

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告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。



HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED

亨泰消費品集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00197)

- (1) 有關建議出售一間附屬公司的非常重大的出售事項及關連交易；及
- (2) 有關建議售後租回該物業的主要及關連交易

出售事項

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，賣方(為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本，代價為54,000,000港元。完成後，本公司將不再擁有目標公司的任何股權權益。

售後租回安排

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，上海潤歆(作為承租人)與上海士豐實業(作為出租人)訂立售後租回協議。根據售後租回協議，上海士豐實業有條件同意將該物業租回予上海潤歆，自開始日期起計為期三(3)年，年租金為人民幣5,760,000元。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的條款是否公平合理及符合股東整體利益，以及如何在股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見，並考慮本公司將委任的獨立財務顧問的推薦建議。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及售後租回協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二六年七月三十一日(星期五)或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間準備及定稿通函內將載入的若干資料。

出售事項

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，賣方(為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本，代價為54,000,000港元。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年六月三十日

各訂約方： (1) 賣方；及
 (2) 買方。

標的事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

於本公告日期，目標公司為本公司的全資附屬公司。完成後，本公司將不再於目標公司持有任何股權。

付款條款

代價為54,000,000港元，須由買方按以下方式向賣方支付：

- (i) 於二零二六年六月三十日，已向賣方指定的銀行帳戶支付5,000,000港元作為第一筆按金(「**第一筆按金**」)；
- (ii) 於買賣協議日期後三十個營業日內，須向賣方指定的銀行帳戶支付5,000,000港元作為第二筆按金(「**第二筆按金**」，連同第一筆按金統稱「**按金**」)；
- (iii) 本公司之全資附屬公司上海潤歆(作為承租人)已與上海士豐實業(作為出租人)訂立售後租回協議，據此，上海潤歆將租用該物業作工業用途，為期3年。根據售後租回協議的條款，上海潤歆須於開始日期向上海士豐實業一次性支付合共人民幣2,880,000元(相當於3,312,000港元)(「**初始租金付款**」)，即租金按金及三個月租金。賣方、買方、上海潤歆及上海士豐實業同意於完成日期簽署一項抵銷契據(「**契據**」)，以部分代價抵銷初始租金付款，金額為3,312,000港元(相當於人民幣2,880,000元)；
- (iv) 完成後，須向賣方指定的銀行帳戶支付30,688,000港元；及
- (v) 於完成後45個營業日內，須向賣方指定的銀行帳戶支付代價的餘下結餘10,000,000港元。

買方向賣方聲明及保證，完成後，倘買方未能根據買賣協議所載的付款條款清償所有未付代價，則買方將以1.00港元的名義代價將銷售股份轉讓回賣方，而賣方已收取的所有代價將不退還予買方。基於上述，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將在審閱及考慮獨立財務顧問的建議後達致其意見)認為，買賣協議項下的付款條款屬正常商業條款，公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核資產淨值約53,758,000港元，同時已計及該物業(假設並無所有權瑕疵及轉讓限制)於二零二六年五月三十一日的初步估值約人民幣51,969,000元。

該物業的初步估值乃由獨立於本公司及其關連人士的專業估值師瑋鉞顧問有限公司編製。雲升騰先生為瑋鉞顧問有限公司的創辦合夥人，彼為特許金融分析師持證人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。彼自二零零八年起一直從事專業估值領域工作，在為企業諮詢、合併與收購及上市進行物業、金融工具、無形資產及業務估值方面經驗豐富且具備專業知識。

該物業的初步估值採用成本法(即根據類似資產的當前市場價格，並考慮觀察到的物理性、功能性或經濟性陳舊狀況，以新狀態重置或更換被評估資產的成本。此方法亦會考慮升級被評估資產所產生的實際成本)釐定該物業的市場價值。有關該物業估值的更多詳情(包括估值方法及假設)，請參閱將於二零二六年七月三十一日(星期五)或之前寄發予股東的通函。

