# 此乃要件　請即處理

**閣下如**對股份要約、本綜合文件及／或隨附**白色**接納及轉讓表格或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已售出或轉讓**名下所有優品360控股有限公司之股份，應立即將本綜合文件及隨附**白色**接納及轉讓表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附**白色**接納及轉讓表格一併閱覽，表格內容構成本綜合文件所載股份要約之條款及條件之一部分。

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**白色**接納及轉讓表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附**白色**接納及轉讓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之任何損失承擔任何責任。

---

招商局海通貿易有限公司
CHINA MERCHANTS HOI TUNG TRADING COMPANY LIMITED

**招商局海通貿易有限公司**
*(於香港註冊成立之有限公司)*

**Sea Wealth Ventures Limited**
*(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)*

優品 BESTMART 360°

**Best Mart 360 Holdings Limited**
**優品360控股有限公司**
*(於開曼群島註冊成立之有限公司)*
**(股份代號：2360)**

# 綜合文件
# 有關力高證券有限公司為及代表要約人收購優品360控股有限公司所有已發行股份(要約人、買方及彼等任何一致行動人士已持有或同意收購的該等股份除外)提出無條件強制性現金要約

**買方的財務顧問**

CMS 招商證券國際

**要約人的財務顧問**

Lego Corporate Finance Limited
力高企業融資有限公司

**獨立董事委員會的獨立財務顧問**

新百利融資有限公司

---

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。

力高證券函件載於本綜合文件第8至22頁，當中載有股份要約條款及條件的詳情。董事會函件載於本綜合文件第23至28頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第29至30頁，當中載有其就股份要約向獨立股東提出的推薦建議。新百利(作為獨立財務顧問)就股份要約向獨立董事委員會提供的意見函件載於本綜合文件第31至56頁。

**股份要約的接納及結算程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的白色接納及轉讓表格內。股份要約的接納應不遲於二零二三年九月一日(星期五)下午四時正或要約人可能決定的較後時間及／或日期送達登記處(視情況而定)，而買方、要約人及本公司可根據收購守則的規定，在執行人員同意下刊發聯合公告。**

獨立股東應自行了解並遵守任何適用的法律、稅務或監管規定。請參閱本綜合文件第iv頁的「重要通知」。任何人士(包括但不限於保管人、代理人及受託人)如欲或有意將本綜合文件及／或隨附**白色**接納及轉讓表格送交香港以外的任何司法管轄區，在採取任何行動前，應閱讀本綜合文件「力高證券函件」中「接納股份發售的影響及海外股東」一段所載的有關細節。任何有意就股份要約採取任何行動的海外股東均有責任確保完全遵守相關司法管轄區的相關法律法規，包括取得所有政府、外匯管制或其他同意，遵守所有必要的手續或法律規定，以及支付該海外股東在該司法管轄區就接納股份要約(如適用)應支付的任何發行、轉讓或其他稅款。海外股東應就決定是否接納股份要約尋求專業意見。本綜合文件由要約人與本公司共同刊發。本綜合文件及隨附**白色**接納及轉讓表格的中英文版本如有歧義，詮釋予概以英文版本為準。本綜合文件可於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.bestmart360.com)查閱。

二零二三年八月十一日

# 目　錄

*頁次*


預期時間表 ..... ii

重要通知 ..... iv

釋義 ..... 1

力高證券函件 ..... 8

董事會函件 ..... 23

獨立董事委員會函件 ..... 29

新百利函件 ..... 31

附錄一 － 股份要約的進一步條款及接納程序 ..... I-1

附錄二 － 本集團財務資料 ..... II-1

附錄三 － 物業估值報告 ..... III-1

附錄四 － 本集團的一般資料 ..... IV-1

附錄五 － 要約人及買方的一般資料 ..... V-1

*下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘以下時間表有任何變動，本公司將於適當時候另行刊發公告。本綜合文件及隨附**白色**接納及轉讓表格所載之日期及時間均為香港日期及時間。*

| **事件** | **時間和日期** |
|---|---|
| 本綜合文件及隨附**白色**接納及轉讓表格之寄發日期及股份要約之開始日期*(附註1)* | 二零二三年八月十一日(星期五) |
| 截止日期*(附註2)* | 二零二三年九月一日(星期五) |
| 接納股份要約之最後日期及時間*(附註2)* | 二零二三年九月一日(星期五)下午四時正 |
| 於聯交所網站刊載股份要約之結果*(附註2)* | 二零二三年九月一日(星期五)下午七時正 |
| 根據股份要約接獲之有效接納寄發應付款項支票之最後日期*(附註3)* | 二零二三年九月十二日(星期二) |

*附註：*

(1) 股份要約在所有方面均為無條件，並於二零二三年八月十一日(星期五)(即本綜合文件及**白色**接納及轉讓表格寄發日期)作出，於該日及自該日起可供接納，直至要約截止日期下午四時正為止。除於本綜合文件附錄一內「6.撤回權利」一節所述情況外，股份要約的接納為不可撤回，亦不得撤銷。

(2) 根據收購守則，股份要約初步必須於本綜合文件寄發當日後維持最少二十一(21)日可供接納。除非要約人按照收購守則的規定修訂或延長股份要約，否則股份要約將於截止日期結束。說明股份要約是否已延期或修訂或屆滿的公告將於截止日期下午七時正前通過聯交所網站刊發。倘要約人決定將股份要約修訂或延長，則會於股份要約截止前以公告方式向並無接納股份要約的獨立股東發出不少於14天的通知。

(3) 就根據股份要約提交的要約股份而應付的現金代價支票將以平郵方式盡快寄予接納要約股份的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於登記處根據收購守則收訖所有使相關接納手續完整及有效的相關文件當日後七(7)個營業日內寄發。

