
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、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所有名下之杭品生活科技股份有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，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，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭 品 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1682)

**主 要 交 易
收 購 物 業**

除文義另有所指外，本通函使用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載列之涵義。

董事會函件載於本通函第3至第9頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。本通函亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk01682.com)。

香港，二零二五年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料	12
附錄三 – 物業估值報告	18
附錄四 – 一般資料	23

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議擬向賣方收購該物業
「代理」	指	美聯物業代理(商業)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其主要從事物業代理
「該等協議」	指	臨時協議及正式協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年十一月十日有關收購事項的公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	杭品生活科技股份有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	賣方、買方及代理就買賣該物業所訂立日期為二零二五年十一月二十四日的正式協議
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司或其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「獨立估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，為本公司所委聘的獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「該物業」	指	香港干諾道中168-200號信德中心西座22樓2204及2205室
「臨時協議」	指	賣方、買方及代理就買賣該物業所訂立的日期為二零二五年十一月十日的臨時買賣協議
「買方」	指	金高峰服裝國際有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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
「賣方」	指	邦鴻有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為該物業的登記擁有人
「%」	指	百分比

HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭品生活科技股份有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1682)

執行董事：

林繼陽先生(總裁)

吳凱先生(副總裁)

張凱原先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳健先生

周致人先生

黃冰芬女士

總部及香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

33樓3309室

敬啟者：

**主要交易
收購物業**

緒言

茲提述該公告。

於二零二五年十一月十日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方就收購該物業訂立臨時協議，現金代價總額為47,532,000港元。

本通函旨在向股東提供(其中包括)收購事項及其項下擬進行交易的進一步詳情以及上市規則所規定的其他資料。

董事會函件

臨時協議

- 日期：二零二五年十一月十日
- 賣方：邦鴻有限公司
- 買方：金高峰服裝國際有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
- 代理：美聯物業代理(商業)有限公司
- 物業：香港干諾道中168-200號信德中心西座22樓2204及2205室
- 代價及付款：代價為47,532,000港元，應由買方按如下方式支付予賣方：
- (a) 初步按金2,067,000港元須於簽署臨時協議時支付；
 - (b) 進一步按金2,686,200港元須於二零二五年十一月二十四日或之前支付；及
 - (c) 購買價餘額42,778,800港元須於收購事項完成時於二零二六年一月三十日或之前支付。
- 上文第(a)及(b)項的應付初步按金及進一步按金須支付予作為按金保存人的賣方律師，並將於購買價餘款足以解除該物業的現有押記或按揭的前提下由賣方律師發放予賣方。
- 訂約各方須支付自身的法律費用及開銷。所有從價印花稅合共2,020,110港元及法律開支合共35,000港元均將由買方獨自承擔。
- 正式買賣協議：正式協議須二零二五年十一月二十四日或之前簽署。
- 代理佣金：鑑於代理所提供的服務，代理有權向賣方及買方各自收取475,320港元的佣金，其應不遲於收購事項完成翌日支付。

代理賠償：倘賣方或買方其中一方無法完成買賣，違約一方須即時向代理賠償950,640港元作為算定損害賠償。

倘賣方與買方在未經代理事先書面同意下於簽署臨時協議後同意取消臨時協議下的交易，則於取消交易時，賣方及買方須各自即時向代理支付相應佣金。

該物業按現狀出售予買方。

於訂立正式協議及達成其中所載的先決條件的前提下，預期收購事項將於二零二六年一月三十日或之前完成。在買方未能履行該等協議的情況下，上文條件(a)及(b)項下的應付初步按金及進一步按金將不予退款。

代價

收購事項的代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)本集團所獲得的資料，基於與地產代理進行的討論、香港物業市場上有關該物業附近物業的近期交易，以及獨立估值師評估該物業的市值於二零二五年十月三十一日(「估值日期」)為51,500,000港元(「評估價值」)(「估值」)後，經公平磋商釐定。獨立估值師已就該物業編製估值報告(「估值報告」)，其載於本通函附錄三。收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付，其內部資源將足以滿足有關用途。