先決條件

買方購買銷售股份的責任，須待達成及履行(或獲豁免，視乎情況而定)以下先決條件後，方可作實：

- (a) 賣方及目標公司各自已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得所有必要的同意及批准；
- (b) 買方已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得所有必要的同意及批准；
- (c) 本公司已於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易取得獨立股東的批准；
- (d) 上海潤歆與上海士豐實業已訂立售後租回協議，據此，上海士豐實業有條件同意於完成後及售後租回安排開始時將該物業租予上海潤歆；
- (e) 已接獲獨立專業估值師出具的估值報告，當中陳述該物業的估值不低於人民幣51,969,000元(相等於約59,764,000港元)；及
- (f) 買賣協議所載的所有保證在各重大方面均屬真實及準確。

買方可憑藉書面方式豁免先決條件(f)。買方及賣方均不得豁免上文所載的任何其他先決條件。倘任何上述先決條件未能於二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面協定的較後日期)或之前全面達成(或獲買方豁免，視情況而定)，則買賣協議以及訂約方的權利及義務將立即失效及終止，惟任何一方就先前違反買賣協議條款所承擔的責任不受影響，且賣方須於買賣協議終止後五個營業日內向買方退還按金(不計利息)。

完成

完成將於買賣協議所載的所有先決條件獲達成(或獲買方豁免，視情況而定)後的三(3)個營業日內(或訂約方可能協定的其他日期)落實。

完成後，本公司將不再於目標公司持有任何股權，而目標公司亦將不再為本公司的附屬公司。

售後租回安排

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，上海潤歆(作為承租人)與上海士豐實業(作為出租人)訂立售後租回協議。根據售後租回協議，上海士豐實業有條件同意將該物業租回予上海潤歆，自開始日期起計為期三(3)年，年租金為人民幣5,760,000元。

售後租回協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年六月三十日

訂約方： (1) 上海士豐實業(作為出租人)；及
 (2) 上海潤歆(作為承租人)。

物業： 該物業位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號，建築面積約為21,820.58平方米

期限： 自開始日期(即出售事項及售後租回安排的所有先決條件獲達成後的完成日期)起計三(3)年

用途： 用於工業用途

- 按金： 相當於三個月租金的租金按金，金額為人民幣1,440,000元，須由上海潤歆於開始日期支付。
- 年租金： 該物業的月租金為人民幣480,000元，年租金為人民幣5,760,000元。租金的支付條款如下：
- (1) 於開始日期，上海潤歆須一次性向上海士豐實業支付租金按金及三個月租金。該款項包括租金按金人民幣1,440,000元及三個月租金人民幣1,440,000元，合共人民幣2,880,000元；及
 - (2) 上海潤歆須每三個月一次性支付三個月租金人民幣1,440,000元，於每三個月期間屆滿後14日內支付(首次付款須於開始日期起計六個月後的14日內支付，而最後一次付款將由租金按金抵銷)。
- 售後租回協議項下的租金按金及三個月租金合共人民幣2,880,000元，將透過訂立契據的方式予以抵銷部分代價，而售後租回協議項下的餘下租金人民幣14,400,000元，預期將由本集團的內部資源撥付。
- 其他開支： 於租期內，因使用該物業所產生的一切開支，包括水、電、燃氣、通訊、有線電視、物業管理服務及所有其他相關費用，均須由上海潤歆承擔。
- 優先權： 上海潤歆(作為承租人)將享有於售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權(續租年期及租金將根據屆時的現行市況另行磋商)，而上海潤歆須於售後租回協議屆滿前一個月，將其是否續訂售後租回協議的意向通知上海士豐實業。

先決條件： 售後租回安排的開始須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司已於股東特別大會上就買賣協議、售後租回協議及其各自項下擬進行的交易取得獨立股東的批准；
- (2) 完成已根據買賣協議的條款落實；及
- (3) 並無任何適用法律或任何政府當局的行動限制、禁止或取消售後租回安排。