**惡劣天氣對接納股份要約的最後時限及／或寄發支票的最後日期的影響**

倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或超強颱風導致「極端情況」、或黑色暴雨警告：

(a) 在中午十二時正前的任何時間有效，但在接納股份要約的最後日期及／或就有效接納的股份要約應付款項寄發支票的最後日期(視情況而定)中午十二時正或之後不再有效，接納股份要約的最後時間仍為同一營業日下午四時正，及／或寄發支票的最後日期仍為同一營業日；或

(b) 於股份要約最後接納日期中午十二時正至下午四時正之間及／或就有效接納發出支票根據股份要約到期款項的最後日期(視情況而定)之間的任何時間，接納股份要約的最後時間將重新安排至下一個營業日下午四時正及／或發出支票的最後日期將重新安排至下一個營業日，而該日並無任何有關不利天氣警告。

以下資料對全體獨立股東屬重要。

閣下務請細閱本綜合文件全文，包括附錄及**白色**接納及轉讓表格。

- *股份要約價*：每股要約股份現金1.76港元。

- *接納股份要約的方式*：請將正式填妥及簽署的**白色**接納及轉讓表格及相關文件交回登記處。

- *接納的最後期限*：除非另有修訂或延期，否則股份要約將於二零二三年九月一日(星期五)(截止日期)下午四時正停止接納。有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一－股份要約的進一步條款及接納程序」。

- *結算*：就根據股份要約提交的要約股份而應付的現金代價支票(經扣除賣方的從價印花稅後)將以平郵方式盡快寄予接納股份要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於登記處根據收購守則收訖所有使相關接納手續完整及有效的相關文件當日後七(7)個營業日內寄發。

*於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 收購銷售股份 |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞的涵義 |
| 「經調整資產淨值」 | 指 | 本集團經調整未經審核綜合資產淨值，詳請載於本綜合文件附錄二內的「4.物業權益及經調整資產淨值」一節 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞的涵義 |
| 「審核委員會」 | 指 | 本公司審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 不時的董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 聯交所開放進行業務交易的日子 |
| 「中央結算及交收系統」 | 指 | 香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統 |
| 「截止日期」 | 指 | 股份要約的截止日期，即二零二三年九月一日，或倘股份要約獲延期，則為要約人根據收購守則將股份要約延長或修訂的任何後續截止日期 |
| 「招商局集團」 | 指 | 招商局集團有限公司，一間根據中國法律成立，直屬國資委的國有獨資企業，為買方的最終控股股東 |
| 「招商局海通」或「買方」 | 指 | 招商局海通貿易有限公司，一間在香港註冊成立的股份有限公司，其由招商局集團最終全資擁有 |
| 「招商證券」 | 指 | 招商證券(香港)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)、第2類(期貨合約交易)、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(資產管理)受規管活動的持牌法團及買方的財務顧問 |

| | | |
|---|---|---|
| 「公司條例」 | 指 | 香港法例第622章公司條例 |
| 「本公司」 | 指 | 優品360控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：2360) |
| 「完成」 | 指 | 於二零二三年八月四日完成買賣協議 |
| 「綜合文件」 | 指 | 日期為二零二三年八月十一日的本綜合股份要約及回應文件，由買方、要約人及本公司根據收購守則就股份要約聯合刊發，當中載有股份要約的詳細條款、獨立董事委員會就股份要約向獨立股東提供的推薦建議及獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，連同**白色**接納及轉讓表格 |
| 「不競爭契約」 | 指 | 具有力高證券函件「股份要約－不競爭契約」一節所載的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「產權負擔」 | 指 | 任何申索、按揭、押記、質押、留置權、限制、轉讓、出售權力、押貨預支、抵押權益、所有權保留、信託安排、後償安排、合約訂明的抵銷權或者具有設定抵押之效果的任何其他協議或安排，或任何人士的任何其他權益、股權或其他權利(包括任何收購權、認股權、優先承購權或優先購買權)，或者設定任何前述項目的任何協議、安排或責任 |
| 「除外股份」 | 指 | 林先生保留股份及許女士保留股份，總計260,000,000股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的26% |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部的執行董事及該執行董事不時安排的任何受委人 |

| | | |
|---|---|---|
| 「融資」 | 指 | 招商永隆銀行有限公司授予買方最高總金額920,000,000港元的若干貸款融資 |
| 「融資協議」 | 指 | 招商永隆銀行有限公司(作為安排人、代理人及貸方)與買方於二零二三年三月二十七日訂立的融資協議，據此招商永隆銀行有限公司同意向買方提供融資 |
| 「高澤環球」 | 指 | 高澤環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許女士全資擁有 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 林先生及許女士 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港當時的法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「許女士保留股份」 | 指 | 130,000,000股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本總額的13%，緊隨完成之後將繼續由許女士全資擁有的實體持有及擁有 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體三名獨立非執行董事(即施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生，於股份要約中並無擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，就股份要約之條款是否公平合理以及應否接納股份要約，向獨立股東提供意見及推薦建議 |
| 「獨立財務顧問」或「新百利」 | 指 | 新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就股份要約及應否接納向獨立董事委員會提供意見 |