董事會已評估負責上述估值的獨立估值師負責人員王飛先生(「王先生」)的資歷及經驗。王先生於香港物業估值、交易顧問及項目諮詢方面擁有逾20年經驗，並於中國物業估值方面擁有逾15年經驗，於亞太地區亦擁有相關經驗。彼為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員、RICS註冊估價師、澳大利亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會員。董事會亦已評估獨立估值師的資歷及經驗，其為英國皇家特許測量師學會會員，在類似物業的估值方面具有合適資格及最近經驗。獨立估值師已確認其獨立於本集團。基於上文所述，董事認為獨立估值師具備資格及能力公正地進行估值。

董事會已審閱估值報告，並考慮獨立估值師就估值所採納的方法、假設及基準。

根據估值報告，估值乃假設業主於市場上以現況出售物業，且並無任何可影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，並無計及任何有關或影響出售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家的物業作出撥備。

誠如估值報告所述，獨立估值師於評估該物業時已採納直接比較法，當中假設該物業按現狀連同空置管有權益出售，並參考相關市場上可資比較的同類及同特徵物業的銷售交易／要價。

吾等於釐定評估價值時，已在各方面作出適當調整，以反映標的物業與可比物業之間的差異。

董事會已評估及審視估值報告中所列與該物業類似的市場可比物業，並認為市場可比物業適合用作估值目的。董事會亦已獲獨立估值師告知，鑑於有足夠的市場可比物業以可靠地反映該物業的價值，直接比較法被視為評估估值中該物業內的辦公室單位的價值的最合適方法。

誠如估值報告所述，獨立估值師已遵守上市規則第5章所載的所有規定，並符合皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

因此，董事會認為，為釐定該物業的評估價值，獨立估值師就估值所採納的方法、假設及基準屬常用及合理。

基於上文所述（特別是代價較評估價值存在溢價），董事認為，代價屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

正式協議

買方與賣方於二零二五年十一月二十四日訂立正式協議。正式協議已納入臨時協議的條款及條件（惟倘賣方未能按照正式協議的條款完成出售該物業，買方亦將有權強制執行正式協議的具體履行或向買方提供任何其他權利及補救），以及市場上物業買賣的其他常見條款。

有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。

本集團主要從事(i)成衣採購；及(ii)提供財務服務。

買方為一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事成衣採購。

據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事房地產活動。賣方的最終實益擁有人為邱志堅先生，彼為獨立第三方。

代理為香港持牌地產代理。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關該物業的資料

該物業位於信德中心西座，其為一幢座落於香港上環核心商業地段的甲級商業辦公室大廈。該物業為空置商業辦公室單位。完成後，賣方須將該物業空置並交付予買方。

進行收購事項的理由

為配合本集團業務的急速發展及未來擴張，本集團擬將該物業用作辦公室。鑑於目前物業市場狀況，過去數年香港物業價格顯著下跌，董事會認為，收購事項為本集團提供了一個策略性機會，以具競爭力的價格獲得該物業。董事認為，收購該物業作為辦公室有助節省未來租金開支，並因此符合本集團的利益。此外，倘本集團不使用該物業的全部面積，其亦可短期出租以賺取租金收入。

董事會認為，收購事項的條款在當前物業市場條件下屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

收購事項的財務影響

收購事項完成後，該物業將由本集團持有作本集團辦公室之用，並於本集團綜合財務報表中分類為物業、廠房及設備。基於代價47,532,000港元及其他直接相關成本(包括代理佣金、印花稅及法律費用)，預期本集團物業、廠房及設備的賬面值將增加約2,762,000港元，此金額為購買價及相關交易成本的總和。收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付。