倘上述所有先決條件未能於二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面協定的較後日期)之前達成，則售後租回協議將即時終止。

雖然售後租回安排項下的年租金乃參考該物業市場租金的初步估值報告而釐定，但售後租回安排的付款條款，特別是人民幣2,880,000元的初始租金付款(包括租金按金人民幣1,440,000元，以及預付三個月租金人民幣1,440,000元)，乃由上海潤歆(作為承租人)與上海士豐實業(作為出租人)按公平原則磋商後釐定。

經考慮以下各項：(i)售後租回安排確保本集團於緊隨完成後在該物業的物流營運可以無縫銜接，從而避免搬遷成本、營運中斷及潛在供應鏈干擾；(ii)售後租回安排透過消除三年期內的租金波動風險提供成本確定性，及初始租金付款亦在公平磋商中作為鎖定三年期固定租金費率的關鍵談判籌碼，可有效對沖潛在的市場租金上漲；及(iii)董事會已審閱並同意瑋鉞顧問有限公司編製的該物業市場租金初步估值，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將在考慮獨立財務顧問的建議後達致其意見)認為，售後租回安排(包括租金按金及預付結構)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

瑋鉞顧問有限公司編製的該物業市場租金初步估值採用市場法，參考相關市場上可獲得的可比租金證據或類似工業物業的叫價租金，從而釐定該物業的市場租金。

董事會已審閱瑋鉞顧問有限公司編製的該物業市場租金初步估值報告(包括估值方法及當中的重要假設，其中包括(i)業主擁有自由及不受干擾的物業權益使用權；(ii)出租人按現狀在公開市場出租物業權益；(iii)相關政府當局已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重條件或不當時間延誤以致可能影響其市場租金；及(iv)已遵守所有適用的分區及用途法規及限制，除非報告中已說明、界定及考慮不合規情況)，並同意該報告，且董事會認為該物業市場租金的初步估值屬公平合理。

售後租回協議的條款乃經相關訂約方按公平磋商後釐定，並參考獨立專業估值師瑋鉞顧問有限公司就該物業現狀於二零二六年五月三十一日的市場租金每月人民幣480,000元所編製的初步估值報告。

使用權資產

根據《香港財務報告準則》第16號，倘售後租回協議項下的售後租回安排得以落實，則售後租回協議項下的使用權資產(金額約為人民幣16,400,000元(相當於約18,860,000港元))將於本集團的綜合財務狀況表中確認。該金額未經審核，並可能須予調整。

有關目標公司及上海士豐實業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，目標公司為賣方的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海士豐實業為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，上海士豐實業為目標公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

該物業由上海士豐實業直接擁有。該物業位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號，建築面積約為21,820.58平方米。該物業主要用作本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的物流中心。

於本公告日期，除該物業外，目標集團並無其他重大資產。

有關目標集團的財務資料

以下載列目標集團截至二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日止財政年度以及截至二零二六年五月三十一日止十一個月的財務資料：

	截至 二零二四年 六月三十日 止財政年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止財政年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二六年 五月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
收入	—	—	—
除稅前溢利／(虧損)淨額	(6,071)	(4,611)	187,795 (附註)
除稅後溢利／(虧損)淨額	<u>(6,291)</u>	<u>(4,854)</u>	<u>187,514</u>

附註：此乃主要由於期內錄得豁免公司間結餘之收益約192,000,000港元所致。該公司間結餘為目標集團於過去二十年結欠賣方之尚未償還總額。賣方作為目標公司之唯一股東，過去二十年來一直向上海士豐實業注入資本，用於興建物流中心及其營運開支，因而形成該筆股東貸款。計及該公司間結餘豁免後，本集團預期將自出售事項錄得收益(除稅及開支前)約122,000,000港元。若無該項豁免，目標集團應錄得負債淨額約138,000,000港元。

於二零二六年五月三十一日，目標公司的總資產、總負債及資產淨值(摘錄自其最新未經審核綜合管理賬目)分別約為59,982,000港元、6,224,000港元及53,758,000港元。