| | | |
|---|---|---|
| 「獨立股東」 | 指 | 除要約人、買方及其任何一致行動人士以外的股東 |
| 「聯合公告」 | 指 | 買方、要約人及本公司就(其中包括)收購事項及股份要約聯合刊發日期為二零二三年三月二十七日的聯合公告 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零二三年三月二十七日，即聯合公告刊發前股份在聯交所的最後交易日 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二三年八月八日，為本綜合文件付印前確定其中若干資料的最後實際可行日期 |
| 「力高企業融資」 | 指 | 力高企業融資有限公司，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，為要約人就股份要約而言的財務顧問 |
| 「力高證券」 | 指 | 力高證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第1類(證券買賣)受規管活動的持牌法團，為代表要約人作出股份要約的代理 |
| 「林先生保留股份」 | 指 | 130,000,000股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本總額的13%，緊隨完成之後將繼續由林先生持有及擁有 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「禁售承諾」 | 指 | 具有力高證券函件「股份要約－禁售承諾」一節所載的涵義 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「許先生」 | 指 | 許志群先生，為本公司行政總裁及許女士的胞兄 |
| 「林先生」 | 指 | 林子峰先生，執行董事 |

| | | |
|---|---|---|
| 「許女士」 | 指 | 許毅芬女士，執行董事以及要約人、華海企業及高澤環球的唯一董事及實益擁有人 |
| 「提名委員會」 | 指 | 本公司提名委員會 |
| 「要約股份」 | 指 | 所有已發行股份，不含要約人、買方及其任何一致行動人士已擁有或同意收購的股份 |
| 「要約人」 | 指 | 海富創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許女士全資擁有 |
| 「海外股東」 | 指 | 於本公司股東名冊上顯示地址在香港境外的獨立股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「登記處」 | 指 | 香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖 |
| 「相關期間」 | 指 | 由二零二二年二月二十四日(即緊接股份要約期開始前六個月的日期)開始直至(包括)最後實際可行日期 |
| 「薪酬委員會」 | 指 | 本公司薪酬委員會 |
| 「規則3.7公告」 | 指 | 本公司就收購事項根據收購守則規則3.7作出日期為二零二二年八月二十四日的第一份公告 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方及擔保人就收購事項所訂立日期為二零二三年三月二十七日的買賣協議(經日期為二零二三年八月四日的買賣協議補充函件所補充) |

| | | |
|---|---|---|
| 「銷售股份」 | 指 | 賣方根據買賣協議向買方出售的490,000,000股股份，佔本公司已發行股本的49% |
| 「國資委」 | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會 |
| 「擔保文件」 | 指 | 股份質押協議及根據股份質押協議須交付買方，以確保賣方根據買賣協議履行有關恢復本公司公眾持股量的責任的該等其他文件，即與被質押股份有關的所有股票及所有權文件，連同任何其他所有權文件，以及以託管方式執行的被質押股份的最新轉讓文件及具規定格式的授權書 |
| 「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 |
| 「股份質押協議」 | 指 | 聯東環球、環亨、華海企業及高澤環球於完成日期所訂立以買方為受益人質押彼等所持260,000,000股股份的股份質押協議 |
| 「股份要約」 | 指 | 力高證券代表要約人根據收購規則就要約股份作出的無條件強制性現金要約 |
| 「股份要約期」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞的涵義，即自規則3.7公告日期(即二零二二年八月二十四日)起至截止日期止期間 |
| 「股份要約價」 | 指 | 要約人就股份要約項下已接納的每股要約股份應付股東的每股要約股份1.76港元的價格 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |

| | | |
|---|---|---|
| 「華海企業」 | 指 | 華海企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許女士全資擁有 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 證監會發出並不時修訂的《公司收購及合併守則》 |
| 「總代價」 | 指 | 買方根據買賣協議應付賣方的總代價862,400,000港元 |
| 「交易文件」 | 指 | 買賣協議、不競爭契據、禁售承諾及擔保文件 |
| 「聯東環球」 | 指 | 聯東環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生全資擁有 |
| 「環亨」 | 指 | 環亨有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生全資擁有 |
| 「賣方」 | 指 | 聯東環球、環亨、要約人及華海企業的統稱 |
| 「投票承諾」 | 指 | 具有力高證券函件「股份要約－買賣協議補充函件及投票承諾」一節所載涵義 |
| 「**白色**接納及轉讓表格」 | 指 | 本綜合文件隨附有關股份要約的**白色**接納及轉讓表格 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

Lego Securities Limited
力高證券有限公司

敬啟者：

**有關力高證券有限公司為及代表**
**要約人收購優品360控股有限公司所有已發行股份**
**(要約人、買方及彼等任何一致行動人士**
**已持有或同意收購的該等股份除外)**
**提出無條件強制性現金要約**

## 緒言

茲提述聯合公告。於二零二三年三月二十七日(交易時段後)，貴公司獲林先生及許女士告知，買方與賣方訂立買賣協議，據此(其中包括)，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(即490,000,000股股份及佔貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本49%)，總代價為862,400,000港元(相當於每股銷售股份1.76港元)。

緊隨完成於二零二三年八月四日落實後及於最後實際可行日期，賣方(包括要約人)、買方及彼等任何一致行動人士於合共750,000,000股股份(佔貴公司全部已發行股本75%)中擁有權益。由於收購事項導致貴公司控制權的變更或合併，因此完成時已觸發根據收購守則規則26.1就要約股份作出強制性全面要約的責任。

根據買賣協議，於完成後且受其規限，賣方向買方承諾作出或在買方事先書面批准的情況下促使其他實體根據收購守則作出股份要約。賣方已促使其中一名賣方(即要約人)作為要約人根據收購守則作出股份要約。賣方(包括要約人)及買方確認彼等為收購守則下之一致行動人士，通過訂立買賣協議以鞏固貴公司之控制權。

本函件構成本綜合文件的一部分，載述(其中包括)股份要約的詳情、要約人及買方的資料以及彼等就貴集團的意向。股份要約條款及接納程序的進一步詳情載於本函件及本綜合文件附錄一以及隨附的**白色**接納及轉讓表格。

