤先生、董建美女士及林植信先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。

非執行董事蘇芷君女士(「蘇女士」)並未加入獨立董事委員會，因為蘇女士一直擔任梁麗珊女士所控制之睿馬香港有限公司之副總裁，故就要約而言，蘇女士並不具備獨立性。

獨立財務顧問

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問。獨立董事委員會已批准任命吾等為獨立財務顧問。作為要約的獨立財務顧問，吾等的職責是就要約是否屬公平合理及是否根據收購守則規則2.1接納要約向獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

吾等(i)與 貴公司或要約人或賣方、彼等各自的主要或控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士概無關聯或關連(不論財務或其他方面)；及(ii)於綜合文件日期前過去兩年概無擔任 貴公司任何交易相關或要約人或賣方、彼等各自的主要或控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士的財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，及鑑於(i)吾等獲委聘就該等要約提供意見的酬金乃按市場水平釐定，且並非以該等要約的結果為條件；(ii)概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司或要約人或賣方、彼等各自的主要或控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款訂立並經獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司或要約人或賣方、彼等各自的主要或控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士，並可就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基礎

在達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(「**2024／2025年報**」)；及(ii)綜合文件所載之其他資料。

吾等依賴綜合文件所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。 貴公司將根據收購守則規則9.1，盡快知會獨立股東綜合文件所載或所提述資料的任何重大變動。倘綜合文件所載或所提述資料有任何重大變動，以及吾等之意見(如有)於最後實際可行日期後及直至要約期結束前有任何變動，亦將盡快知會獨立股東。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分。吾等已假設綜合文件所載或提述與 貴公司有關事項的所有陳述、資料、意見及聲明及吾等獲 貴公司及管理層提供的 貴公司相關資料均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東產生的稅務影響(如有)，因此，吾等不會就獨立股東因要約而可能產生的任何稅務影響或負債承擔責任。尤其是，務請須就買賣證券繳納香港或海外稅項的獨立股東就稅務事宜尋求彼等本身的專業顧問的意見。

要約之主要條款

遵照收購守則，發利證券有限公司將代表要約人按以下基準作出要約：

要約

就每股要約股份而言 現金0.024港元

根據收購守則，要約價不得低於買方根據買賣協議應向賣方支付的每股銷售股份的購買價。因此，要約人已決定將要約價定為0.024港元，即相當於買方根據買賣協議支付的每股銷售股份的價格。

根據收購守則，要約向要約人及其一致行動人士以外的所有股東提出。要約項下將予收購的要約股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔並連同其所附帶的所有權利及權益，包括要約提出日期(即綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

所考慮的主要因素及理由

1. 貴集團的背景及財務資料

1.1 貴集團的背景

貴集團主要於香港從事銷售、推銷及分銷保健及美容補品及產品以及物業投資。貴集團的保健及美容補品及產品以貴集團開發及管理的專有品牌(「**專有品牌**」)，以及由港澳兩地知名的保健及美容產品連鎖零售店專門開發及擁有的自有品牌出售。貴集團主要通過(i)本地知名連鎖零售分銷商；(ii)其自身特別指定專櫃；及(iii)香港工展會等銷售及分銷旗下產品。貴集團亦有自家電子商務線上平台及中國內地指定的跨境電子商務平台。

就物業投資業務而言，貴集團於香港擁有多個工業、商業及住宅類物業，作投資持有及租賃用途。

1.2 貴集團的財務資料

下表概述摘錄自2024/2025年報的貴集團截至2024年及2025年3月31日止財政年度(「**財年**」)(分別為「**2024財年**」及「**2025財年**」)的若干關鍵財務資料。

獨立財務顧問函件

綜合損益表摘要

	截至3月31日止年度	
	2025財年	2024財年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	205,048	235,586
— 保健及美容補品及產品業務	<u>199,918</u>	<u>230,580</u>
— 物業投資業務	<u>5,130</u>	<u>5,006</u>
銷售成本	<u>(47,095)</u>	<u>(51,374)</u>
毛利	157,953	184,212
毛利率	77.0%	78.2%
其他收入、收益或虧損	941	1,643
銷售及分銷開支	(53,131)	(54,499)
行政開支	(102,002)	(103,802)
預期信貸虧損模式下應收賬款及其他應收款項 之撥回減值虧損／(減值虧損)	202	(203)
投資物業之公平值變動	(30,400)	(15,000)
融資成本	<u>(6,931)</u>	<u>(7,777)</u>
除稅前(虧損)／溢利	(33,368)	4,574
稅項	<u>(2,875)</u>	<u>(4,056)</u>
年內(虧損)／溢利	<u>(36,243)</u>	<u>518</u>

貴集團的收益由2024財年的235.6百萬港元減少13.0%至2025財年的205.0百萬港元。該減少乃主要由於本地零售市場狀況及香港和澳門的消費意欲疲弱，以及旅客消費力下降及消費模式轉變，對貴集團的保健及美容補品及產品業務產生影響。同時，貴集團的物業投資收益由2024財年的5.0百萬港元略微增至2025財年的5.1百萬港元。有關對整體市場的進一步討論，請參閱「2.行業發展及前景」一節。

獨立財務顧問函件

相對於收益，儘管收益下降，但由於生產人員成本增加，貴集團的銷售成本由2024財年的51.4百萬港元減少至2025財年的47.1百萬港元，降幅為8.4%。因此，貴集團的整體毛利由2024財年的184.2百萬港元減少14.3%至2025財年的158.0百萬港元，毛利率由2024財年的78.2%略微減少1.2個百分點至2025財年的77.0%。貴集團的銷售及分銷開支同樣由2024財年的54.5百萬港元減少2.5%至2025財年的53.1百萬港元，乃因設置促銷員的零售門店銷售額下降令支付予促銷員的佣金開支減少導致。儘管收益有所下降，但行政開支(主要包括僱員薪金及福利等固定開支、物業、廠房及設備折舊及諮詢費)維持相對穩定。

貴集團的投資物業公平值虧損加大，由2024財年的15.0百萬港元增加102.7%至2025財年的30.4百萬港元，乃因香港物業市況持續惡化。

由於以上所述，貴集團於2025財年錄得虧損36.2百萬港元，而2024財年錄得溢利0.5百萬港元。總體而言，貴集團的開支未隨收益同比例下降，而投資物業公平值虧損的擴大進一步加劇了經營虧損(如下文分析)。

為考慮貴集團的相關經營表現，吾等將與貴集團日常運營並不直接相關的投資物業公平值變動排除在外，從而進行分析。貴公司擁有人應佔年內經調整淨(虧損)/溢利(「經調整淨(虧損)/溢利」)是通過將投資物業的公平值虧損加回至貴公司擁有人應佔貴集團的年內(虧損)/溢利的方式計算得出。下表僅供說明，並非按香港財務報告準則會計準則編製。

綜合損益表摘要

	截至3月31日止年度	
	2025財年	2024財年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
貴公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(36,243)	571
調整：		
投資物業公平值變動	<u>30,400</u>	<u>15,000</u>
經調整淨(虧損)/溢利	<u><u>(5,843)</u></u>	<u><u>15,571</u></u>

獨立財務顧問函件

參照上表，吾等觀察到，貴集團的經營表現(主要歸因於保健及美容補品及產品)由2024財年的經調整淨溢利15.6百萬港元惡化至2025財年的經調整淨虧損5.8百萬港元。

綜合財務狀況表摘要

	於3月31日	
	2025年 千港元 (經審核)	2024年 千港元 (經審核)
非流動資產	218,788	258,379
— 投資物業	176,700	207,100
— 物業、廠房及設備	10,961	12,719
— 其他非流動資產	31,127	38,560
流動資產	70,116	85,955
— 存貨	24,893	25,880
— 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	37,100	45,033
— 可收回稅項	2,591	2,342
— 現金及現金等價物	5,532	12,700
總資產	288,904	344,334
流動負債	145,557	165,500
— 應付賬款、其他應付款項及應計費用	20,930	21,094
— 銀行及其他借款	118,955	110,965
— 其他流動負債	5,672	33,441
非流動負債	8,002	7,226
— 租賃負債	5,730	6,460
— 遞延稅項負債	2,272	766
總負債	153,559	172,726
資產淨值	135,345	171,608

貴集團的非流動資產主要為投資物業，由2024年3月31日的207.1百萬港元減少14.7%至2025年3月31日的176.7百萬港元，向上文確認物業公平值虧損相符。於2025年3月31日，貴集團的投資物業組合包括(i)位於九龍深水埗的商業及住宅樓；(ii)位於新界葵涌的工業物業；及(iii)位於香港半山區的住宅物業，價值分別為106.1百萬港元、42.6百萬港元及28.0百萬港元。

貴集團的其他非流動資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)使用權資產；(iii)無形資產；及(iv)預付款項及按金，除貴集團的預付款項及按金外，以上各項均維持相對穩定。貴集團的非流動預付款項及按金(主要與預付予獨立信息技術服務商開發訂製運營系統的款項有關)由2024年3月31日的10.7百萬港元減少77.9%至2025年3月31日的2.4百萬港元。貴集團於截至2025年3月31日止年度完成落實後將(i)促銷員佣金計算系統；及(ii)智能售賣機確認為無形資產，這導致2025年3月31日預付款項及按金減少。貴集團的流動資產包括(i)存貨；及(ii)應收賬款及其他應收款項，於2024年3月31日及2025年3月31日均維持相對穩定。貴集團的現金及銀行結餘由2024年3月31日的12.7百萬港元減少至2025年3月31日的5.5百萬港元，乃因貴集團於2025財年償還一名股東款項。貴集團的流動負債主要為銀行及其他借款，由2024年3月31日的111.0百萬港元增至2025年3月31日的119.0百萬港元，增幅為7.2%。該增加乃主要因提取新增銀行借款32.6百萬港元(扣除24.6百萬港元還款)導致。吾等注意到，如2024/2025年報所披露，119.0百萬港元中的100.8百萬港元乃於一年後到期的借款，但由於該等借款載有按要求償還條款，因此記錄為流動負債。其他流動負債減少主要是由於於2025財年悉數償還上述應付股東款項導致。貴集團的非流動負債(維持相對穩定並處於名義水平)包括(i)租賃負債；及(ii)遞延稅項負債。

貴集團自2015年起未分派股息。如2024/2025年報所披露，董事會釐定股息政策時會考慮多項因素，包括(i)貴集團的財務業績；(ii)股東權益；及(iii)整體業務狀況及策略，並會在其認為適當及合適時嘗試通過支付股息、新股發行及發行新債平衡整體資本結構。

總體而言，吾等觀察到，貴集團的財務表現及財務狀況因不利外部環境惡化，例如保健及美容補品及產品業務消費需求減少，而投資物業組合價值持續下降。同時，吾等注意到，儘管存在該不利環境，但貴集團已努力控制其毛利率及穩定經營開支。財務狀況方面，主要惡化為投資物業公平值虧損。