有關買方及賣方的資料

買方林先生為本公司主席、執行董事兼行政總裁，因此屬本公司的關連人士。

賣方作為本公司的全資附屬公司，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方為一間投資控股公司。

出售事項及售後租回安排的財務影響

完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，目標集團的財務資料將不再併入本集團的綜合財務報表。

預期本集團將自出售事項錄得收益(扣減稅項及開支前)約122,000,000港元，該金額乃經參考(i)代價54,000,000港元；加上(ii)出售事項於二零二六年五月三十一日應佔釋放匯兌儲備約122,000,000港元；及扣除(iii)目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核資產淨值約54,000,000港元後估算得出。

關於出售事項應佔的匯兌儲備釋放，本公司謹此補充：本公司及目標公司財務報表的功能貨幣及列報貨幣均為港元，而上海士豐實業的功能貨幣為人民幣。自二零零三年成立以來，上海士豐實業的業績及財務狀況每個財政年度均為集團合併目的而換算為港元。資產及負債按該年年末的收盤匯率換算，而收益及開支則按該年的平均匯率換算。所有由此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認，並累計於本集團綜合財務報表的匯兌儲備。於出售時，該等匯兌差額將重新分類至綜合損益，作為出售損益的一部分。

自二零零三年起，人民幣經歷了升值時期，從人民幣1元約兌0.94港元開始，於二零一三年達到最強峰值，約人民幣1元兌1.26港元。近年來，儘管人民幣出現波動，但其仍為較港元強勢的貨幣。截至二零二六年五月三十一日止十一個月，平均匯率為人民幣1元兌1.103港元，收盤匯率為人民幣1元兌1.143港元。過去二十年間，由於上海士豐實業淨資產換算所產生的人民幣升值，累計於匯兌儲備的金額約為122,000,000港元。倘出售事項落實，則約122,000,000港元的匯兌儲備將獲釋放。

於完成後，本集團預期將根據售後租回協議分別確認使用權資產及租賃負債（即根據售後租回協議應付的租賃付款總額的現值，按增量借款利率約4.0%釐定）各約18,860,000港元。增量借款利率4.0%是根據瑋鉑顧問有限公司於二零二六年五月三十一日編製的租賃貼現率計算而釐定。

股東應注意，出售事項對本集團的實際財務影響取決於（其中包括）目標集團於完成時的財務狀況，並須待最終審核。

所得款項用途

出售事項的所得款項淨額（經扣除與出售事項直接相關的開支約1,960,000港元後）將約為52,000,000港元。

本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約17,000,000港元將用於發展本公司的快速消費品貿易業務及農產品業務，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運；
- 約10,000,000港元將用於取得新產品的獨家分銷權，包括汽水、紅酒、白酒、茶及巧克力，以發展本公司的快速消費品貿易業務；

- 約21,700,000港元將用作本集團的一般營運資金，其中約11,000,000港元將用於支付銷售及分銷開支，及約10,700,000港元將用於清償本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的應付款項；及
- 約3,300,000港元將用於抵銷部分代價，以支付初始租金付款。

出售事項及售後租回安排的理由及裨益

誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期報告(「二零二五／二六年中期報告」)所披露，本集團的營業額約為158,300,000港元，較去年同期約238,300,000港元減少約33.6%。本集團業務受二零二五年中國經濟疲弱所影響，主要由於房地產與債務危機持續發酵，導致市場需求疲軟。雪上加霜的是，國內品牌不斷以低價及大規模廣告活動展開激烈競爭，令市場競爭日趨白熱化。

誠如二零二五／二六年中期報告的分類資料所披露，於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，快速消費品貿易業務產生約82,400,000港元，較去年同期減少約41.5%，並錄得分類虧損約11,200,000港元。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，農產品業務產生收入約75,900,000港元，較去年同期減少約20.9%，並錄得分類虧損約21,900,000港元。