獨立股份在決定是否接納股份要約前，務請審慎考慮本綜合文件的「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「新百利函件」，以及本綜合文件的附錄及隨附的**白色**接納及轉讓表格中所載的資料，並諮詢本身的專業顧問的意見。

## 股份要約

於最後實際可行日期，共有1,000,000,000股已發行股份，其中750,000,000股股份(佔 貴公司全部已發行股本75%)由賣方(包括要約人)、買方及彼等任何一致行動人士持有。於最後實際可行日期，並無尚未行使的已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具可轉換為或賦予其持有人任何權利可認購、交換或兑換為股份， 貴公司亦無訂立任何協議以發行有關購股權、衍生工具或認股權證或 貴公司其他證券。

### 股份要約的主要條款

力高證券為及代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約以收購全部要約股份：

**每股要約股份 . . . . . 現金1.76港元**

股份要約下的股份要約價每股要約股份1.76港元等於根據買賣協議的每股銷售股份購買價。

股份要約根據收購守則向所有獨立股東提出。根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及其他任何性質的第三方權利，以及於本綜合文件日期隨附或其後隨附的所有權利，包括收取所有股息及其他分派(如有)的權利，記錄日期為股份要約作出當日(即本綜合文件日期)或之後。

於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣派任何應付而未付股息；及(ii) 貴公司無意在截止日期(包括該日)前作出或宣派任何未來股息／作出其他分派。

股份要約在所有方面為無條件，且不會以須接獲的任何最低接納水平或其他條件為前提。

**要約人將不會提高要約價。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，在作出本聲明後，要約人將不被允許提高股份要約價，且要約人並無保留提高股份要約價的權利。**

**價值比較**

股份要約價每股要約股份1.76港元較：

(i) 於最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股2.14港元折讓約17.76%；

(ii) 於二零二三年三月二十七日(為最後交易日)股份於聯交所所報收市價每股2.49港元折讓約29.32%；

(iii) 截至最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日股份於聯交所所報平均收市價每股2.24港元折讓約21.43%；

(iv) 於規則3.7公告日期(即股份要約期開始)(即二零二二年八月二十四日)前最後交易日股份於聯交所所報收市價每股2.12港元折讓約16.98%；

(v) 截至最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日股份於聯交所所報平均收市價每股2.17港元折讓約18.89%；

(vi) 截至最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日股份於聯交所所報平均收市價每股2.16港元折讓約18.52%；

(vii) 於二零二三年三月三十一日的股東應佔每股經審核綜合資產淨值約0.4787港元(基於二零二三年三月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值約478,712,000港元及最後實際可行日期已發行股份總數1,000,000,000股計算)(誠如於二零二三年七月三日刊發的 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度年報所載)溢價約267.66%；及

(viii) 每股經調整資產淨值約0.4918港元溢價約257.87%。

**最高及最低股價**

於相關期間，股份在聯交所所報最高及最低每日收市價分別為二零二二年八月二十五日之每股2.65港元及二零二二年三月十四日之每股1.18港元。

**禁售承諾**

根據買賣協議，賣方、高澤環球、擔保人及許先生於完成日期訂立以買方為受益人的禁售承諾契據(「**禁售承諾**」)，據此，彼等各自將不會於禁售承諾日期起計至完成日期起第三十六(36)個月當日(包括該日)止期間任何時間，就其合法或實益擁有的所

有股份或 貴公司其他證券(不包括銷售股份)直接或間接(包括通過改變任何信託受益人的組成或類別的方式)、有條件或無條件地(其中包括)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售任何股份或 貴公司其他證券(包括但不限於可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)或就此設立產權負擔，或就發行預託證券而向託管商託管任何股份或 貴公司其他證券，而導致彼等將共同不時持有少於 貴公司已發行股本20%(為免生疑問，導致彼等共同持有少於 貴公司已發行股本20%的 貴公司任何企業措施除外)。

**不競爭契約**

根據買賣協議，擔保人與許先生(統稱「**契諾人**」，各為「**契諾人**」)於完成日期訂立以 貴公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)和買方為受益人的不競爭契據(「**不競爭契據**」)，據此，彼等各自不會，並促使其控制的公司( 貴集團成員公司除外)及／或彼等各自聯繫人(具有上市規則所賦予之涵義)不會直接或間接(不論是由其個人還是聯同或代表其他人士、商號或公司(不論是否作為股東、合夥人、代理、僱員或其他人士))：

(i) 經營、從事、參與、持有任何權利或利益或以任何方式協助或支持(不論是財務、技術或其他方式)任何與 貴集團現有業務或 貴集團不時經營的任何其他業務類似或(直接或間接)構成競爭或可能構成競爭的業務(「**受限制業務**」)，惟(個別或任何契諾人與其聯繫人共同)於從事受限制業務且在聯交所上市的任何公司持有不超過5%股權者則另作別論；

(ii) 招攬、遊說、干預或設法從 貴集團招引任何人士、商號、公司或組織進行任何受限制業務，而就其所知有關人士、商號、公司或組織乃不時或於緊接該招攬、干預或招引日期前過去18個月內任何時間屬於 貴集團任何成員公司就受限制業務而言的顧客、供應商或業務合作夥伴或僱員；

(iii) 從任何人士、商號、公司或組織獲取訂單或招攬生意，而就其所知有關人士、商號、公司或組織與 貴集團任何成員公司有業務往來或正就任何受限制業務與 貴集團任何成員公司進行磋商；

(iv) 作出或說出任何可能有損 貴集團任何成員公司聲譽的事宜或言語，或導致任何人士減少與 貴集團任何成員公司進行業務往來，或就與 貴集團任何成員公司之間的交易尋求更佳貿易條款；