2. 行業發展及前景

如「1.1 貴集團的背景」所討論，貴集團主要於香港從事保健及美容補品及產品業務以及物業投資業務。如2024/2025年報中所披露，管理層將貴集團收益下降歸因於地方零售市場疲弱，原因是受到地緣政治緊張局勢及香港股票及物業市場持續低迷等外部不確定性影響。基於此，吾等對保健及美容補品及產品市場以及香港商業、住宅及工業物業市場進行獨立研究。

零售需求及消費者消費行為

吾等已審閱香港旅遊發展局公佈的名為「每月報告——訪港旅客統計：2025年7月」的報告（「旅發局報告」）以及香港政府統計處發佈的名為「2025年7月零售業銷貨額臨時統計數字」的報告（「統計處報告」）。

香港旅遊發展局為政府資助機構，負責在全球範圍內宣傳及推廣香港作為旅遊目的地，包括發佈旅遊相關新聞、新聞稿及統計數據。政府統計處為根據調查數據定期發佈香港通用公共統計資料的政府機構，涵蓋零售消費及支出模式等信息。

如管理層於2024/2025年報中所討論，香港政府推行措施提振旅遊業，包括恢復實施深圳市戶籍居民赴香港「一簽多行」個人遊簽注安排及舉辦各類大型活動。香港旅遊發展局報告，此等舉措實施期間訪港旅客人數顯著增長，2024年1月至7月期間總人數由25.1百萬增加11.6%至2025年同期的28.0百萬。內地遊客（貴集團關鍵消費群體）由19.3百萬增長10.4%至同期的21.3百萬。

為應對該等發展，貴集團實施一系列策略品牌定位舉措，例如贊助香港電視劇、通過各種分銷渠道投放廣告及在天貓及抖音等內地電商平台設立旗艦店，旨在提高品牌曝光度及擴充市場。貴集團亦於2024年6月推出整合客戶關係管理移動應用，以強化客戶互動並實現更精準的營銷策略。

儘管實施上述舉措且遊客人數有所回升，但貴集團來自保健及美容補品及產品的收益同比下降，導致2025財年錄得虧損(2024財年為溢利)。管理層將此歸因於消費者行為變化 — 訪客支出從購物轉向其他體驗，加之港元對若干非美元掛鈎貨幣走強，可能限制了可自由支配開支。

根據統計處報告，2025年1月至7月中藥及藥材零售額同比2024年同期下降0.5%，表明儘管訪港旅客人數增加，傳統保健產品的需求反而收縮。此外，日益精打細算的消費觀念及假期出境旅遊增多，制約了零售業務的盈利能力，因為香港居民前往大陸等目的地進行跨境購物的情況日益普遍。因此，儘管旅遊業復蘇提供有利環境，但貴公司的業務仍可能主要受經濟狀況及本地與訪客消費者支出模式結構性變化的影響。管理層表示，將繼續致力於創新，通過推出專攻高端保健美容補品的新品牌，並建立差異化品牌形象，以推動貴集團可持續發展。

香港物業市場

如「1.2 貴集團的財務資料」所討論，貴集團的投資物業錄得公平值連續第二次下跌。工業及商業物業市場因新增需求有限及市場情緒疲軟，持續面臨租金下滑與空置率上升的雙重挑戰。住宅板塊雖於2024年2月撤銷樓市降溫措施，但受制於不利的經濟環境及持續高企的利率，復蘇步伐依然緩慢。管理層預計香港物業市場仍將充滿挑戰，尤以商業及零售舖位為甚，並表示貴集團將採取審慎策略管理物業組合，著力提升出租率並維持穩定的租金收入。

吾等審閱了世邦魏理仕研究部發佈的兩份報告，即《2025年香港房地產市場展望》與《2025年香港住宅市場展望》(合稱「世邦魏理仕報告」)。世邦魏理仕研究部隸屬世邦魏理仕集團公司，作為全球領先的房地產服務及投資機構，該機構不僅具備深厚的研究實力，在機構市場亦佔據重要地位。

根據世邦魏理仕報告，預測2025年業主將通過提供租金折扣刺激租賃需求。此外，儘管預期中的降息或可緩解家庭經濟壓力並支撐本地消費，但港幣走強可能持續推動境外消費，從而限制訪客在港支出。世邦魏理仕研究部預測，得益於優惠租金條件催生的新興零售與餐飲業態，市場需求的增長將推動2025年零售租金漲幅達5%。對於住宅物業市場，世邦魏理仕研究部預計2025年租金將溫和回升，漲幅最高達5%。這主要得益於2024年已取消的樓市調控措施，以及政府後續政策預計將在2025年促成60,000宗本地住宅交易，同比增長10%。較低的物業稅及香港逐步下行的貸款利率，或將推動最終用戶轉向購置物業。相反，香港工業地產板塊可能面臨更多挑戰，中美貿易摩擦持續加劇，抑制貿易相關領域的租賃動能。由於倉儲租戶對成本敏感度提高、租約到期量增加，加之出口物流業需求疲軟，2024年至2025年間租金折讓幅度預計將擴大至5%。

整體而言，鑒於遊客消費趨於謹慎、本地居民外遷導致住宅空置率攀升，以及宏觀經濟持續承壓等多重因素，世邦魏理仕研究部對2025年香港商業、住宅及工業物業市場前景持審慎態度。因此，吾等認為 貴集團明確提出注重審慎的資產組合管理與入駐率優化，與當前市況相契合。

經考慮上述獨立研究及 貴集團近期財務表現(於「1.2 貴集團的財務資料」一節討論)，要約可能為部分希望退出公司(鑒於 貴公司目前(i)處於虧損狀態及(ii)面臨機具挑戰的經營環境)投資的獨立股東提供契機。

3. 要約人的背景

3.1 要約人及其主要／控股股東

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，張先生為要約人的唯一股東及唯一董事。要約人主要從事投資控股。張先生為董事會主席兼執行董事。有關進一步詳情，請參閱綜合文件「發利證券函件」中的「有關要約人的資料」及附錄四「要約人的一般資料」。

3.2 要約人對 貴集團的意向

根據綜合文件「發利證券函件」，於要約完成後，要約人擬繼續 貴集團現有業務。

要約人無意(i)為 貴集團收購新業務；(ii)對 貴集團現有業務及營運引入任何重大變動、出售 貴集團現有業務及營運或縮減 貴集團現有業務及營運的規模；(iii)終止僱傭 貴集團僱員或大幅變更任何僱傭關係；或(iv)處置或重新調配 貴公司的固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。然而，要約人將持續檢討 貴集團之業務，並保留權利就 貴集團之業務及營運作出其視為必要或適當之變動，以提升 貴集團之價值。董事會已知悉要約人對 貴集團及其僱員的意向，並將向要約人提供合作與支持。

3.3 貴公司的上市地位

要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。要約人的唯一董事已向聯交所承諾採取適當措施確保 貴公司股份存在充足公眾持股量。有關進一步詳情，請參閱綜合文件「發利證券函件」。

4. 要約

4.1 價值比較

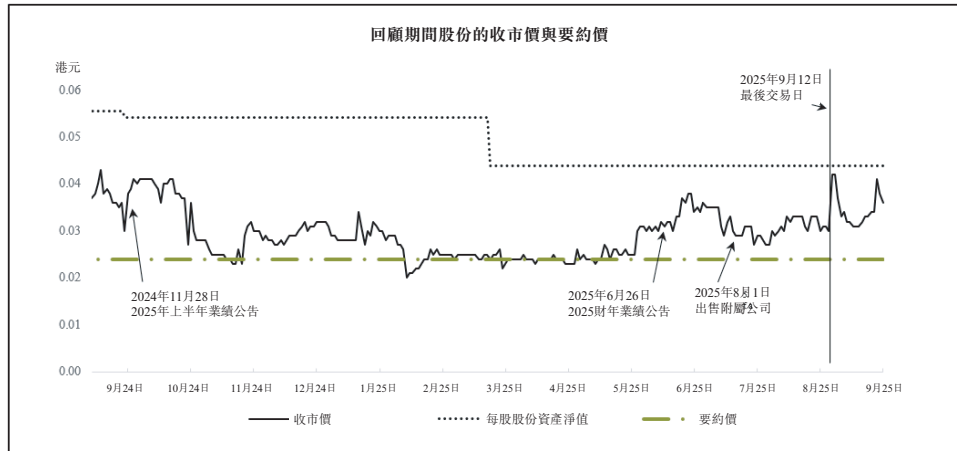
要約價每股股份0.024港元較：

- a) 於2025年10月10日，即最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.036港元折讓約33.33%；
- b) 於2025年9月11日(即要約期前的最後一個營業日)在聯交所所報之收市價每股股份0.031港元折讓約22.58%；
- c) 於聯合公告日期在聯交所所報之收市價每股股份0.030港元折讓約20.00%；
- d) 於緊接聯合公告日期前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.032港元折讓約25.00%；

- e) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.031港元折讓約22.58%；
- f) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續十(10)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.032港元折讓約25.00%；
- g) 截至聯合公告日期(包括該日)止最後連續三十(30)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.031港元折讓約22.58%；
- h) 於2025年3月31日，貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)每股約0.044港元折讓約45.45%(根據貴公司截至2025年3月31日止年度的年報所載資料計算)；及
- i) 於2025年3月31日的每股經調整資產淨值每股約0.053港元折讓約54.72%(根據綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」所載資料計算)。

4.2 股份的歷史價格表現

下圖闡述2024年9月12日起(即聯合公告日期前12個月)截至聯合公告日期止期間(「公告前期間」)及隨後截至最後實際可行日期(包括該日)(「公告後期間」)(統稱「回顧期間」)股份於聯交所所報收市價的相對變動情況。吾等認為約一年的考察期足以具代表性地反映股份近期價格波動，有關波動反映(i)市場及投資者對貴集團最新動態(包括財務表現與狀況、前景及展望)的反應；及(ii)當前市場情緒。吾等相信這有助於吾等將股份收市價與要約價進行具意義的對比。



資料來源：聯交所

於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為於2024年9月17日及2025年2月19日記錄的每股0.043港元及每股0.020港元。期內的日均收市價約為0.030港元。

要約價（即每股0.024港元）較回顧期間的平均收市價折讓約19.25%。與交易區間最高值比較，要約價較最高收市價0.043港元折讓44.19%，較最低收市價0.020港元溢價20.00%。

吾等注意到，儘管股份於部分短暫期間內曾低於要約價交易，但於回顧期間共265個交易日中有217日的收市價高於要約價。

公告前期間

如上圖闡述，股份價格由回顧期初（即2024年9月12日）的0.036港元上漲至2024年9月17日的0.043港元（為回顧期間記錄的最高價格）。隨後，股價在一天內由2024年9月27日的0.036港元驟降至2024年9月30日的0.030港元，隨後於次日回升至0.038港元的收市價。此後，股價再次於一天內由2024年10月30日的0.037港元降至2024年10月31日的0.027港元，隨後於2024年11月1日同樣回升至0.036港元。