過去數年，快速消費品貿易業務及農產品業務持續面對多項挑戰，包括2019冠狀病毒病及美國關稅政策導致成本飆升及中國消費者支出疲弱，以及來自國產產品的激烈市場競爭。更糟的是，近期美國與伊朗的戰爭推高了油價，導致成本大幅上漲並大大降低了客戶的購買力。該等不利因素為本集團的貿易業務增添更多負擔及不確定性。為應對艱難的宏觀環境，本集團一直進行持續審視，以改善其產品組合，並實施所有可行的節省成本措施，以增強本集團的財務韌性。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團戰略性縮減快速消費品貿易業務全部三個類別(分別是包裝食品、飲料及家庭消費品)多款無利可圖的進口產品，並下調多個產品類別的售價以維持競爭力，導致截至二零二五年十二月三十一日止六個月的收入下跌。展望未來，本集團將繼續經營及發展快速消費品貿易業務，其核心產品類別將繼續為包裝食品、飲料及家庭消費品，而出售事項連同售後租回安排將不會對快速消費品貿易業務的業務營運造成任何重大不利影響。

該物業乃於二零零五年專門設計及建造，以促進進口快速消費品(如餅乾、糖果、巧克力、調味品、人造奶油、奶粉產品、健康食品、麵條、零食、大米、乳

製品、冷凍產品及恆溫控制農產品)的分銷業務。其倉庫設施用於貨物到達時進行拆箱、檢查、重新包裝及重新貼標，然後分銷至中國北部地區。該物業亦是第三方物流承運商與其客戶之間的協調中心，將貨物配送至中國不同地點。

該物業已營運超過二十年。截至二零二五年六月三十日止五年期間，本集團投資約人民幣19,000,000元用於設施升級，包括外牆玻璃幕牆維修、中央空調保養、辦公室翻新及倉庫設備更換。鑑於樓宇及設施的現狀，除日常維修及正常損耗外，董事會預期該物業將於五至八年內需要進行大量更換及升級，從而產生資本開支；有關更換及升級可能包括更換現有傢俬及裝置、營運設備及機械、加固工程及重建若干樓宇，以及安裝最新的電腦化技術及自動化系統，以維持其營運功能及競爭力。根據第三方承包商提供的最新報價，預計未來五至八年的更換及升級成本將達人民幣17,000,000元。

倘該物業仍為本集團所擁有，本集團將須承擔上述更換及升級成本，而這將大幅加重本集團未來營運資金充裕度的負擔。倘出售事項完成，上述所有更換及升級成本將改由上海士豐實業承擔。

本公司認為，出售事項為本集團提供一個實現該物業價值的良機，當中已考慮(i)本公司預期中國的物業市場於二零二六年將持續下跌，且鑑於近期美國與伊朗的戰爭、持續的美中戰略競爭及貿易壁壘增加所帶來的宏觀經濟及地緣政治風險，本公司對中國工業物業市場的前景感到悲觀。除每個財政年度的折舊開支人民幣2,600,000元外，本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個連續財政年度分別進一步確認該物業的公平值虧損人民幣3,500,000元、人民幣5,400,000元及人民幣8,300,000元。雖然預期該物業的價值未來將進一步折舊及減少，但出售事項讓本集團有機會在該物業仍具有市場價值時將其變現；(ii)該物業自二零零五年十月起已營運超過二十年。倉庫的實體部分(包括冷鏈儲存設施、裝卸區及機械搬運設備)在營運週期內經歷了正常損耗，而若干關鍵屋宇裝備裝置的剩餘經濟可使用年期已接近其臨界點。因此，出售事項讓本集團得以避免大量的更換及升級資本開支，並減輕本集團未來的營運資金負擔；(iii)該物業由本集團自建，於二零零五年十月開始營運，於二零零六年六月三十日的賬面值為118,300,000港元。該物業最初興建時，本集團貿易業務截至二零零六年六月三十日止年度的收入為1,217,000,000港元，當時貿易業務的業務規模較現時貿易業務的規模(截至二零二五年六月三十日止年度為354,200,000港元)大得多，因此本