(v) 其或其所控制的實體或公司(不包括 貴集團成員公司)招攬或誘使或設法招攬或誘使任何人士入職或於任何時候僱用或促使任何人士獲得聘用，而該人士於緊接該招攬或僱用日期前過去18個月內任何時間曾為或現為 貴集團任何成員公司的董事、經理、僱員或顧問，並掌握或可能掌握有關 貴集團開展的受限制業務的任何機密資料或商業秘密；及

(vi) 利用因其作為 貴公司股東或 貴集團任何成員公司董事而獲得並與 貴集團業務有關的任何資料，以與 貴集團的業務進行競爭。於各種情況下，直至各契諾人與 貴公司僱傭關係終止之日或其離職(包括董事職務，但不包括股東)之日(以較後者為準)起滿三週年。

**股份質押協議**

根據買賣協議，賣方進一步承諾根據上市規則或聯交所旳規定於股份要約期結束後儘快出售其持有的任何股份以恢復足夠公眾持股量。為確保該義務，聯東環球、環亨、華海企業及高澤環球(作為質押人)於完成日期就除外股份以買方(作為承押人)為受益人訂立股份質押協議，直至該義務已由賣方履行為止。

**買賣協議補充函件及投票承諾**

根據賣方、買方及擔保人於二零二三年八月四日訂立的買賣協議補充函件，(其中包括)聯東環球、環亨、高澤環球、華海企業及許先生(作為契諾人)以及林先生及許女士(作為擔保人)於二零二三年八月四日以買方為受益人訂立投票承諾契據(「**投票承諾**」)，據此，契諾人及擔保人各自須由完成日期起(其中包括)：

(i) 就契諾人及擔保人直接或間接持有或控制的所有股份，投票贊成有關委任買方提名的董事的所有股東決議案；

(ii) 促使契諾人及擔保人提名的董事投票贊成有關委任買方提名的董事的所有董事會決議案；

(iii) 就契諾人及擔保人直接或間接持有或控制的所有股份，投票反對有關罷免買方提名的董事的任何股東決議案；

(iv) 促使契諾人及擔保人提名的董事支持及批准委任買方提名的任何董事為本公司主席以及每次董事會會議的主席；

(v) 確認根據本公司現有組織章程細則第114條，若贊成與反對的票數相同，會議主席可投第二票或決定票。契諾人及擔保人承諾盡最大努力促使、支持及配合有關修訂本公司現有組織章程細則的事宜，致使：

a. 若董事會會議上贊成與反對的票數相同，本公司主席(若其出席該會議)可投第二票或決定票；

b. 若本公司主席因任何理由未能出席該董事會會議，則本公司主席須委任任何一名董事(若其出席該會議)擔任董事會會議主席，可投第二票或決定票。只有本公司主席或由本公司主席提名的董事可投第二票或決定票；及

c. 董事會成員須包括本公司主席，彼由股東以普通決議案選舉產生及委任，

契諾人及擔保人承諾會就彼等直接或間接持有或控制的所有股份，投票贊成有關上述修訂本公司組織章程細則的所有股東決議案；及

(vi) 進一步承諾採取一切行動及簽立所有文件，以確保買方繼續控制董事會。

除非根據投票承諾予以終止，否則投票承諾將自簽立日期起一直有效。投票承諾的各方同意，投票承諾將於發生以下任何一項時自動終止：

(i) 契諾人及擔保人(即聯東環球、環亨、高澤環球、華海企業及許先生)不再直接或間接持有或擁有任何股份；或

(ii) 投票承諾的各方書面同意終止投票承諾。

除投票承諾明確規定的情況外，投票承諾在任何情況下不得由一方單方面終止或廢止。

**股份要約的總代價**

基於股份要約價每股要約股份1.76港元及最後實際可行日期已發行1,000,000,000股股份， 貴公司全部已發行股本的價值約為1,760,000,000港元。撇除銷售股份及除外股份，250,000,000股股份將受限於股份要約，且按股份要約價計算，股份要約的總價值將為440,000,000港元。

**財務資源之確認**

為支付(i)所有銷售股份的總代價；(ii)股份要約的代價；及(iii)有關股份要約的交易成本所需的財務資源將以融資及買方的內部資源撥付。融資乃基於由(其中包括)招商永隆銀行有限公司(作為安排人、代理人及貸方)與買方於二零二三年三月二十七日訂立的融資協議，據此，招商永隆銀行有限公司同意向買方提供定期貸款融資最多合共920,000,000港元。

買方的財務顧問招商證券以及要約人的財務顧問力高企業融資信納，有充足的財務資源可以支付總代價及悉數接納股份要約時應付的代價。

**接納股份要約之影響**

獨立股東接納股份要約將被視為構成該人士保證其根據股份要約將出售的所有股份將為繳足股款，且不附帶一切留置權、押記、期權、申索、產權負擔、相逆權益、優先認購權及任何性質的所有第三方權利，連同其截至股份要約提出當日所附帶或其後附帶的一切權利，包括收取於股份要約提出當日(即本綜合文件日期)或之後所建議或宣派(如有)、支付或作出的所有股息及其他分派的權利。

除收購守則所規定外，接納股份要約將不可撤銷，亦不可撤回。

**香港印花稅**

接納股份要約的獨立股東應付的賣方香港從價印花稅乃按(i)要約股份的市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付代價(以較高者為準)之0.13%稅率計算，將從要約人接納股份要約時應付予有關人士的款項中扣除。