貴公司於2024年11月末宣佈其截至2024年6月30日止六個月的中期業績後，股價於2025年2月19日跌至0.020港元(回顧期間記錄的最低價格)之前按相對穩定的價格水平交易。於接下來四個月，股份按相等於要約價的價格(即0.024港元)交易。貴公司於2025年6月末公告其截至2025年3月31日止年度的末期業績後，股價由2025年7月4日的0.033港元上漲至2025年7月9日的0.038港元。吾等注意到，貴公司其後於2025年7月14日宣佈出售一間附屬公司似乎對股價並無影響。於聯合公告日期，股價收於0.030港元。

公告後期間

於發佈聯合公告後及直至最後實際可行日期(包括該日)，股份按0.031港元至0.042港元進行交易。吾等知悉，隨著2025年10月7日公眾假期後市場恢復交易，股份短暫飆升。於最後實際可行日期，股價收於每股0.036港元。

除「1.2 貴集團的財務資料」一節進一步討論的財務業績公告外，據吾等所知，貴公司於回顧期間並無發佈任何其他可能對股份價格變動有重大影響的公告或事件。除要約收購外，吾等亦不知悉任何可能致使公告後期間股價上漲的原因。吾等亦曾與管理層討論股價的歷史趨勢，管理層並不知悉於回顧期間股價波動的任何特別原因。

鑒於股份於回顧期間(尤其是整個公告後期間)大多數交易日的收市價高於要約價，吾等認為，從股份的歷史市場交易價格表現角度而言要約價不具吸引力且並不公平合理。

獨立股東務請注意，以上所載資料並非股份未來表現的指標，於最後實際可行日期至要約期結束止期間股價可能上漲或下跌。

4.3 股份的歷史交易流動性

下表載列股份於回顧期間按月計算的日均成交量及股份日均成交量佔已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數的百分比。

月份	交易日數	日均成交量 (股份數目)	日均成交量佔 已發行股份總 數的概約 百分比 ⁽¹⁾	日均成交量佔 獨立股東所持 已發行股份總 數的概約 百分比 ⁽¹⁾
公告前期間				
2024年				
9月	12	1,945,667	0.06%	0.12%
10月	21	1,131,810	0.04%	0.07%
11月	21	2,806,095	0.09%	0.18%
12月	20	603,400	0.02%	0.04%
2025年				
1月	19	3,405,895	0.11%	0.21%
2月	20	8,303,854	0.27%	0.52%
3月	21	3,808,952	0.12%	0.24%
4月	19	2,480,421	0.08%	0.16%
5月	20	2,440,200	0.08%	0.15%
6月	21	1,645,714	0.05%	0.10%
7月	22	1,528,727	0.05%	0.10%
8月	21	1,479,048	0.05%	0.09%
9月 ⁽²⁾	10	1,461,200	0.05%	0.09%
最低值		603,400	0.02%	0.04%
最高值		8,303,854	0.27%	0.52%
平均值		2,585,770	0.08%	0.16%
公告後期間				
9月 ⁽³⁾	12	27,360,000	0.88%	1.72%
10月 ⁽⁴⁾	6	35,124,667	1.13%	2.21%
最低值		27,360,000	0.88%	1.72%
最高值		35,124,667	1.13%	2.21%
平均值		29,948,222	0.96%	1.88%
回顧期間				
最低值		603,400	0.02%	0.04%
最高值		35,124,667	1.13%	2.21%
平均值		4,444,351	0.14%	0.28%

資料來源：聯交所

附註：

(1) 按聯交所披露於各月末已發行股份總數計算。

- (2) 直至2025年9月12日(包括該日)，即聯合公告日期。
- (3) 2025年9月15日至2025年9月30日(包括該日)。
- (4) 2025年10月1日至2025年10月10日(包括該日)，即最後實際可行日期。

如上表闡述，吾等注意到股份的交易流動性較為低迷。於回顧期間，股份的日常交易量佔(i)已發行股份總數；及(ii)獨立股東所持已發行股份總數的百分比分別介於約0.02%至1.13%及0.04%至2.21%，平均為約0.14%及0.28%。

股份於公告前期間的日常成交量約為2,585,770股，佔已發行股份總數的0.08%及獨立股東所持股份總數的0.16%。

吾等觀察到，於聯合公告刊發後，股份的成交量明顯增加。顯然，聯合公告刊發後，股份於公告後期間的日常成交量增至29,948,222股股份(分別為已發行股份總數的0.96%及獨立股東所持股份總數的1.88%)。因此可推斷，要約激發了股份的顯著交易活動，而於公告前期間股份的市場流動性總體處於低迷狀態。

若無此次要約，獨立股東僅能通過市場交易處置其股份變現對 貴公司投資。鑒於如前所述，公告前期間的平均成交量整體低迷，吾等認為若在短期內大量拋售股份，恐難避免對股價造成下行壓力。此外，公告後期間交易量上升很可能主要因本次要約的推動，且此態勢在要約期結束後或難持續。因此，若要成為無條件，將為獨立股東提供以固定價格處置所持股份的機遇。

4.4 每股經調整資產減值

茲提述瑞豐環球評估諮詢有限公司參考 貴集團於香港的投資物業於2025年7月31日對 貴集團物業進行的估值。

根據綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」中「經調整資產淨值」一段，以下為每股經調整資產淨值的計算方式，當中已考慮估值報告所載 貴集團物業估值產生的股東應佔重估淨盈餘的影響。

港元

貴集團於2025年3月31日的經調整資產淨值	136,624,000
調整：	
加：股東應佔 貴集團物業於2025年7月31日的 評估市值	213,800,000
減：股東應佔 貴集團物業於2025年3月31日的 經審核賬面值	183,874,000
股東應佔重估淨盈餘	29,926,000
減：臨時協議(定義見下文)項下的代價與估值報告中 物業1的評估價值之間的差額 ⁽²⁾	<u>(19,000,000)</u>
經調整資產淨值	<u><u>164,650,000</u></u>
於2025年3月31日及最後實際可行日期每股經調整資產淨值 ⁽¹⁾	<u><u>0.053</u></u>

附註：

- (1) 按於2025年3月31日及最後實際可行日期已發行3,107,893,440股股份計算。
- (2) 貴集團於2025年7月14日訂立臨時協議(「臨時協議」)，內容有關擬議按協定出售代價28百萬港元出售 貴集團間接全資附屬公司鉅成集團有限公司，該公司持有估值報告中的物業1，而於估值報告中，於2025年7月31日，物業1的評估價值為29.9百萬港元。

4.5 可比分析

於評估要約價是否公平合理時，吾等最初考慮採用市盈率(「**市盈率**」)、市銷率(「**市銷率**」)及市賬率(「**市賬率**」)進行比較分析，該等評估指標已就此獲廣泛認可。然而，如「1.2 貴集團的財務資料」一節所討論，根據(i)經審核損益表及(ii)未經審核經調整淨(虧損)/溢利，貴公司於最新財政年度錄得虧損。因此，吾等確定市盈率並不適用且最終選擇市銷率及市賬率進行分析。

獨立財務顧問函件

鑒於(i)市銷率與市賬率的可得性及相關性；(ii) 貴公司主要從事保健及美容補品及產品銷售、營銷及分銷業務；及(iii)上文「1. 貴集團的背景及財務資料」一節所討論 貴公司以持作投資的物業權益代表的絕大部分總資產，吾等認為，採用市銷率與市賬率構成評估要約價是否公平合理的適當依據。

吾等已制定以下標準以確定用於該分析的公司（「可資比較公司」）：

- (i) 一間股份於聯交所主板上市的公司；
- (ii) 一間主要業務包括於香港銷售及分銷保健及美容補品及相關產品且50%以上收益來自該業務的公司；及
- (iii) 一間最新財政年度收益高達10億港元的公司，因吾等認為，此等收入水平（相較於 貴公司2025財年的205百萬港元收入）的公司，能夠充分反映與 貴公司類似的中小型企業的業務及營運規模。規模明顯更大的公司，其資本結構、商業模式及成本結構可能會有所不同。

根據以上標準，吾等確定五家公司的詳盡名單，其詳情載於下表。吾等注意到，並無任何公司在業務模式、經營規模、交易前景、目標市場、產品組合或資本結構方面與 貴公司相同。盡管如此，吾等認為可資比較公司恰當地反映於聯交所主板上市的從事保健及美容補品及產品業務的公司的現行市場氣氛。

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	來自保健及／或 美容補品及產品 的收益百分比 ⁽²⁾	收益 ⁽³⁾ (百萬 港元)	資產 淨值 ⁽³⁾ (百萬 港元)	市值 ⁽⁴⁾ (百萬 港元)	市銷率 ⁽⁵⁾	市賬率 ⁽⁶⁾
滿貫集團控股有限公司	3390	透過實體及線上渠道從事專營中藥、保健補品、護膚品、個人護理及其他保健產品的分銷與零售業務	不予披露	876.0	478.9	284.9	0.33	0.59

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份 代號	主要業務說明	來自保健及／或 美容補品及產品 的收益百分比 ⁽²⁾	收益 ⁽³⁾ (百萬 港元)	資產 淨值 ⁽³⁾ (百萬 港元)	市值 ⁽⁴⁾ (百萬 港元)	市銷率 ⁽⁵⁾	市賬率 ⁽⁶⁾
健信苗苗(保健)有限公司	2161	從事開發、製造及分銷品牌藥物、自營中藥及健康產品，包括補品及醫療耗材	100%	782.3	1,082.0	2,461.6	3.15	2.28
澳至尊國際控股有限公司	2031	於香港、中國內地、新加坡及澳門從事保健補品、個人護理產品及蜂蜜、花粉等天然產品的零售及批發	95.4%	269.6	191.2	268.6	1.00	1.40
草姬集團控股有限公司	2593	從事開發及銷售專營品牌保健補品、化妝品、護膚品及寵物健康產品	不予披露	245.5	187.2	172.0	0.70	0.92
中國智能健康控股有限公司	348	從事向批發商及零售商銷售中藥與其他醫藥產品及保健補品的業務，以及在香港進行的放債與金融投資活動	99.4%	113.6	(18.4)	118.0	1.04	不適用
						下限	0.33	0.59
						上限	3.15	2.28
						中位數	1.00	1.16
						平均數	1.24	1.30
貴公司	932	於香港從事開發、生產及分銷保健及美容補品及物業投資	97.5%	205.0 ⁽⁸⁾	136.6	74.6 ⁽⁷⁾	0.36 ⁽⁸⁾	0.55 ⁽⁹⁾

資料來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 於適用時，採用香港金融管理局於最後實際可行日期公佈的最新公報數據報告的人民幣1元兌1.0914港元的匯率。