預期本集團的總資產及資產淨值於收購事項後將大致保持不變，原因是非流動資產項下的物業、廠房及設備增加將被流動資產項下的銀行結餘及現金相應減少所抵銷。

收購事項預期不會對本集團的盈利產生即時重大影響。然而，董事會預計收購事項將藉節省辦公室租金開支而帶來經濟效益。該物業擬作自用，不會出租以獲取租金收入。

根據本集團的會計政策，該物業將初步按成本計量，並包括任何直接應佔開支。於初步確認後，該物業將以成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊將採用直線法，按物業預計使用年期及剩餘價值攤銷其成本。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的適用百分比率（定義見上市規則第14章）中有一項或多項超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，如下述條件完全符合，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會：(a)若本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東需要放棄表決權利；及(b)已獲得一名股東或一批有密切聯繫的股東的書面批准，該股東或該批股東合共持有本公司已發行股本超過50%，賦予權利可出席股東大會並投票以批准收購事項。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無任何股東在收購事項中擁有任何重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准收購事項，亦無任何股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，收購事項可通過書面股東批准的方式獲得批准。

董事會函件

董事會欣然宣佈，本公司已獲得本公司控股股東驕陽國際有限公司的書面批准，該公司合共持有431,127,404股股份（相當於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約54.86%），附有於本公司股東大會上表決的權利。因此，根據上市規則第14.44條，該書面股東批准已被接納，以代替召開股東大會批准收購事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

獨立估值師就評估該物業於二零二五年十月三十一日的估值而編製的估值報告載於本通函附錄三。

推薦建議

董事會認為，收購事項按正常商業條款進行，而臨時協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，董事會將建議股東投票贊成有關收購事項的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
杭品生活科技股份有限公司
總裁兼執行董事
林繼陽
謹啟

二零二五年十二月一日

I. 本集團的財務資料

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表已於以下文件中披露，該等文件於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk01682.com)發佈，並附有頁碼作參考如下：

- 於二零二五年七月二十九日刊發的本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報(第48至第110頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0729/2025072901351_c.pdf

- 於二零二四年七月二十四日刊發的本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(第49至第101頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0724/2024072400659_c.pdf

- 於二零二三年七月二十七日刊發的本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第49至第108頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700718_c.pdf

II. 債務聲明

於二零二五年十月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列未償還債務負債約325,000港元，其由無抵押及無擔保的租賃負債約325,000港元組成。

於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上文所述外，於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他重大及未償還的(i)債務證券(不論為已發行及尚未贖回、或法定或以其他方式設定但未發行)或定期貸款(不論為有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或屬於借款性質的債項，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

III. 營運資金充足性

董事經過適當審慎的查詢及考慮後認為，在計及建議收購事項的影響以及本集團可動用財務資源(包括內部產生的資金)的情況下，本集團擁有足夠營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下的相關確認。

IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

V. 本集團的財務及經營狀況

本集團主要從事成衣採購及提供財務服務，並以在香港及中國內地提供優質服裝產品及維持穩健金融服務平台為戰略重點。多年來，本集團與知名供應商及客戶建立長期合作關係，確保產品質量及營運韌性。

於二零二五年，全球經濟復甦在地緣政治緊張局勢升級、貿易保護主義抬頭及通脹壓力持續等背景下依然疲軟。該等因素，加上中美貿易摩擦及香港人口結構轉變，持續影響消費者信心及零售表現，尤其對服裝等非必需品造成打擊。儘管面對挑戰，本集團仍實施嚴格的供應商甄選程序，並採取輕資產營運模式，以提升靈活性、減低庫存壓力及保持競爭力。展望未來，高利率、貿易政策波動及消費者謹慎消費等不確定因素將持續存在。為應對此等挑戰，本集團繼續致力加強供應鏈管理、開拓新業務機遇及多元拓展收益來源，務求實現可持續增長並為股東創造長遠價值。