集團在當時興建及擁有該物業以支持如此大規模的貿易業務具備充分理據。考慮到目前貿易業務規模相對較小，本公司認為租賃該物業更為有利，因為這可讓本集團優先專注於其財務穩健性及靈活性；及(iv)出售事項部分所得款項將由本集團用於進一步發展本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務，旨在提升其收入來源及業務盈利能力。

基於上述，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將在審閱及考慮獨立財務顧問的建議後達致其意見)認為，出售事項的條款(包括代價)屬正常商業條款，公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

出售事項及售後租回安排各自為整個交易不可或缺的一部分，且經買賣協議訂約方公平磋商後不可分割。尤其是在當前中國物業市場下跌及市況不明朗的情況下，賣方將該物業售予買方，而買方同意收購該物業，前提條件僅為(i)該物業將租回予本集團，為期固定三年，以避免該物業無法出租及空置的風險；及(ii)採用售後租回協議所載的租金按金及預付結構，以保障買方的財務權益並確保上海潤歆對租用該物業的承諾。

經考慮以下各項：(a)售後租回安排確保本集團於緊隨完成後在該物業的物流營運能夠無縫銜接，從而避免搬遷成本、營運中斷及潛在供應鏈干擾；(b)售後租回安排透過消除三年期內的租金波動風險提供成本確定性，而初始租金付款亦在公平磋商中作為鎖定三年期固定租金費率的關鍵談判籌碼，可有效對沖潛在的市場租金上漲；及(c)董事會已審閱並同意瑋鉑顧問有限公司編製的該物業市場租金初步估值，董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將在考慮獨立財務顧問的建議後達致其意見)認為，售後租回安排(包括租金按金及預付結構)屬正常商業條款，且在本集團的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要從事(i)包裝食品、飲料及家庭消費品貿易(「快速消費品貿易業務」)；及(ii)農產品貿易(「農產品貿易業務」)及上游耕作業務(「上游耕作業務」)(統稱「農產品業務」)。

快速消費品貿易業務透過在中國國內市場銷售及買賣包裝食品、飲料及家庭消費品產生收益。快速消費品貿易業務銷售製成品，該等產品主要透過本集團廣泛的

全球採購網絡從海外採購，並從世界各地（包括歐洲、美洲、澳大拉西亞及東南亞）進口。此業務單位分為三類，分別是包裝食品、飲料及家庭消費品。包裝食品（包括餅乾、糖果、巧克力、調味品、人造奶油、奶粉產品、健康食品、麵條、零食、大米、營養品及獨家專營品牌產品）仍為最重要的類別，其次為飲料產品。除買賣商品外，快速消費品貿易業務亦從事供應商物色及甄選、價格談判及合約協調、產品檢驗、採購及品質保證、庫存規劃及訂單管理、物流安排、貨運整合及交付協調、客戶支援、售後跟進，以及根據客戶規格提供定制化貿易解決方案，並提供增值服務以提高效率、可靠性及客戶滿意度。

展望未來，本集團將繼續經營及發展快速消費品貿易業務，而出售事項連同售後租回安排將不會對快速消費品貿易業務的業務營運造成任何重大不利影響。儘管出售事項後快速消費品貿易業務的業務模式將維持不變，本集團將動用出售事項所得款項約27,000,000港元以進一步發展本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務，旨在提升其收益來源及業務盈利能力，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運，以及取得新產品的獨家分銷權，包括汽水、紅酒、白酒、茶及巧克力。

為支持快速消費品貿易業務的未來增長及營運持續性，本集團將運用其內部資源及市場專業知識以維持其營運並推動進一步發展。本集團亦將尋求透過提升業務能力、擴大客戶群及維持競爭地位來把握新的市場機遇。