- (2) 可資比較公司來自保健及／或美容補品及產品的收益百分比，乃摘錄自於最後實際可行日期前最新發佈的年報。滿貫集團控股有限公司及草姬集團控股有限公司均未聲明彼等從事任何其他業務，且彼等各自最新發佈的年報中均未呈報其他業務收益的百分比明細。在此基礎上，吾等推斷彼等超過50%的收益來源於保健及／或美容補品及相關產品，符合作為可資比較公司的選擇標準。
- (3) 可資比較公司的收益及資產淨值摘錄自於最後實際可行日期前的最新刊發年報。
- (4) 可資比較公司的市值乃按截至最後實際可行日期之平均30日股份收市價乘以已發行股份總數計算。
- (5) 可資比較公司的市銷率乃按上文附註4所述相關市值，除以附註3所述相應可資比較公司的收益計算。
- (6) 可資比較公司的市賬率乃按上文附註4所述相關市值，除以附註3所述相應可資比較公司的資產淨值計算。
- (7) 貴公司的隱含市值乃按要約價乘以截至最後實際可行日期已發行3,107,893,440股股份計算。
- (8) 貴公司的隱含市銷率乃按上文附註7所述隱含市值，除以摘錄自2024/2025年報的 貴集團收益計算。
- (9) 貴公司的隱含市賬率乃按上文附註7所述隱含市值，除以摘錄自2024/2025年報的 貴公司的資產淨值計算。

如上表所述，可資比較公司的市銷率介於約0.33倍至3.15倍，平均數及中位數分別約為1.24倍及1.00倍。根據要約價及其收益計算的 貴公司隱含市銷率（「隱含市銷率」）約為0.36倍。儘管該隱含市銷率處於可資比較公司範圍，但僅略高於其下限，且大幅低於可資比較公司的平均數與中位數。

可資比較公司的市賬率介於約0.59倍至2.28倍，平均數及中位數分別約為1.30倍及1.16倍。根據要約價及資產淨值計算的 貴公司隱含市賬率（「隱含市賬率」）約為0.55倍，跌至低於下限，因此處於可資比較公司範圍外。採用經調整資產淨值計算時該隱含市賬率維持不變。

經考慮 貴公司的隱含市銷率與隱含市賬率均大幅低於可資比較公司的平均數及中位數、或處於所選同業範圍之外，吾等認為要約價所隱含的 貴公司估值並不具吸引

力。從可比分析角度而言，吾等認為，該定價就 貴公司及獨立股東而言並不公平亦不合理。

推薦建議

總結而言，吾等在就要約得出結論及推薦建議時，已考慮以下因素及理由：

- (i) 如「1. 貴集團的背景及財務資料」一節所載，吾等注意到儘管 貴集團成功控制了毛利率及穩定了經營開支，但因外部環境不利，其整體財務表現及狀況仍出現惡化，年內錄得整體虧損且物業投資組合連續數年出現公平值虧損；
- (ii) 如「2. 行業發展及前景」一節所載，精打細算的遊客增多及本地居民偏好跨境消費，抑制整體消費支出，導致中草藥需求萎縮。與此同時，研究機構對2025年物業市場保持謹慎態度，尤其香港商業及工業物業租賃市場持續疲軟，這可能進一步壓低 貴集團投資物業的資本價值；
- (iii) 如「4.1 價值比較」及「4.2 股份的歷史價格表現」各節所述，要約價較各交易期間的每股收市價大幅折讓，較股份於回顧期間的平均收市價大幅折讓約19.25%；
- (iv) 如「4.1 價值比較」一節進一步載列，從相關資產價值比較角度而言，要約價較2025年3月31日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值大幅折讓約45.45%；
- (v) 如「4.3 股份的歷史交易流動性」一節所載，公告前期間的日均成交量僅為已發行股份總數的0.02%至0.27%及獨立股東所持已發行股份總數的0.04%至0.52%，反映持續低迷的流動性可能阻礙大規模處置，而毋須進一步壓低市價。因此，要約或為獨立股東提供按固定價格處置其股份的機會，而不論彼等所持股份數目，且由要約支撐的活躍度在要約期結束後可能難以維持；及

(vi) 如「4.5可比分析」一節所載，基於要約價計算的隱含市銷率及隱含市賬率顯著低於平均數及中位數或處於選定同業範圍外。

如上文第4.1、4.2及4.5節所述，要約價較近期市場交易水平、貴公司綜合資產淨值及可資比較公司估值大幅折讓。因此，儘管貴集團近期財務表現未盡如人意且前景不明朗，但經權衡後，吾等認為要約價對獨立股東而言缺乏吸引力，並不公平亦不合理，因此建議獨立董事會委員會敦促獨立股東拒絕接納要約。

吾等注意到，對於若干獨立股東而言，貴考慮到集團財務狀況持續惡化，且保健及美容補品及產品業務與物業投資組合前景不明，彼等或會考慮退出對貴公司的投資公司股份。鑒於最後實際可行日期股份現行市價高於要約價，若彼等能獲得高於要約價的成交價且股份的交易流動性允許如此，此類獨立股東應嘗試在公開市場出售其股份，否則可考慮接受要約，因為要約為其提供按固定價格出售其股份的機會（若要約成為無條件）。

由於獨立股東的投資標準、目標或風險偏好及概況各不相同，吾等建議需了解綜合文件任何方面或應採取之行動意見的股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

獨立董事委員會 台照

順騰國際(控股)有限公司

香港

新界

葵涌

葵昌路100號

KC100 7樓D室

代表

浩德融資有限公司

負責人員

曾憲沛

2025年10月14日

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類（證券交易）受規管活動。曾先生於銀行、企業融資諮詢及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，他曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

1. 接納程序

為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)以閣下名義登記，而閣下有意接納要約，閣下必須將已填妥及簽署之接納表格連同閣下擬接納要約所涉及股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)，盡快及不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意的較後時間及／或日期)，郵寄或親自送交股份過戶登記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，信封面註明「順騰國際(控股)有限公司 — 要約」。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下自身以外的名義登記，而閣下擬就閣下的股份(不論全部或部份)接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約及要求其將已填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)，不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意的較後時間及／或日期送交股份過戶登記處；或
 - (ii) 透過股份過戶登記處安排本公司以閣下名義登記股份，並將已填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)，不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意的其他較後時間及／或日期送交股份過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限(一般為須由股份過戶登記處接獲接納要約最後日期前一個營業日)或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限(一般為須由股份過戶登記處接獲接納要約最後日期前一個營業日)或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統下達閣下的指示。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示。
- (c) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)不能即時交出及／或已遺失(視情況而定)，而閣下有意就閣下的股份接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同一封聲明閣下已遺失或不能即時交出一份或以上有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)的函件，一併送交股份過戶登記處。倘閣下尋回或可交出有關文件，則應隨後盡快將有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)送交股份過戶登記處。倘閣下遺失股票，亦應致函股份過戶登記處索取彌償保證書，按指示填妥及簽署後交回股份過戶登記處。要約人可全權酌情決定是否承購不能即時交出及／或已遺失的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件或憑證所涉及的任何股份。

- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何股份以閣下名義登記的過戶文件，但尚未接獲有關股票，而閣下有意就閣下的股份接納要約，則仍須填妥及簽署接納表格，並連同經閣下正式簽署的過戶收據一併交回股份過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地授權發利證券及／或要約人及／或彼等各自的代理人，代表閣下在相關股票發出時向本公司或股份過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交股份過戶登記處，以及授權及指示股份過戶登記處持有該等股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如該等股票連同接納表格一併送交股份過戶登記處。
- (e) 要約的接納須待股份過戶登記處不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並獲執行人員同意的較後時間及／或日期)接獲填妥及簽署的接納表格，且股份過戶登記處已記錄已接獲有關接納及本段規定的有關文件，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)，及倘有關股票及／或過戶收據並非以閣下名義登記，則連同可確立閣下成為有關股份的登記持有人的權利的其他文件(如登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人並妥為加蓋印花之有關股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟僅以登記持有的數額為限，並僅以涉及並無計入本(e)段其他分段項下股份的接納為限)；或
 - (iii) 經股份過戶登記處或聯交所證明。
- (f) 倘接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令股份過戶登記處信納的適當授權憑證文件。

- (g) 在香港，相關獨立股東因接納要約應付的賣方從價印花稅須按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就要約的有關接納應付的代價(以較高者為準)的0.1%稅率支付，而有關款項將於接納要約時從要約人應付予有關獨立股東的現金款項中扣除。要約人將代表接納要約的相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例支付與接納要約及轉讓要約股份有關的買方從價印花稅。
- (h) 概不就接獲任何有關閣下股份的接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)發出收訖通知書。

2. 結算要約

待要約在所有方面已成為或被宣佈為無條件後，且倘隨附接納表格連同相關要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)乃屬有效、完整，且不遲於首個截止日期或最後截止日期(視情況而定)下午四時正由股份過戶登記處收訖，則其就根據要約交回的要約股份應付予各接納獨立股東的金額(扣除其應付的賣方從價印花稅)的支票，將盡快但無論如何不遲於(i)股份過戶登記處根據收購守則接獲所有有關文件以使該項接納完整、有效當日或(ii)要約在所有方面已成為或被宣佈為無條件當日(以較後發生者為準)起計七(7)個營業日內，以普通郵遞方式寄發予相關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納的獨立股東根據要約應得的代價，將根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附的接納表格所載的要約條款(有關支付賣方從價印花稅者除外)由要約人悉數償付，而不計及要約人可能有權或指稱有權對該獨立股東執行的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

支票如在相關支票開立日期起計六(6)個月內未獲兌現，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

不足一仙的款額將不予支付，應付接納要約的獨立股東的代價金額將向上調整至最接近仙位。

3. 接納期間及修訂

- (a) 要約須待要約人就股份收到接納，而該等股份連同於要約期前或要約期間已收購或同意收購之股份將令要約人及其一致行動人士持有本公司之投票權超過50%後，方可作實。除非要約之前已根據收購守則在執行人員同意下予以延期或修訂，否則最後接納時間及日期將為首個截止日期下午四時正，或倘要約延期，則要約人將公佈要約的任何其後截止日期，或倘要約就接納而言已成為或宣佈成為無條件，則可作出聲明要約仍將可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則須向並無接納要約之該等獨立股東發出至少14日之書面通知，且將刊登公告。
- (b) 倘要約成為或宣佈成為無條件（無論是關於接納或於所有方面），則自其後不少於14日內，要約將仍可供接納。當要約在所有方面成為或宣佈成為無條件，則須於要約截止前向並無接納要約之該等獨立股東發出至少14日之書面通知，且將刊登公告。
- (c) 倘要約人決定將要約延期，則須於接納要約的最後時間及日期前向未接納要約的該等獨立股東以刊發公告方式發出最少十四(14)日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約的條款，則全體獨立股東將有權根據經修訂條款接納經修訂要約（不論彼等是否已接納要約）。經修訂要約須於經修訂要約文件寄發日期後最少十四(14)日可供接納。
- (e) 如要約截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須（除非文義另有所指）被視為指隨後的截止日期。
- (f) 除非要約先前已根據收購守則在執行人員同意下經修訂或延長，否則接納表格須按相關接納表格上印備的指示於截止日期下午四時正前由股份過戶登記處收訖，而要約將於截止日期結束。
- (g) 要約人及本公司將根據收購守則在不遲於截止日期下午七時正透過聯交所及本公司網站聯合發出公告，以述明要約是否已予以延期、修訂或已屆滿。