(A) 本集團之未經審核備考財務資料**1. 緒言**

下文載列供說明用途之未經審核備考財務資料的概要，其中包括於二零二五年九月三十日有關建議收購香港干諾道中168-200號信德中心西座22樓2204及2205室（「該物業」）（「建議收購事項」）之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為反映杭品生活科技股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）緊隨建議收購事項於二零二五年九月三十日完成（猶如建議收購事項已於二零二五年九月三十日完成）後之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自日期為二零二五年十一月二十一日之本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之中期業績公告）而編製。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於建議收購事項（與日後事件或決定無關）的備考調整後始行呈列，此乃有事實支持且能清楚確定此等調整預期對本集團有／無持續影響。

未經審核備考財務資料乃經由本公司董事根據上市規則第4.29段之規定，為反映建議收購事項之影響，並根據若干假設、估計及不確定因素、現有資料而編製，僅供說明用途。由於其假設性質，故有關資料未必能夠如實反映本集團於二零二五年九月三十日（如適用）或日後任何日期完成建議收購事項後的財務狀況。此外，本集團的未經審核備考綜合資產負債表並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績公告所載本集團的過往財務資料以及通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二五年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二五年 九月三十日 之綜合資產 負債表 千港元 附註(a)	備考 調整 千港元 附註(b)、(c)	本集團於 二零二五年 九月 三十日之 未經審核 備考資產 負債表 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	321	50,294	50,615
使用權資產	415	—	415
	<u>290,808</u>	<u>50,294</u>	<u>51,030</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16,143	—	16,143
應收一間前附屬公司款項	120	—	120
透過損益按公平值計量之 金融資產	36,646	—	36,646
現金及現金等價項目	51,867	(50,294)	1,573
	<u>104,776</u>	<u>(50,294)</u>	<u>54,482</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	16,606	—	16,606
租賃負債	432	—	1,200
應付稅項	1,200	—	16,606
	<u>18,238</u>	<u>—</u>	<u>18,238</u>
流動資產淨值	<u>87,274</u>	<u>—</u>	<u>36,384</u>
資產淨值	<u>87,274</u>	<u>—</u>	<u>87,274</u>
權益			
股本及儲備			
股本	7,859	—	7,859
儲備	79,415	—	79,415
總權益	<u>87,274</u>	<u>—</u>	<u>87,274</u>

附註：

- (a) 本集團於二零二五年九月三十日的未經審核備考綜合資產負債表乃摘錄自本公司已刊發截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績公告所載本集團於二零二五年九月三十日的綜合財務狀況表，未經調整。

- (b) 調整反映建議收購事項之備考調整。

調整乃反映(i)建議收購事項之代價47,532,000港元；及(ii)建議收購事項之其他直接應佔成本約2,762,000港元，包括物業代理佣金約475,000港元、印花稅費用約2,020,000港元、法律費用約37,000港元及其他費用約230,000港元。

根據正式協議（定義見本通函），代價將以現金支付。董事預期現金代價將全部由本集團內部資源撥付。

由於該物業將用作本集團辦公室，故該物業分類為物業、廠房及設備。物業、廠房及設備初步按成本（包括交易成本）計量，其後按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

- (c) 除上文所述者外，未經審核備考綜合資產負債表並無計及本集團於二零二五年九月三十日後之任何買賣結果或其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為本公司的香港申報會計師永拓富信會計師事務所有限公司(執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

致杭品生活科技股份有限公司列位董事

吾等已就杭品生活科技股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供參考。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二五年十二月一日有關建議收購香港干諾道中168-200號信德中心西座22樓2204及2205室(「該物業」)(「建議收購事項」)的通函(「通函」)附錄二所載 貴集團於二零二五年九月三十日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄二第(A)節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二五年九月三十日的資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二五年九月三十日進行。在此過程中，有關 貴集團資產及負債的資料乃由董事摘錄自 貴公司日期為二零二五年十一月二十一日刊發的中期業績公告所載 貴公司截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量管理」，其中要求公司設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及法規要求的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而言，吾等對先前就該等財務資料發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」進行有關工作。此準則要求申報會計師計劃及執程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦不會對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證事件或交易於二零二五年九月三十日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及執行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列事件或交易直接導致之重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，同時考慮到申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況的理解。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬適當。