農產品業務透過在香港及中國國內市場種植、銷售及買賣新鮮及加工水果及蔬菜產生收益。農產品業務包括從澳大拉西亞及東南亞等國家進口新鮮農產品的貿易、中國國內新鮮農產品的採購，以及在中國的上游耕作業務。本集團已重新分配更多資源至國內農產品貿易業務，並得到位於中國東莞的加工中心的支持，該中心為國內新鮮農產品提供清洗、揀選及分級、包裝及貯藏服務。本集團亦繼續於其在中國江西的農業基地經營早桔及椪柑的種植。農產品業務與快速消費品貿易業務共同形成兩大垂直整合的供應鏈，使本集團能夠有效地在中國境內交付易腐及非易腐的消費品。

農產品業務將涉及加工、包裝及品牌建設、品質保證、貯藏及處理、物流及分銷以及營銷及銷售支援，該等均為提高效率、可靠性及客戶滿意度的增值服務。

展望未來，本集團將繼續與快速消費品貿易業務一同經營及發展農產品業務，其將繼續為本集團的主要業務，而出售事項所得款項約17,000,000港元將用於發展本公司的快速消費品貿易業務及農產品業務，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運。

本集團已就其快速消費品貿易業務及農產品業務採納一項策略性業務計劃，旨在未來三年減少淨虧損狀況及提升本集團盈利能力，尤其著重提高毛利率、削減間接成本及營運資金負擔，以及發展更高價值渠道及產品。本集團未來三年的核心目標是將業務從銷量驅動的虧損模式轉型為紀律嚴明、以利潤為主導、能產生現金的平台。此轉型應通過優化產品組合實現，本集團將持續監察業務，縮減無利可圖的進口產品，減少對低利潤、高波動產品線的依賴，並專注於需求穩定的必需消耗品、嚴控採購、改善市場通路，以及選擇性地拓展至利潤較高的農產品及自有品牌快速消費品。出售事項乃本集團採納更精簡成本架構(固定間接成本較低)的策略性舉措，此舉將令本集團得以節省該物業未來五至八年內的所有更換及升級成本(金額為人民幣17,000,000元)，而所得款項將用於(其中包括)進一步發展業務，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運，從而使本集團得以發展更高價值渠道，以及取得利潤較高的新產品(包括汽水、紅酒、白酒、茶及巧克力)的獨家分銷權。售後租回安排將確保本集團於緊隨完成後在該物業的物流營運能夠無縫銜接，此乃提高效率、可靠性及客戶滿意度的增值服務之一。此外，上海潤歆(作為承租人)將享有於售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權(續租年期及租金將根據屆時的現行市況另行磋商)，此將確保該物業於未來繼續用作本集團的物流中心，而本集團藉提供有效且高效的物流協調及安排將得以妥善維持競爭力。透過採納上述業務計劃，本集團將致力改善銷售質量、實現收益增長，並透過渠道發展及產品組合優化提升毛利率。

於二零二六年五月三十一日，本公司擁有銀行及現金結餘約48,000,000港元，其中(i)約14,700,000港元將用於為將予成立的合資公司注資，以在香港從事藥品、健康產品、化妝品及日用品銷售業務；(ii)約800,000港元將用於該物業因正常損耗而必須進行的裝置及物流設備維護及更換；(iii)餘下32,500,000港元將用作本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的營運資金，特別是作為儲備，以確保運營穩定性，以及用於償付於二零二五年十二月三十一日達54,200,000港元的貿易應付款項。本公司認為，其將擁有充足的內部資源(包括現金及透過收回本集團應收賬

款)以於未來經營本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務，且本公司並無任何計劃於未來12個月期間內進行進一步集資活動以為本集團快速消費品貿易業務、農產品業務及旅行社業務籌集資金。