4. 公告

- (a) 根據收購守則規則19的規定，要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能允許的較後時間及／或日期)前通知執行人員及聯交所其有關要約作出修訂、延長期限或到期的決定。要約人須於截止日期下午七時正前根據收購守則的規定刊發公告，以述明要約的結果以及要約是否已予延期、修訂或已屆滿或已成為或已宣佈成為無條件。

該公告須列明涉及下列各項的股份總數及股份權利：

- (i) 已接獲要約接納所涉及者；
- (ii) 要約人或其任何一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
- (iii) 要約人或其任何一致行動人士於要約期內收購或同意將予收購者。

該公告亦須載有要約人或任何要約人及其一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情(任何已轉借或出售的借入證券除外)及該證券數目佔本公司有關類別股本及本公司表決權的百分比。

- (b) 於計算接納所佔股份總數時，僅股份過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期，惟要約人根據收購守則修訂或將要約延期則除外)接獲之完整之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則所規定，所有有關要約且執行人員及聯交所已確認無進一步意見的公告須於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuntan.com.hk)刊載。

5. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲得公平對待，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有股份的已登記獨立股東，應在實際可行情況下獨立處理各實益擁有人所持股份。以代名人義登記投資的股份實益擁有人務必向其代名人作出指示，表明彼等對要約的意向。

6. 撤銷權利

- (a) 要約須待達成本綜合文件「發利證券函件」所載之條件後方可作實。
- (b) 獨立股東或彼等各自的代理人提交之要約接納為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文分段(c)所載情況或遵守收購守則規則17的規定(其規定倘要約在首個截止日期起計21天(即2025年11月4日(星期二))後，就接納而言仍未成為無條件，要約之接納者有權撤回其同意)。要約之接納者可透過向股份過戶登記處或本公司(視情況而定)遞交經接納者(或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通告一同提交)簽署之書面通告撤回其接納。
- (c) 倘要約人未能遵守本附錄「4.公告」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求已提交要約接納之獨立股東獲授撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合收購守則規則19所載規定為止。

在此情況下，倘獨立股東撤銷彼等之接納，要約人須盡快惟無論如何不遲於撤銷該等接納後七(7)個營業日，將連同接納表格一併送交之有關要約股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)以普通郵遞方式寄還予有關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

7. 接納要約的影響

一經有效接納要約，即代表獨立股東將向要約人出售彼等交出的股份，股份將不附帶任何產權負擔並連同所附帶的所有權利，包括收取於要約提出之日（即本綜合文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付的任何股息及其他分派的權利。任何獨立股東接納要約，將被視為該人士作出聲明及保證，表明其根據要約出售的所有股份均不附帶任何產權負擔並連同所附帶的所有權利，包括收取於要約提出之日（即本綜合文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付的任何股息及其他分派的權利。

要約一經接納即不可撤銷，且不得撤回，惟收購守則允許者除外，有關詳情載於本附錄「6.撤銷權利」一段。

8. 海外股東

向任何海外股東提呈要約，可能受彼等所居住的相關司法權區的適用法律及規例所影響。海外股東應全面遵守任何適用的法律或監管規定，並在必要時諮詢彼等自身的專業顧問。有意接納要約的海外股東，須自行負責就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及規例（包括該等海外股東就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要手續並繳納應付的任何轉讓或其他稅項）。於最後實際可行日期，根據本公司股東名冊的記錄，除要約人外，並無海外股東。

任何海外股東接納要約，將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證彼已遵守當地法律及法規。海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

9. 稅務意見

根據適用稅法，根據要約收取的現金就獨立股東所在或登記的司法權區可能屬應課稅交易。須強調，要約人及其一致行動人士、本公司、寶橋融資、發利證券、獨立財務顧問及股份過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人

士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有獨立股東及／或股份的實益擁有人應獨立承擔有關要約的責任(包括稅務責任)。

建議獨立股東就接納或拒絕要約所產生的稅務影響諮詢其本身的專業顧問。

本綜合文件並無包括任何有關海外稅項之資料。可能須繳付海外稅項之獨立股東，務請就於有關司法權區擁有及出售股份之影響諮詢彼等之稅務顧問。

10. 一般事項

- (a) 將由獨立股東送交或接收或發出的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的一項或多項彌償保證)及償付要約項下應付代價的匯款將由彼等或其指定代理以普通郵遞方式送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人及其一致行動人士、寶橋融資、發利證券、本公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或任何涉及要約的其他人士概不就任何因郵遞而導致的損失或延誤承擔任何法律責任或承擔可能由此引起的任何其他法律責任。
- (b) 任何獨立股東接納要約將構成該人士向要約人及發利證券作出保證，表明其根據要約出售的所有要約股份均已繳足股款，且不附帶任何產權負擔，並享有附帶的所有權利，包括有權全數收取於要約提出日期(即本綜合文件寄發日期)宣派、作出或支付的一切股息及其他分派。
- (c) 任何代名人接納要約將被視作構成該代名人向要約人及發利證券作出保證，接納表格所示要約股份數目乃該代名人為接納要約的實益擁有人持有的股份總數。
- (d) 獨立股東於接納表格內作出的所有接納、指示、授權及承諾將不可撤銷，惟收購守則許可的情況除外。
- (e) 隨附的接納表格所載條文構成要約條款的一部分。

- (f) 意外漏派本綜合文件及／或隨附接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會導致要約以任何方式失效。
- (g) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (h) 妥為簽立接納表格，將構成不可撤回地授權要約人及／或發利證券及／或彼等任何一方可能指示的一名或多名人士，代表接納要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件並採取任何可能屬必要或合宜的其他行動，以便將有關人士已接納要約所涉及的要約股份歸屬予要約人，或要約人可能指示的一名或多名人士。
- (i) 要約乃根據收購守則作出。
- (j) 受限於收購守則，要約人保留權利以公佈方式，將任何事項(包括提出要約)知會所有或任何登記地址在香港以外的獨立股東或要約人或寶橋融資或發利證券知悉為該等人士的代名人、受託人或託管人的人士，而在此情況下，即使任何有關獨立股東未能接獲或看到有關通知，該通知應被視為已經充分發出，且本綜合文件對書面通知的所有提述亦應如此詮釋。
- (k) 於作出決定時，獨立股東必須倚賴彼等本身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及的好處及風險)所作出的審查。本綜合文件的內容(包括所載的任何一般意見或推薦建議)連同隨附接納表格，均不得解釋為要約人及其一致行動人士、寶橋融資、發利證券、本公司、獨立財務顧問或彼等各自的專業顧問的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢彼等自身的專業顧問以獲取專業意見。
- (l) 本綜合文件旨在遵守香港要約有關之適用法律法規要求及聯交所的操作規則而編製。
- (m) 本綜合文件及接納表格中對要約之提述須包括其任何延期及／或修訂。
- (n) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年的經審核財務資料概要，乃摘錄自本公司於相關年度的已刊發年報。

	截至3月31日止年度		
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
持續經營業務：			
收益	205,048	235,586	216,127
銷售成本	<u>(47,095)</u>	<u>(51,374)</u>	<u>(49,817)</u>
毛利	157,953	184,212	166,310
其他收入、收益或虧損	941	1,643	3,936
銷售及分銷開支	(53,131)	(54,499)	(47,447)
行政開支	(102,002)	(103,802)	(85,256)
應佔一家聯營公司溢利	—	—	6
預期信貸虧損模式下應收賬款及其他			
應收款項之減值虧損撥回／(減值虧損)	202	(203)	(715)
投資物業之公平值變動	(30,400)	(15,000)	11,900
融資成本	<u>(6,931)</u>	<u>(7,777)</u>	<u>(4,968)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	(33,368)	4,574	43,766
所得稅開支	<u>(2,875)</u>	<u>(4,056)</u>	<u>(2,590)</u>
持續經營業務之年內溢利／(虧損)	<u>(36,243)</u>	<u>518</u>	<u>41,176</u>
已終止經營業務：			
已終止經營業務之年內虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(423)</u>
年內溢利／(虧損)	<u>(36,243)</u>	<u>518</u>	<u>40,753</u>
其他全面收益／(開支)			
隨後不會重新分類至損益之項目：			
從物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生的公平值變動	—	27,770	—
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算外國業務財務報表時的匯兌差額	<u>(20)</u>	<u>(141)</u>	<u>(210)</u>
年內其他全面收益／(開支)	<u>(20)</u>	<u>27,629</u>	<u>(210)</u>

	截至3月31日止年度		
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
年內全面收益／(開支)總額	<u>(36,263)</u>	<u>28,147</u>	<u>40,543</u>
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	(36,243)	571	41,036
非控股權益	<u>—</u>	<u>(53)</u>	<u>(283)</u>
	<u>(36,243)</u>	<u>518</u>	<u>40,753</u>
以下人士應佔全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人	(36,263)	28,144	40,758
非控股權益	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>(215)</u>
	<u>(36,263)</u>	<u>28,147</u>	<u>40,543</u>
本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)	(港仙)	(港仙)	(港仙)
來自持續及已終止經營業務			
基本及攤薄	(1.17)	0.02	1.32
來自持續經營業務			
基本及攤薄	<u>(1.17)</u>	<u>0.02</u>	<u>1.33</u>

除上文所披露者外，本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概無任何重大收入或開支項目。

截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年並無派付股息。因此，截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年的每股股息並不適用。

本公司截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度的核數師為大華馬施雲會計師事務所有限公司，其並無就本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年的綜合財務報表出具任何保留或修訂意見(包括強調事項、否定意見及不發表意見)。

截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度，概無會計政策變動導致財務數據在重大程度上不具可比性。

本集團的收入來自兩個業務分部，即(i)保健及美容補品及產品業務，涉及開發、生產及銷售保健及美容補品及產品；及(ii)租賃投資物業相關的物業投資業務。

本集團的保健及美容補品及產品以本集團開發及管理的專有品牌(「專有品牌」)，以及由港澳兩地知名的保健及美容產品連鎖零售店專門開發及擁有的自有品牌(「自有品牌」)出售。主要專有品牌包括「御藥堂」、「中大大藥傳承」、「溶腩酵素」、「淨腸酵素」、「格斯圖」、「Prof Health」、「HARUKA」及「男鋼75」，而自有品牌為「康寶庫」。本集團主要通過本地知名連鎖零售分銷商、本集團特別指定專櫃、香港工展會、本集團自家電子商務線上平台及中國內地指定的跨境電子商務平台銷售及分銷旗下產品。截至2023年3月31日(「**2023財年**」)、2024年3月31日(「**2024財年**」)及2025年3月31日(「**2025財年**」)止三個年度，保健及美容補品及產品業務佔本集團總收入97%以上。

本集團在香港擁有多個商業及住宅物業，用於投資控股及租賃。

2025財年與2024財年

保健及美容補品及產品業務收入由2024財年的約230,600,000港元下降約13.3%至2025財年的約199,900,000港元，主要由於本地零售市場狀況及香港和澳門的消費意欲疲弱，以及旅客消費力下降及消費模式轉變。