要約人將根據香港法例第117章印花稅條例，安排代表接納股份要約的相關獨立股東支付賣方從價印花稅，並就接納股份要約及轉讓要約股份支付買方香港從價印花稅。

**結算**

就接納股份要約的現金款項將於接獲正式完成接納股份要約日期後七(7)個營業日內由買方代表要約人支付。要約人或其代理必須收妥該等接納的相關權屬文件，接納股份要約的程序方告完整及有效。不足一港仙的金額將不予支付，應付予接納股份要約的獨立股東的代價金額將向上約整至最接近的港仙。

**稅務意見**

倘獨立股東對接納或拒絕股份要約的稅務影響存有任何疑問，建議諮詢其自身的專業顧問。要約人、買方及彼等任何一致行動人士、招商證券、力高證券、力高企業融資、新百利、 貴公司及彼等各自的董事、高級人員、顧問、代理人或聯繫人或參與股份要約的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕股份要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

**海外股東**

要約人擬在實際可行範圍內向全體獨立股東(包括並非居於香港的獨立股東)提出股份要約。股份要約是否供並非屬香港居民或登記地址位於香港以外之人士參與，可能受彼等所居住之有關司法管轄區之適用法律所影響。倘海外股東及股東為香港以外司法管轄區之公民、居民或國民，則應全面遵守所有適用法律或監管規定，並且在有需要時自行徵詢法律意見。倘海外股東擬接納股份要約，則有責任就此使其本身完全符合有關司法管轄區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要程序，以及支付該接納海外股東就該司法管轄區應繳之任何轉讓或其他稅項)。

**任何海外股東接納股份要約將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定。海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。在收購守則條文的規限下，對股份要約的接納將為不可撤銷及不得撤回。**

於最後實際可行日期，概無將受限於股份要約的海外股東。

## 有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料詳情載於本綜合文件「董事會函件」。

## 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由許女士全資擁有。許女士及林先生已共同同意，要約人將作出股份要約所產生的所有責任及負債將均等承擔。要約人之主要業務為投資控股。

## 有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，且為一間涵蓋食品、交通及大宗商品的綜合性貿易公司，於中國10個城市設有附屬公司及有7間海外分公司，其為招商局集團之全資附屬公司。

招商局集團為一間於一九八六年十月十四日根據中國法律成立，直屬國資委的國有獨資企業。招商局集團為一家業務多元的大型綜合企業，主要專注於綜合交通、特色金融、城市與園區綜合開發運營三大核心產業，並正實現由三大主業向實業經營、金融服務、投資與資本運營三大平台轉變。

除訂立交易文件及其項下擬進行交易外，買方及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。經考慮休閒食品零售行業的市場潛力，收購事項可令買方進軍香港市場。透過收購事項，買方可藉助 貴集團的零售管理經驗及零售網絡，從而促進買方將其業務範圍擴展至休閒食品零售市場。

於最後實際可行日期，除銷售股份及除外股份外，要約人、買方及彼等任何一致行動人士概無於 貴公司任何股份或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

**要約人及買方對 貴集團之意向**

要約人、買方及其任何一致行動人士擬維持 貴公司現有主要活動，而買方將協助 貴公司審視其業務及營運，以制定長期戰略及業務計劃以及尋求新機遇，從而提升及增加 貴集團的業務。

要約人、買方及彼等任何一致行動人士無意對 貴集團業務進行重大變動，包括重新部署固定資產(於其一般業務過程中所作出者除外)。要約人、買方及彼等任何一致行動人士並無計劃終止僱用 貴集團任何其他僱員或其他人員。於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一致行動人士無意訂立或並無訂立有關注入或出售 貴集團任何業務或資產的任何磋商、安排或協議。然而，要約人、買方及彼等任何一致行動人士保留權利作出彼等認為對 貴集團業務及營運而言屬必要或適當之任何變動，以優化 貴集團之價值。

**本公司的董事委任、主席變更、授權代表變更及董事委員會成員變更**

董事會目前由兩名執行董事(即林先生及許女士)及三名獨立非執行董事(即施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生)組成。

買方及要約人的意向為，股份要約截止後，(i)林先生及許女士將繼續擔任執行董事；及(ii)施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生將繼續擔任獨立非執行董事。

林先生將辭任本公司薪酬委員會成員、董事會主席及上市規則第3.05條規定的授權代表，有關辭任將於本綜合文件寄發後生效。許女士將辭任本公司提名委員會成員

及公司條例第16部規定代表本公司在香港接收法律程序文件及通知書的授權代表，有關辭任將於本綜合文件寄發後生效。施榮懷先生將繼續擔任審核委員會成員及薪酬委員會主席。蔡素玉女士將繼續擔任審核委員會成員及薪酬委員會成員，惟彼將辭任提名委員會主席，有關辭任將於本綜合文件寄發後生效。李家麟先生將繼續擔任審核委員會主席及提名委員會成員。

買方及要約人建議提名(i)李關鵬先生擔任本公司執行董事、董事會主席、董事會會議主席、提名委員會主席及上市規則第3.05條規定的本公司授權代表；(ii)崔倩女士擔任執行董事；(iii)陸榮先生擔任執行董事及薪酬委員會成員；(iv)劉雲峰先生擔任執行董事；(v)黃盛超先生擔任執行董事；(vi)王康林女士擔任本公司執行董事及公司條例第16部規定代表本公司在香港接收法律程序文件及通知書的授權代表；及(vii)陳遠秀女士擔任獨立非執行董事及提名委員會成員。新執行董事及獨立非執行董事的委任將於本綜合文件寄發後生效。