該物業主要用作本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的物流中心。該物業乃於二零零五年特別設計及建造，以促進進口快速消費品(如餅乾、糖果、巧克力、調味品、人造奶油、奶粉產品、健康食品、麵條、零食、大米、乳製品、冷凍產品及恆溫控制農產品)的分銷業務。其倉庫設施用於貨物到達時進行拆箱、檢查、重新包裝及重新貼標，然後分銷至中國北部地區。該物業亦是第三方物流承運商與其客戶之間的協調中心，將貨物配送至中國不同地點。於出售事項完成後及經考慮售後租回安排，該物業作為本集團物流中心的角色將維持不變，以支持本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務。

《上市規則》的涵義

出售事項及售後租回安排

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)超過75%，故根據《上市規則》訂立買賣協議構成本公司的一項非常重大的出售事項，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。

根據《香港財務報告準則》第16號，以承租人身份訂立售後租回協議將要求本集團於其綜合財務狀況表中確認使用權資產，因此，售後租回協議及其項下擬進行的交易根據《上市規則》將被視為本集團的一項資產收購。

由於根據《香港財務報告準則》第16號，基於本集團根據售後租回協議確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)為25%或以上，但所有百分比率均低於100%，故訂立售後租回協議構成本公司的一項主要交易，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。

買方林先生為本公司主席、執行董事兼行政總裁，完成後，目標集團將由買方全資擁有。買方為本公司的關連人士及目標公司及上海士豐實業於完成後各自將為本公司的關連人士。據此，出售事項及售後租回協議各自亦構成本公司於《上市規則》第14A章項下的關連交易，須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

執行董事李彩蓮女士為林先生的配偶。由於林先生及李女士於出售事項及售後租回安排中擁有重大權益，彼等已就董事會批准買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的各項交易的相關決議案放棄投票。除林先生及李女士外，概無其他董事於出售事項及售後租回安排中擁有重大權益，因此並無董事須就董事會批准買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的各項交易的相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的條款是否公平合理及符合股東整體利益，以及如何在股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見，並考慮本公司將委任的獨立財務顧問的推薦建議。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期將於二零二六年七月三十一日(星期五)或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間準備及定稿通函內將載入的若干資料。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內對外照常營業以辦理業務的日子(星期六、星期日、公眾假期，或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「開始日期」	指	出售事項及售後租回安排的所有先決條件獲達成後的完成日期

「本公司」	指	亨泰消費品集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，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出售事項
「完成日期」	指	根據買賣協議的條款及條件完成的日期
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「代價」	指	54,000,000港元，即銷售股份的代價
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售銷售股份（即目標公司的全部已發行股本）的建議出售事項
「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易而召開及舉行的本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「《香港財務報告準則》」	指	《香港財務報告準則》
「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組成的董事會委員會，將就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易向獨立股東提供推薦建議

「獨立財務顧問」	指	本公司將就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易委任的獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	根據《上市規則》規定須於股東特別大會上就批准買賣協議、售後租回協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東以外的任何股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)的第三方人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「售後租回協議」	指	上海潤歆與上海士豐實業就售後租回安排訂立的日期為二零二六年六月三十日的有條件租賃協議
「售後租回安排」	指	根據售後租回協議的條款及條件，上海潤歆向上海士豐實業租賃該物業，為期三(3)年，自開始日期起計
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「主板」	指	聯交所主板
「林先生」或「買方」	指	林國興先生，董事會主席、執行董事、本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號的物業，總建築面積約21,820.58平方米
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二六年六月三十日的有條件買賣協議

「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本，於本公告日期由賣方實益擁有
「上海潤歆」	指	上海潤歆貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「上海士豐實業」	指	上海士豐實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為目標公司的直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值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
「目標公司」	指	士宏有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及上海士豐實業的統稱
「賣方」	指	Fiorfie Trading Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

* 於本公告，港元兌人民幣乃按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算

承董事會命
亨泰消費品集團有限公司
主席
林國興

香港，二零二六年六月三十日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為林國興先生(主席)、李彩蓮女士、陳卓宇先生及孫邦桂先生；以及兩名獨立非執行董事，分別為麥潤珠女士及潘耀祥先生。