於2025財年及2024財年的物業投資業務收入分別為約5,100,000港元及約5,000,000港元。

整體而言，本集團收入下降約13.0%至2025財年的約205,000,000港元。對於2025財年，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約36,200,000港元，而2024財年產生溢利約500,000港元，主要是由於2025財年保健及美容補品及產品業務的收入減少及投資物業的未變現公平值虧損約30,400,000港元，較2024財年的約15,000,000港元有所增加，反映出香港物業市場持續疲弱。

2024財年與2023財年

於2024財年，本集團錄得收入較2023財年的約216,100,000港元增加約9.0%或約19,500,000港元至約235,600,000港元。

保健及美容補品及產品業務收入由2023財年的約215,900,000港元增加約6.8%至2024財年的約230,600,000港元。該增加主要由於旅遊限制自2023年2月起逐步放寬，使香港旅遊業得以復甦、於2023年4月及7月推行新一輪消費券計劃、重開位於主要出入境管制站的特殊指定專櫃及加強廣告宣傳力度以提升品牌知名度及產品推廣。

物業投資業務收入由2023財年的約200,000港元激增24倍至2024財年的約5,000,000港元，主要由於就位於九龍桂林街127號的五層高唐樓所收取的全年租金。而於2023財年僅於2023年3月13日完成收購該物業控股公司後所收取半個月租金。

於2024財年，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約500,000港元，較2023財年的41,000,000港元有所下跌。溢利下降主要由於行政開支增加約18,500,000港元，此乃由於著名零售連鎖分銷商門店的特別指定專櫃的租金增加，而租金水平與總銷售額增長掛鉤。此外，本集團錄得投資物業公平值虧損約15,000,000港元，而2023財年則錄得收益約11,900,000港元。

根據收購守則規則11，由於本公司綜合物業資產之賬面值較其綜合資產總值之賬面值高50%，而要約人根據收購守則被視為有利害關係人士，故須對本集團及本公司可行使重大控制權的聯營公司（如有）於2025年7月31日之物業進行估值，而估值已載列於本綜合文件「附錄三 — 本集團的物業估值報告」內。

2. 本集團的財務資料

本公司須於本綜合文件列明或引用(i)本集團截至2025年3月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（「**2025年財務報表**」）；(ii)本集團截至2024年3月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（「**2024年財務報表**」）；及(iii)本集團截至2023年3月31日止財政年度的經審核綜合財務報表（「**2023年財務報表**」）所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及與閱覽上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目附註之任何要點。

2025年財務報表載於本公司於2025年7月25日刊發的截至2025年3月31日止財政年度的年度報告(「**2025年年報**」)第118至218頁。本公司2025年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.shunten.com.hk>)，可通過以下超鏈結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072500062_c.pdf

2024年財務報表載於本公司於2024年7月26日刊發的截至2024年3月31日止財政年度的年度報告(「**2024年年報**」)第128至246頁。本公司2024年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.shunten.com.hk>)，可通過以下超鏈結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072600034_c.pdf

2023年財務報表載於本公司於2023年7月21日刊發的截至2023年3月31日止財政年度的年度報告(「**2023年年報**」)第113至239頁。本公司2023年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.shunten.com.hk>)，可通過以下超鏈結閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100046_c.pdf

3. 債務聲明

於2025年7月31日營業結束時(即本綜合文件付印前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

銀行借款

於2025年7月31日營業時間結束時(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團未償還有抵押銀行借款約117,502,000港元，分別以本集團約7,066,000港元及175,800,000港元的租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。

應付一名股東款項

於2025年7月31日營業時間結束時(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團應付一名股東款項約10,000,000港元，該款項為無抵押，按中國銀行(香港)有限公司港元最優惠利率減每年2%計息且須按要求償還。

租賃負債

於2025年7月31日營業時間結束時(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團租賃負債約8,238,000港元，其中約5,096,000港元將於一年內到期及約3,142,000港元將於一年後到期。

承擔

於2025年7月31日營業時間結束時(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團就收購物業、廠房及設備而已訂約但未在綜合財務報表中計提的資本支出約363,000港元。

或然負債

於2025年7月31日營業時間結束時(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無本綜合文件附錄五「訴訟」段所述之任何重大訴訟／申索。因此，本集團於2025年7月31日並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述者及集團間負債以及日常業務過程中之正常應付貿易賬款及其他應付款項外，於2025年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還以及已獲授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他相類似之債務、承兌責任或承兌信用責任、債券、按揭、抵押、租購承擔、租賃負債、擔保或其他重大或然負債。

董事會確認，自2025年7月31日及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之債務或或然負債並無任何重大變動。

4. 重大變動

董事已確認，自2025年3月31日(即本集團最近公佈經審核財務報表的編製日期)以來直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或營運狀況或展望並無出現任何重大變動。

5. 經調整資產淨值(「資產淨值」)

以下為本公司於2025年3月31日之經調整資產淨值，其乃根據於2025年3月31日股東應佔經審核綜合資產淨值計算，並參考本綜合文件附錄三所載於2025年7月31日之本集團所有物業之估值作出調整：

港元

於2025年3月31日經審核資產淨值	136,624,000
加：於2025年7月31日股東應佔本集團物業的評估市值	213,800,000
減：於2025年3月31日股東應佔本集團物業的經審核賬面值	183,874,000
股東應佔重估盈餘淨額	<u>29,926,000</u>
減：臨時協議(定義見下文)項下的代價與估值報告中物業1的評估價值之間的差額(附註)	(1,900,000)
經調整資產淨值	164,650,000
於2025年3月31日及最後實際可行日期經調整每股股份資產淨值 (基於於2025年3月31日及最後實際可行日期 已發行的3,107,893,440股股份)	0.053

附註：

本集團於2025年7月14日訂立臨時協議(「臨時協議」)，內容有關擬議按協定出售代價為28,000,000港元出售本集團間接全資附屬公司鉅成集團有限公司，該公司持有估值報告中的物業1，而根據估值報告，於2025年7月31日，物業1的評估價值為29,900,000港元。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對本集團持有之物業於2025年7月31日之估值意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



香港灣仔

灣仔道83號17樓

電話：(852) 2811 1876

傳真：(852) 3007 8501

網址：www.raviagroup.com

電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：順騰國際(控股)有限公司於香港持有之物業之估值

我們遵照順騰國際(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對貴集團於香港持有的物業進行估值，我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向閣下提供我們對物業於2025年7月31日(「估值日期」)的市值的意見，以供載入Leading Virtue Holdings Limited及貴公司於2025年10月14日聯合刊發的綜合文件。就收購及合併守則(「收購守則」)規則11.1(f)而言，我們知悉，貴公司於2025年3月31日的綜合物業資產的價值佔貴公司綜合總資產賬面值的50%或以上。我們亦知悉，貴公司聯營公司所持的其他物業無須受限於收購守則規則11.1(f)項下的估值報告。

1. 估值基準

我們對物業所作估值為我們對市值的意見，而我們將市值界定為「某項物業於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

2. 估值方法

就第1項物業，我們採用直接比較法進行物業估值，並經參考相關市場中可得的可資比較銷售交易假設該等物業於現況下空置財產之利益交吉出售。

就第2至9項物業，我們經計及(i)物業的現有租約產生的租金收入(倘適用)；及(ii)根據對當地類似物業的可比租金憑證分析得出的市場租金水平，租約的復歸收入潛力，對物業進行估值，其後按適當的資本化率將其資本化以確定市值。

3. 業權調查

我們已於土地註冊處進行土地查冊。然而，我們並無查核文件正本以核實所有業權或確定是否存在任何租賃修訂未顯示在提供予我們的副本上。

4. 估值假設

我們的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。

此外，我們並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。

5. 資料來源

於我們進行估值的過程中，我們相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向我們提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

我們並無理由懷疑我們獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

6. 估值考慮

我們已考察該等物業外部，並在可能情況下考察該等物業內部。我們並無為該等物業進行結構測量。然而，於我們視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。但我們無法報告稱該等物業不存在朽壞、蟲害或任何其他結構缺陷。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。

我們並無進行實地測量以核實所涉及物業的地盤／樓面面積，惟我們已假設我們所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件所載資料為依據，故僅為約數。

我們在估值中並未考慮相關物業上的任何抵押、按揭或結欠的款項，亦未考慮在進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在評估 貴集團持有的所有物業時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則規則11及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2024年版)所載規定。

據 貴集團告知，因按我們所評估之金額直接出售由 貴集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

- 按1.5%至4.25%的累進稅率繳納最低100港元的印花稅

據 貴集團告知，於2025年7月14日， 貴公司間接全資附屬公司與一名買方訂立臨時協議，以出售第1項物業(定義見下文)之控股公司鉅成集團有限公司之待售股份及待售貸款。有關出售鉅成集團有限公司股份，據 貴集團告知， 貴集團的稅務負債應為賣方印花稅，稅率為相關交易應付代價或標的公司股份價值的0.1%。預計本次交易適用的稅項為28,000港元，即鉅成集團有限公司的股份轉讓印花稅，按交易代價28,000,000港元計算。經 貴集團告知，由於 貴集團現時並無出售其持有之其他物業的計劃，故該等物業的相關稅項負債最終確定的可能性極低。

7. 備註

根據我們的標準慣例，我們必須聲明本報告僅供本報告之接收方使用，我們概不就本報告全部或任何部份內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全部或任何部份在未經我們事先書面批准其呈現之形式及內容前不得載入任何刊發文件或聲明中或以任何方式刊發。

除另有註明者外，我們估值中的所有貨幣金額均以港元（「港元」）列示。

隨函附奉我們的估值摘要及估值證書供閣下垂注。

此 致

香港新界

葵涌

葵昌路100號

KC100 7樓D室

順騰國際(控股)有限公司 台照

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

聯席董事

張漢翹

BSc (Hons) BBA (Hons)
MRICS MHKIS RPS (GP)

董事

李偉健博士

PhD (BA) MFin BCom (Property)
MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)

謹啟

2025年10月14日

附註：

李偉健博士為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾20年的估值經驗。

張漢翹先生為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員，亦為香港測量師學會產業測量組會員。彼於中國內地及香港擁有逾11年物業估值經驗。

估值摘要

貴集團於香港持有作投資用途的物業

		於2025年 7月31日 現況下之市值
編號	物業	
1.	香港 麥當勞道11號 「麥當勞道11號」 帶露台7樓公寓	29,900,000港元
2.	香港 九龍桂林街127號	105,200,000港元
3.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈21樓 1、2、3及4號工場	15,200,000港元
4.	香港 新界荃灣 青山公路葵涌段313號 天際中心27樓 01、02、03、05、06、07、08及09號工場	25,500,000港元
總計：		<u><u>175,800,000港元</u></u>

估值摘要

貴集團於香港持作自用之物業

		於2025年 7月31日 現況下之市值
編號	物業	
5.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈3樓	16,500,000港元
6.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈5樓1及2號工場	8,900,000港元
7.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈5樓3及4號工場	6,200,000港元
8.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈22樓3號工場	3,200,000港元
9.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈23樓3號工場	3,200,000港元
總計：		<u><u>38,000,000港元</u></u>