永拓富信會計師事務所有限公司

執業會計師

霍達才

執業證書編號：P06895

香港，二零二五年十二月一日

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零二五年十月三十一日對本集團物業權益之估值所出具之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-04室
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：杭品生活科技股份有限公司之物業估值

吾等遵照閣下之指示，對杭品生活科技股份有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所擬收購位於香港之物業進行估值。吾等欣然匯報，吾等已進行必要調查並收集相關資料，以支持吾等出具的日期為二零二五年十月三十一日（「估值日期」）之估值，其僅載於通函作參考之用。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等透過直接比較法估價物業，當中假設以交吉方式按現狀出售物業，並參考相關市場上可比物業銷售交易／詢問與該物業類似的類型及特徵。吾等已在各方面作出適當調整，以反映標的物業與可比物業間之差異。

3. 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無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吾等的副本上。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以該物業之現況於市場將其出售，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將物業一次過出售或售予單一買方。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部及（於可能情況下）內部情況。吾等並無對物業進行結構測量。然而，於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之佔地／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示佔地／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製，並根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值－全球準則以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則編撰。

7. 備註

除非另有指明，吾等估值中之所有貨幣金額均以港元列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

8. 獨立性條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「**貴集團**」），以及彼等各自的董事及控股股東，吾等於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人的證券或資產中並無任何直接或間接重大權益。

此 致

杭品生活科技股份有限公司

香港

上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

33樓3309室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事兼物業及資產評估主管

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

二零二五年十二月一日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會員，擁有逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲（巴布亞新畿內亞）、泰國、越南、馬來西亞、柬埔寨、法國、德國、奧地利、捷克、波蘭、英國、美國、墨西哥、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）、烏克蘭及約旦的相關經驗。

估值證書

貴集團於香港擬收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日 現況下之市值
香港干諾道中168-200 號信德中心西座22樓 2204及2205室 內地段8517號 33888份之61份	物業由位於信德中心 西座22樓的兩個 辦公室單位組成。 辦公大樓於 一九八六年落成。 物業之整體樓面總 面積約為3,961平方呎。	據吾等所知，物業 於估值日期為空置。	51,500,000港元
	內地段8517號根據批地 條件第UB11612號持 有，有效期由一九八零 年十二月三十一日起 為期75年，並可期滿 再續期75年。		

附註：

1. 根據日期為二零二五年十一月十日的臨時買賣協議，貴公司全資附屬公司金高峰服裝國際有限公司同意以代價47,532,000港元向獨立第三方邦鴻有限公司購買物業。
2. 物業的現有註冊擁有人為邦鴻有限公司，詳情參閱日期為二零零八年二月二十九日、註冊摘要編號08032002380393的註冊摘要文本。
3. 物業受以下重大產權負擔規限：
 - a. 以南洋商業銀行有限公司為受益人的不限額按揭（部分），詳情參閱日期為二零一六年九月二十三日，註冊摘要編號16100502330034的註冊摘要文本；據知，有關按揭將於收購事項完成後解除。
 - b. 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓，詳情參閱日期為二零一六年九月二十三日，註冊摘要編號16101702130035的註冊摘要文本。
4. 王飛先生(MRICS registered Valuer)於二零二五年十一月十四日進行視察。

5. 吾等選擇了三個位於信德中心(招商局大廈)的可比物業，並比較標的物業的整體狀況。詳情如下：

可比物業	交易1	交易2	交易3
位置	信德中心 (招商局大廈) 9樓1及20室	信德中心 (招商局大廈) 17樓6、7及8室	信德中心 (招商局大廈) 19樓1及17室
樓面總面積(平方呎)	2,947	4,620	3,298
成交日期	二零二五年 三月十二日	二零二五年 一月十六日	二零二四年 十月二十一日
單位價格(港元／平方呎)	14,574	15,150	12,641
調整：			
時間	-15%-0%	-15%-0%	-15%-0%
樓層	0-5%	0-5%	0-5%
面積	-5%-0%	0%-5%	-5%-0%
經調整單位價格 (港元／平方呎)	13,913.09	14,283.68	10,784.57