獲提名董事的履歷詳情載列如下：

**李關鵬先生**(「**李先生**」)，56歲，自二零二一年八月起為買方董事總經理。李先生於一九八九年畢業於中山大學英語語言文學大學本科學歷。於一九八九年七月至二零一三年十月，李先生在中國外運華南有限公司(前身為中國外運廣東有限公司)的數間附屬公司工作，先後擔任其副總經理及總經理。於二零零九年一月至二零一零年一月，李先生臨時借調至交通運輸部，掛職司長助理。自二零一三年起，李先生先後擔任中國外運股份有限公司(股份代號：00598.HK、601598.SH)副總經理、總經理及執行董事。於二零一九年一月，李先生獲委任為中外運－敦豪國際航空快件有限公司董事長。於二零一九年二月至二零二一年八月，李先生獲委任為中國外運股份有限公司董事長。

**崔倩女士**(「**崔女士**」)，52歲，自二零一六年八月起為買方副總經理，自二零一二年起為申海有限公司副總經理。崔女士於一九九三年畢業於山東師範大學外語系大學本科學歷。崔女士曾先後在中國交通部教育司綜合處、交通部綜合規劃司及中國交通進出口有限公司工作。崔女士曾擔任海通通信儀器有限公司副總經理。於二零一四年十月至二零一六年五月，崔女士擔任香港海通有限公司總經理助理。

**陸榮先生**(「**陸先生**」)，44歲，自二零一九年一月起為買方副總經理，自二零二二年五月起為招商局食品有限公司總經理。陸先生於二零零三年畢業於上海海事大學碩士研究生學歷。陸先生自二零零三年起加入買方集團，曾在海通(上海)貿易有限公司工作，並曾先後擔任香港海通有限公司越南代表處代表、船舶設備部總經理及總經理。陸先生於二零一六年十一月至二零一九年一月擔任買方總經理助理。

**劉雲峰先生**(「**劉先生**」)，53歲，自二零二二年六月起為買方副總經理。劉先生於一九九二年畢業於武漢水運工程學院工程專業本科，於二零零五年取得美國德克薩斯大學阿靈頓分校EMBA學歷。於一九九二年至二零二二年，劉先生在中國交通進出口有限公司工作，先後擔任中國交通進出口有限公司總經理助理、副總經理及總經理。劉先生於二零一七年八月至二零二二年四月擔任招商局汽車貿易有限責任公司總經理。於二零一九年二月至二零二二年六月，劉先生獲委任為買方總經理助理。

**黃盛超先生**(「**黃先生**」)，51歲，自二零二三年四月起為買方財務總監。黃先生於一九九四年畢業於中央財政金融學院會計系會計專業，於二零一二年中央財經大學國民經濟學專業研究生課程進修班結業。黃先生於一九九四年至二零一五年先後在深圳市特力(集團)股份有限公司(股份代號：000025.SZ)、深圳招商石化有限公司及招商局蛇口工業區有限公司工作。於二零一五年十二月至二零二二年四月，黃先生先生擔任招商局蛇口工業區控股股份有限公司(股份代號：001979.SZ)財務部總經理及財務管理部總經理。於二零二二年五月至二零二三年四月，黃先生擔任招商局港口集團股份有限公司(股份代號：1872.SZ)副財務總監兼財務管理部及資本運營部總經理。於二零二二年十二月至二零二三年六月，黃先生擔任寧波舟山港股份有限公司(股份代號：601018.SH)董事。

**王康林女士**(「**王女士**」)，38歲，自二零二二年四月起為買方企業規劃部副總經理(主持工作)。王女士於二零零七年畢業於江西財經大學國際學院會計學(國際會計)專業本科，於二零一五年取得香港中文大學工商管理(金融財務)專業碩士。王女士於二零零七年八月至二零一零年四月任職普華永道中天會計師事務所深圳分所審計員。於二零一零年五月至二零一四年六月，王女士先後在安瑞科能源裝備控股有限公司深圳代表處及中集安瑞科投資控股(深圳)有限公司工作。於二零一四年六月至二零一四年十一月，王女士為招商局食品供應鏈管理有限公司企業規劃部經理。於二零一四年十一月至二

零一六年七月，王女士在香港海通有限公司業務發展部工作。於二零一六年七月至二零二二年四月，王女士先後擔任買方企業規劃部主任、總經理助理及副總經理。

**陳遠秀女士**(「**陳女士**」)，52歲，太平紳士，目前為遠博顧問有限公司(主要從事提供業務諮詢服務)董事總經理。陳女士亦為中國鋁業股份有限公司(其H股於聯交所主板上市(股份代號：2600.HK)，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601600.SH))獨立非執行董事、森松國際控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：2155.HK))獨立非執行董事及招商局港口控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：144.HK))獨立非執行董事。陳女士於一九九二年取得香港城市理工學院(現稱香港城市大學)會計學學士學位。彼為香港會計師公會、特許公認會計師公會(「ACCA」)及香港董事學會資深會員。彼擁有逾30年財務及業務管理經驗。陳女士曾在多間跨國公司，包括酩悦軒尼詩－路易威登集團及喜力集團負責管理工作。陳女士亦曾在德勤會計師事務所香港及美國分公司工作。於二零二零年十月，陳女士獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，以表彰其於公共服務方面的卓越表現及對社會的貢獻。於二零二二年三月，陳女士獲頒ACCA倡導者(中國區)獎項，以表彰其對會計專業的不懈支持。陳女士於二零零八年至二零零九年擔任ACCA香港分會會長，於二零二零年至二零二一年擔任香港女會計師協會會長。彼現為香港女會計師協會理事會成員及深港澳女董事聯盟副主席。

本公司將分別與李先生、崔女士、陸先生、劉先生、黃先生及王女士訂立服務協議，任期自委任日期起計三年，須根據本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。於彼等的任期內，本公司不會向李先生、崔女士、陸先生、劉先生、黃先生及王女士支付執行董事酬金，並不會支付其他福利或獎金。