估值證書

貴集團於香港持有作投資用途的物業

				於2025年 7月31日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
1.	香港 麥當勞道11號 「麥當勞道11號」 帶露台7樓公寓	該物業包括一幢約於2002年落成的32層高(建於地庫上)的住宅大樓7樓的一個住宅單位。	據 貴集團告知，該物業於估值日期空置。	29,900,000港元
	內地段第1381號地段 第R段第1、2分段及餘下 部分、第P段第1、2分段及 餘下部分、第Q段第1、2、 3分段及餘下部分中 154/5,000份同等及 不可分割業權份數	該物業的實用面積約為1,566.05平方呎(或約145.49平方米)。 內地段第1381號按政府租契持有，自1896年7月13日起為期999年。就該地段每年應繳地租總額為88港元。		

附註：

- 根據日期為2011年5月31日第11062901360051號註冊摘要，該物業的註冊業主為鉅成集團有限公司。
- 該物業負有以下重大產權負擔：
 - 日期為2001年3月27日的承諾函(註冊摘要編號UB8667166)(備註：由恆基兆業地產代理有限公司向屋宇署發出)；
 - 日期為2002年6月6日的佔用許可證第HK 22/2002 (OP)號(註冊摘要編號UB8717370)；
 - 日期為2003年3月4日以恆益物業管理有限公司「管理人」為受益人訂立的含管理協議的公契(註冊摘要編號UB8899382)；及
 - 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號21112300420163)。
- 該物業位於半山區西部分區計劃大綱圖核准圖編號S/H11/15劃定的「住宅(乙類)」的區域。
- 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
- 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
2.	香港九龍桂林街127號 新九龍內地段第265號A段	該物業包含整幢約於1950年落成的5層高唐樓，其中地下及閣樓作商業用途，地上作住宅用途。 該物業的總建築面積約為3,822平方呎(或約355.07平方米)。總實用面積為3,513平方呎(或約326.37平方米)，以及平台及屋頂附屬區域面積1,056平方呎。 新九龍內地段按政府租契持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。該地段每年應付政府地租為736港元。	據 貴集團告知，於估值日期，該物業有13項租約，每月租金總額約383,500港元，包括差餉、地租、管理費，但不包括相關公用設施費用，租約最新到期日為2028年12月31日。 (見附註3)	105,200,000港元

附註：

1. 根據日期為1991年2月21日第UB4748989號註冊摘要，該物業的註冊業主為崇朗實業有限公司。
2. 該物業受日期為1950年11月28日的露台承諾書(註冊摘要編號UB202664)規限。

估值證書

貴集團於香港持有作投資用途的物業

3. 根據 貴集團提供之資料，於估值日期該物業共有13份租約，詳情載列如下：

編號	層數	類型	租賃開始日期	租賃到期日	每月租金 (港元)
1	地下	商業	2025年2月1日	2028年1月31日	45,800
2	地下	商業	2024年4月1日	2026年3月31日	30,000
3	地下	商業	2024年6月1日	2026年5月31日	47,000
4	地下	商業	2024年9月1日	2027年8月31日	100,500
5	地下	商業	2024年4月1日	2026年3月31日	32,000
6	地下	商業	2025年4月1日	2027年12月31日	31,000
7	地下	商業	2025年1月1日	2028年12月31日	29,500
8	閣樓	商業	2024年6月1日	2026年5月31日	2,500
9	1樓	商業	2025年2月1日	2028年1月31日	27,500
10	2樓	住宅	2025年2月1日	2028年1月31日	14,800
11	2樓	住宅	2023年10月1日	2025年9月30日	7,500
12	2樓	住宅	2024年2月1日	2026年1月31日	3,300
13	3樓	住宅	2025年2月1日	2028年1月31日	12,100

備註： 據 貴集團告知，租約12之正式租約尚未簽訂。值得注意的是， 貴集團於現行安排下持續定期收到該單位之租金付款。

4. 該物業負有以下重大產權負擔：

- a. 日期為2023年4月19日以星展銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號23050300730035)；及
- b. 日期為2023年4月19日以星展銀行(香港)有限公司為受益人的租金轉讓契據(註冊摘要編號23050300730049)。

5. 根據 貴集團提供之資料，該物業之直接支出及墊付款項詳情如下：

直接支出及墊付款項	港元／月
物業諮詢費	18,000.00
政府租金及差餉	10,640.00

6. 該物業位於長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/40劃定的「住宅(甲類)」的區域。

7. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。

8. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
3.	香港 新界 葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈21樓 1、2、3及4號工場 丈量約份第445號第693號 地段C段的74/1,900份同等 及不可分割業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工業大樓21樓的四個工場單位。 該物業的總建築面積約為7,231.03平方呎(或約671.78平方米)及實用面積約為5,541平方呎(或約514.77平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契第3554號持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，於估值日期，該物業有一項4年期的租約，於2027年3月31日到期，月租金66,518港元，包括差餉、地租、管理費，但不包括相關公用設施費用。	15,200,000港元

附註：

1. 根據日期為2006年7月27日第06081501860019號註冊摘要，該物業的註冊業主為富樺投資有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1975年3月7日的修訂函(註冊摘要編號TW125916)；
 - b. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - c. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 根據 貴集團提供之資料，該物業之直接支出及墊付款項詳情如下：

支出及墊付款項	港元／月
樓宇管理費	13,331.00
政府租金及差餉	4,800.00

4. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
5. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持有作投資用途的物業

				於2025年 7月31日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
4.	香港 新界荃灣 青山公路葵涌段313號 天際中心27樓01、02、 03、05、06、07、08及09 號工場 丈量約份第445號第693號 地段E段的429/11,488份同 等及不可分割業權份數	該物業包括一幢於2014年落成的 30層高工業大樓的27樓整層。 該物業的總建築面積約為 6,193.69平方呎(或約575.41平方 米)及實用面積約為4,419平方呎 (或約410.55平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根 據新批地契第3554號持有，自 1898年7月1日起為期75年，後續 期24年，並已經法定程序展期至 2047年6月30日。就該地段每年 應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，截至 估值日期，該物業部分 單位受一份於2026年3 月10日屆滿之租約規 限，每月租金約為 3,800港元，包括差 餉、政府租金、管理費 及電費(每月上限500港 元)，但不包括其他相 關公用設施費用。 據告知，該物業其餘部 分於估值日期時處於空 置狀態。	25,500,000港元

附註：

- 根據日期為2014年9月30日第14102801360011、14102801360025、14102801360034、14102801360045、14102801360056、14102801360062、14102801360078及14102801360088號註冊摘要，該物業的註冊業主為御財(香港)有限公司。
- 該物業負有以下重大產權負擔：
 - 日期為2014年8月25日的估用許可證(許可證編號NT64/2014(OP))(註冊摘要編號14090202220019)；
 - 日期為2014年9月15日的公契及管理協議連圖則(註冊摘要編號14092902120036)；及
 - 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2111230420198)。
- 根據 貴集團提供之資料，該物業之直接支出及墊付款項詳情如下：

支出及墊付款項	港元／月
樓宇管理及牌照費	21,122.76
政府租金及差餉	7,200.00

4. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
5. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
6. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
5.	香港新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈3樓 丈量約份第445號第693號地段C 段的73/1,900份同等及不可分割 業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工 業大樓的第3層整個工業用間格。 該物業的總建築面積約為7,865.79平方呎(或 約730.75平方米)及實用面積約為5,327平方 呎(或約494.89平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契 第3554號持有，自1898年7月1日起為期75 年，後續期24年，並已經法定程序展期至 2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為 1,700港元。	據 貴集團告知，該物業於 估值日期由 貴集團佔用。	16,500,000港元

附註：

1. 根據日期為2010年2月5日第10030500590023號註冊摘要，該物業的註冊業主為富樺投資有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - b. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
4. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
6.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈5樓1及2號工場 丈量約份第445號第693號地段C 段的43/1,900份同等及不可分割 業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工業大樓的第5層兩個工業用單位。 該物業的總建築面積約為4,257.84平方呎(或約395.56平方米)及實用面積約為3,225平方呎(或約299.61平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契第3554號持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，該物業於 估值日期由 貴集團佔用。	8,900,000港元

附註：

1. 根據日期為2012年3月8日第12040500810039號註冊摘要，該物業的註冊業主為力宏國際有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - b. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
4. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
7.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈5樓3及4號工場 丈量約份第445號第693號地段C 段的31/1,900份同等及不可分割 業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工業大樓的第5層兩個工業用單位。 該物業的總建築面積約為2,973.19平方呎(或約276.22平方米)及實用面積約為2,316平方呎(或約215.16平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契第3554號持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，該物業於 估值日期由 貴集團估用。	6,200,000港元

附註：

1. 根據日期為2010年8月9日第10090600010026號註冊摘要，該物業的註冊業主為富樺投資有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - b. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
4. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
8.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈22樓3號工場 丈量約份第445號第693號地段C 段的16/1,900份同等及不可分割 業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工業大樓的第22層一個工業用單位。 該物業的總建築面積約為1,537.27平方呎(或約142.82平方米)及實用面積約為1,208平方呎(或約112.23平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契第3554號持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，該物業於 估值日期由 貴集團佔用。	3,200,000港元

附註：

1. 根據日期為2007年12月28日第08012503000049號註冊摘要，該物業的註冊業主為富樺投資有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - b. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
4. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

估值證書

貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 7月31日 現況下之市值
9.	香港 新界葵涌 青山公路307-311號 萬勝工業大廈23樓3號工場 丈量約份第445號第693號地段C 段的16/1,900份同等及不可分割 業權份數	該物業包括一幢約於1989年落成的27層高工業大樓的第23層一個工業用單位。 該物業的總建築面積約為1,537.27平方呎(或約142.82平方米)及實用面積約為1,208平方呎(或約112.23平方米)。 丈量約份第445號第693號地段根據新批地契第3554號持有，自1898年7月1日起為期75年，後續期24年，並已經法定程序展期至2047年6月30日。就該地段每年應繳地租為1,700港元。	據 貴集團告知，該物業於 估值日期由 貴集團佔用。	3,200,000港元

附註：

1. 根據日期為2011年11月28日第11122000100055號註冊摘要，該物業的註冊業主為富樺投資有限公司。
2. 該物業負有以下重大產權負擔：
 - a. 日期為1989年6月6日的公契及管理協議(註冊摘要編號Tw592449)；及
 - b. 日期為2021年11月10日以交通銀行(香港)有限公司為受益人代價為全部款額的按揭(註冊摘要編號2112300420152)。
3. 該物業位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32劃定的「工業」的區域。
4. 據 貴集團告知，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司。
5. 該物業之視察由擁有逾11年物業估值經驗的特許測量師張漢翹先生於2025年9月進行。

1. 責任聲明

要約人的唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件內發表之意見(董事以董事身份所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內任何陳述有所誤導。