估值結果乃通過將經調整可比單位價格的加權平均值每平方呎12,993.11港元應用於標的物業的總面積釐定。市值經四捨五入至三位有效數字後為51,500,000港元。

選擇標準：

- 用途：考慮具有相同用途的物業。
- 面積：選擇面積大於2,000平方呎的可比物業，以確保更接近標的物業的規模。
- 狀況：可比物業的實際物業狀況及市場狀況與標的物業相似。
- 位置：可比物業位於香港上環信德中心(招商局大廈)，處於市場相似的區域內。
- 量化基準

可比清單已根據選擇標準詳盡列舉。

6. 物業位於中區分區計劃大綱圖編號S/H4/17下劃為「商業」的土地用途區域(用途為辦公室)，該大綱圖於二零一九年五月二十四日根據城市規劃條例第5條刊憲，除規定作辦公室用途外，物業並無其他限制。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，足以致令本文所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益或淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及／或任何其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份，相關股份及／或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存之登記冊中之權益或淡倉；或(b)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。此外，概無董事或彼等之聯繫人或配偶或十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

(ii) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益及／或淡倉

就任何董事及本公司主要行政人員所知或以其他方式獲告知，於最後實際可行日期，下列公司或個人（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份（視乎情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或另行於附帶權利可在任何情況下於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的10%或以上中擁有權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目 及證券類別 (附註1)	概約 股權百分比
驕陽國際有限公司	實益擁有人	431,127,404股 股份(L)	54.86%
吳良好先生	受控法團權益	431,127,404股 股份(L) (附註2)	54.86%
余學明先生	受控法團權益	431,127,404股 股份(L) (附註2)	54.86%
吳子綸先生	實益擁有人	50,173,000股 股份(L)	6.38%
丘玉珍女士	配偶權益	50,173,000股 股份(L) (附註3)	6.38%

附註：

1. 字母「L」指個人或法團於股份中之好倉。
2. 驕陽國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由吳良好先生及余學明先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，吳良好先生及余學明先生被視為於驕陽國際有限公司持有所有股份中擁有權益。
3. 丘玉珍女士乃吳子綸先生之妻子。根據證券及期貨條例，丘玉珍女士被視為於吳子綸先生之股份權益中擁有相等數量之權益。

除上文所披露及就董事所知者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（並非董事及主要行政人員）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分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上股份中擁有權益。

3. 董事於服務合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的任何現有或擬訂立服務合約。

4. 重大訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無任何尚無了結或威脅提起或針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償。

5. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目的結算日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事在於最後實際可行日期仍然生效且對本集團任何業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大利益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或（就董事所知）其各自的任何聯繫人概無於任何與本集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益（猶如彼等各自均為控股股東而須根據上市規則第8.10條須作披露者）。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年間訂立了以下重大或可能屬重大的協議（並非於本集團日常業務過程中訂立之協議）：

- (1) 臨時協議；及
- (2) 正式協議。

8. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為黃華娟女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座33樓3309室。
- (d) 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。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 專家及同意書

以下為本通函載入其名稱、意見及／或報告之專家的資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	專業估值師
永拓富信會計師事務所有限公司	執業會計師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按相關形式及文義收錄其函件、意見及／或報告以及引述其名稱，且確認其迄今概無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，及並無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。此外，上述專家概無於自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 展示文件

自本通函日期起計14日內，以下文件之副本將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk01682.com)：

- (a) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (b) 永拓富信會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料出具之核證報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 羅馬國際評估有限公司出具之物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；及
- (d) 本附錄「9.專家及同意書」一節所述之專家同意書。