2. 本公司證券之買賣

除買賣協議及以下交易外，要約人、張先生或彼等任何一方的任何一致行動人士概無於有關期間內買賣股份及任何尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份的其他證券。

於有關期間，以下交易乃由被推定為與要約人一致行動的人士Prosper Rich於完成前進行：

交易日期	名稱	已出售股份數目／ 已出售股份百分比 (附註2)	每股股份 交易價格 (港元)
2025年9月12日	Prosper Rich (附註1)	出售165,821,793股股份予 Hammer Capital Consulting/ 已發行股份的5.3% (「Prosper Rich出售事項」)	0.024

附註：

- 該交易指Prosper Rich向Hammer Capital Consulting(兩間公司均由梁麗珊女士實益擁有)銷售165,821,793股股份的實益權益，代價為每股股份0.024港元，與買賣協議項下的每股股份代價相同。該等股份先前已由Prosper Rich根據一項股票借貸協議借予Hammer Capital Consulting，並存置於Hammer Capital Consulting名下的經紀賬戶。該交易旨在促進根據買賣協議銷售股份，而無需進行將股份由Hammer Capital Consulting退回予Prosper Rich的運作程序。
- 按本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本(即3,107,893,440股股份)計算。

3. 權益及其他安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人實益擁有的1,457,282,033股股份及張先生實益擁有的59,252,000股股份(分別佔已發行股份總數約46.89%及1.91%)外，要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士概無擁有或有權控制或指示本公司股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具的任何投票權或權利；
- (b) 要約人、張先生或任何與其一致行動人士與任何其他人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排(不論透過購股權、彌償保證或其他形式)；
- (c) 要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士概無訂立涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (d) 除Leading Virtue根據Hammer Capital Ventures Limited(作為借款人)與Leading Virtue(作為貸款人)於2023年7月18日訂立並於最後實際可行日期仍然完全有效的證券借貸協議借出723,242,000股股份予Hammer Capital Ventures Limited(一間由張先生全資擁有的公司)外，要約人、張先生或彼等任何一方的任何一致行動人士均未有借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士概無接獲接納或拒絕要約的任何不可撤銷承諾；
- (f) 除買賣協議項下銷售股份的代價(即18,384,960港元)外，要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士並無且將不會就買賣銷售股份向賣方或彼等任何一方的一致行動人士支付任何形式的任何其他代價、補償或利益；

- (g) 除買賣協議外，概無要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士(作為一方)與賣方、彼等各自的最終實益擁有人或彼等任何一方的一致行動人士(作為另一方)之間的諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (h) 除買賣協議外，概無任何股東(作為一方)與(a)要約人、張先生或彼等任何一方的一致行動人士，或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間的諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (i) 概無給予任何董事作為離職補償或與要約有關的任何利益的任何安排；
- (j) 要約人或其一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立與要約有任何關連或取決於要約的現有協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及
- (k) 概無根據要約收購的要約股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解。

4. 專家資格及同意書

以下為專家資格，其已發表意見或建議於本綜合文件載列或提述：

名稱	資格
寶橋融資	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
發利證券	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按其各自所示之形式及內容載入其函件、意見及／或提述其名稱，且並無撤回其同意書。

5. 市價

下表列示股份於(a)有關期間各曆月最後一個交易日；(b)聯合公告前最後一個營業日；及(c)最後實際可行日期在聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 (港元)
2025年3月31日	0.024
2025年4月30日	0.024
2025年5月30日	0.026
2025年6月30日	0.032
2025年7月31日	0.029
2025年8月29日	0.033
2025年9月11日(聯合公告前最後一個營業日)	0.031
2025年9月30日	0.033
2025年10月14日(最後實際可行日期)	0.036

於有關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為於2025年9月15日及2025年9月16日的每股股份0.042港元及於2025年4月7日的每股股份0.022港元。

6. 其他事項

- (a) 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由張先生全資擁有。要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人之通訊地址為香港銅鑼灣新寧道1號利園三期19樓1901室。
- (b) 要約人的唯一董事為張先生，其地址為香港銅鑼灣新寧道1號利園三期19樓1901室。
- (c) 寶橋融資為要約人的財務顧問，其註冊辦事處位於香港金鐘金鐘道95號統一中心26樓C01室。
- (d) 發利證券為要約人的代理，其註冊辦事處位於香港德輔道中317-319號啟德商業大廈16樓1602室；及
- (e) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

7. 展示文件

下列文件的副本將於本綜合文件日期起直至截止日期（包括當日）在(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及(ii)本公司網站(www.shunten.com.hk)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「4.專家資格及同意書」一節所指之書面同意書；及
- (c) 發利證券函件，其文本載於本綜合文件第5至12頁。

1. 責任聲明

董事對本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件中表達的意見(要約人的唯一董事以其作為董事的身份所表達的意見除外)乃經周詳和審慎考慮後達致，及本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
<u>4,000,000,000</u> 股股份	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足：	港元
<u>3,107,893,440</u> 股股份	<u>7,769,734</u>

現時之所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，尤其包括有關股本、股息及投票權的權利。股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司並無亦不擬就股份於任何其他證券交易所尋求上市或批准買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無發行在外可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無就發行本公司該等購股權、衍生工具、認股權證或證券而訂立任何協議。

本公司自2025年3月31日(本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來並無發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 董事及最高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

於最後實際可行日期，董事或本公司最高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或視作擁有(i)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（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
張先生	受控制法團權益 (附註2)	1,457,282,033 (L)	46.89%
	實益擁有人	59,252,000 (L)	1.91%
	其他 (附註3)	723,242,000 (S)	23.27%

附註：

- 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- 1,457,282,033股股份由張先生全資擁有的公司Leading Virtue(要約人)擁有。
- 根據聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/di/di.htm>)披露權益的公開資料，參照Hammer Capital Ventures Limited及張先生於2023年7月21日向聯交所提交的披露權益通知，本公司的723,242,000股股份淡倉指Leading Virtue(作為貸款人)根據證券借貸協議向Hammer Capital Ventures Limited(作為借款人)借出的股份。Hammer Capital Ventures Limited由張先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於Hammer Capital Ventures Limited持有的權益中擁有權益。

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（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中，擁有(i)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及淡倉（包括彼等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及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)須遵照上市規則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；或(iv)須根據收購守則披露的任何權益及淡倉。

(b) 主要股東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

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊及據董事所知，於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行具投票權股份權益，或該等股本所涉及的及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的任何購股權權益的人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

於股份之好倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Leading Virtue	實益擁有人	1,457,282,033	46.89%

附註：

- 1,457,282,033股股份由張先生全資擁有的公司Leading Virtue（要約人）擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有按照本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行具投票權股份權益，或該等股本所涉及的及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的任何購股權權益。

4. 股權及買賣證券

- (a) 於有關期間及直至最後實際可行日期，
- (i) 除銷售待售股份外，概無董事買賣本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及本公司任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；及
 - (ii) 除張先生外，本公司及董事概無擁有或控制或買賣有關要約人股份之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (b) 本公司附屬公司或本集團成員公司之退休基金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被推定與本公司一致行動之人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）於要約期及直至最後實際可行日期概無擁有或控制或處置本公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (c) 除買賣協議外，概無與本公司或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定與本公司一致行動之任何人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排的人士於要約期及直至最後實際可行日期買賣本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (d) 除Leading Virtue根據Hammer Capital Ventures Limited（作為借款人）與Leading Virtue（作為貸款人）於2023年7月18日訂立的證券借貸協議借出723,242,000股股份予Hammer Capital Ventures Limited（一間由張先生全資擁有的公司）外，要約人、張先生或彼等任何一方的任何一致行動人士均未有借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

- (e) 除張先生(為要約人一致行動人士且不接納要約)外，概無董事持有本公司任何實益股權，故彼等均無權接納或拒絕要約；及
- (f) 概無股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理，該等人士亦概無買賣任何股份或有關任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

5. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或與要約有關的其他賠償；
- (b) 任何董事概無與任何其他人士訂立任何以要約結果作為條件或取決於要約結果或關乎要約的其他事宜的協議或安排；
- (c) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；及
- (d) (1)任何股東(一方面)與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司(另一方面)之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

6. 董事服務合約

於2025年6月30日，董建美女士(一名獨立非執行董事)與本公司訂立一份服務合約，獲委任為本公司獨立非執行董事，任期於2025年7月1日起計且無固定任期，惟須根據本公司組織章程細則及上市規則輪席退任及膺選連任或可由任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止，董事年薪為240,000港元。根據有關服務協議，並無應付之浮動薪酬。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司並無訂立以下情況之任何服務合約：(i)於要約期開始前6個月內訂立或修訂之合約(包括持續及固定期限合約)；(ii)附帶12個月或以上通知期之持續合約；或(iii)尚餘年期超過12個月之固定年期合約(不論通知期長短)。

7. 專家資格及同意書

以下為於本綜合文件載列其意見、函件、報告或建議的專家之資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第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)受規管活動的持牌法團
瑞豐環球評估諮詢有限公司	特許測量師及獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就本綜合文件的刊發發出書面同意書，同意在本綜合文件內以其所載形式及內容載入其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團之成員公司在要約期開始前兩年當日起及直至最後實際可行日期(包括該日)並無訂立任何重大合約(並非本集團任何成員公司於所經營或擬經營業務的日常業務過程中訂立的合約)：

- 本公司之間接全資附屬公司億顯有限公司(作為賣方)與獨立第三方Power Innovation International Limited(作為買方)訂立日期為2025年7月14日的臨時協議，內容有關鉅成集團有限公司(為一間投資控股公司，並為本集團間接全資附屬公司)出售持有於香港麥當勞道11號的住宅物業予買方，代價為28,000,000港元，詳情請參閱本公司日期為2025年7月14日及2025年8月1日之公告。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (b) 本公司於香港的主要營業地點為香港新界葵涌葵昌路100號KC100 7樓D室。
- (c) 於最後實際可行日期，執行董事為張少輝先生；非執行董事為蘇芷君女士；以及獨立非執行董事為梁鈞濤先生、董建美女士及林植信先生。
- (d) 本公司的公司秘書為陳旭芝女士，彼為根據第588章《會計及財務匯報局條例》註冊的執業會計師、香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。
- (e) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 獨立財務顧問浩德融資有限公司的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。
- (g) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

除載於本綜合文件附錄四「7.展示文件」一段有關要約人的文件以外，下列文件的副本將於本綜合文件日期起直至截止日期（包括當日）在(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及(ii)本公司網站(www.shuntan.com.hk)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度的年報；
- (c) 董事會函件，其文本載於本綜合文件第13至20頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，其文本載於本綜合文件第21至22頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其文本載於本綜合文件第23至46頁；

- (f) 瑞豐環球評估諮詢有限公司編製的估值報告，其文本載於本綜合文件第III-1至III-17頁；
- (g) 本附錄「6.董事服務合約」一段所指的服務合約；
- (h) 本附錄「9.重大合約」一段所指的合約；及
- (i) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所指的同意書。