本公司將與陳女士訂立委任函件，任期自委任日期起計三年，須根據本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。陳女士有權收取每年300,000港元的袍金。此酬金乃參考彼在本公司的職責及責任、本公司薪酬政策及當時市況釐定。

李先生、崔女士、陸先生、劉先生、黃先生、王女士及陳女士已各自確認，除本綜合文件所披露者外，於最後實際可行日期，彼(i)於過去三年內並無在其證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任董事職務；(ii)與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東並無任何關係；(iii)並無在本公司或本集團其他成員公司

擔任任何職務；及(iv)並無於或被視為於本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部的涵義)的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益。

除本綜合文件所披露者外，並無有關李先生、崔女士、陸先生、劉先生、黃先生、王女士及陳女士的委任，根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)的規定須予披露的其他資料，亦無任何須提請股東注意的其他事項。

陳女士已確認其符合上市規則第3.13條所載的獨立性準則。

董事會的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出，本公司將於適當時候另行刊發公告。除上述者外，買方及要約人無意於股份要約截止後對本公司管理層作出任何重大變動。

**公眾持股量及維持 貴公司之上市地位**

聯交所已聲明，倘於股份要約結束時，公眾人士持有的股份不超過適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

要約人及買方有意讓 貴公司繼續在聯交所上市。要約人之董事及將獲委任加入董事會之新董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份有足夠的公眾持股量。

誠如聯合公告所披露，賣方已根據買賣協議承諾於股份要約期結束後，根據上市規則或按聯交所的規定訂立股份質押協議，儘快出售其持有的任何股份以恢復股份的足夠公眾持股量。 貴公司將根據上市規則及收購守則的規定，在適當時候作出進一步公告。

## 強制收購

要約人無意於股份要約結束後行使其任何權力，以強制收購於股份要約下尚未被收購的任何要約股份。

## 接納及結算程序

閣下務請注意本綜合文件附錄一及隨附的**白色**接納及轉讓表格中所載接納及結算程序及接納期的進一步詳情。

## 一般資料

為確保全體獨立股東得到公平對待，在實際可行情況下，以代名人身分代表一名或以上實益擁有人持有要約股份的登記獨立股東應分開處理各實益擁有人的持股。以代名人的名義登記其投資的要約股份實益擁有人須向其代名人提供其就股份要約的意向的指示。海外股東務請注意本函件「海外股東」一段。

為接納股份要約，獨立股東應按照隨附的**白色**接納及轉讓表格上的指示填妥及簽署該表格。**白色**接納及轉讓表格構成股份要約條款的一部分。經正式填妥的**白色**接納及轉讓表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)必須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經執行人員同意的較後日期及／或時間)前郵寄或親自送交登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，信封應註明「**優品360控股有限公司－股份要約**」。概不會就任何**白色**接納及轉讓表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)發出收訖確認書。所有將寄發予獨立股東的文件及匯款均以平郵方式寄交股東，郵誤風險概由獨立股東自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，如屬聯名持有人，則寄交於股東名冊上排名首位的持有人。買方、要約人、彼等任何一致行動人士、 貴公司、招商證券、力高證券、力高企業融資、新百利、登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人或股份要約所涉任何其他方將不會就轉交的任何遺失或延誤或任何因此產生或與此有關的任何其他責任負責。

## 額外資料

閣下務請注意本綜合文件附錄一及隨附的**白色**接納及轉讓表格(構成本綜合文件的一部分)中所載的額外資料。

閣下在決定是否接納股份要約前務請審慎閱讀本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「新百利函件」及有關 貴集團的其他資料。在考慮就股份要約採取何種行動，閣下應考慮 閣下本身的稅務或財務狀況，及倘 閣下有任何疑問，請諮詢 閣下的專業顧問的意見。

此 致

*列位獨立股東* 台照

代表
**力高證券有限公司**
*董事*
**李穎沖**
謹啟

二零二三年八月十一日

**Best Mart 360 Holdings Limited**
**優品360控股有限公司**
*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*
**(股份代號：2360)**

*執行董事：*
林子峰先生*(主席)*
許毅芬女士

*獨立非執行董事：*
施榮懷先生*BBS JP*
蔡素玉女士*BBS JP*
李家麟先生

*註冊辦事處：*
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

*總部及香港主要營業地點：*
香港九龍
偉業街108號
絲寶國際大廈
11樓

敬啟者：

**有關力高證券有限公司為及代表**
**要約人收購優品360控股有限公司所有已發行股份**
**(要約人、買方及彼等任何一致行動人士**
**已持有或同意收購的該等股份除外)**
**提出無條件強制性現金要約**

## 緒言

茲提述聯合公告。於二零二三年三月二十七日(交易時段後)，本公司獲林先生及許女士告知，買方已與賣方訂立買賣協議，據此，(其中包括)賣方同意出售，而買方同意收購銷售股份(相當於490,000,000股股份及相當於最後實際可行日期本公司全部已發行股本49%)，總代價為862,400,000港元，相當於每股銷售股份1.76港元。

緊隨完成(於二零二三年八月四日發生)後及於最後實際可行日期，賣方(包括要約人)、買方及與彼等任何一致行動人士於合共750,000,000股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本的75%。由於收購事項導致本公司控制權的變更或合併，因此完成時已觸發根據收購守則規則26.1就要約股份作出強制性全面股份要約的責任。

根據買賣協議，於完成後且受其規限，賣方向買方承諾作出或在買方事先書面批准的情況下促使其他實體根據收購守則作出股份要約。賣方已促使其中一名賣方(即要約人)作為要約人根據收購守則作出股份要約。賣方(包括要約人)及買方確認彼等為收購守則下之一致行動人士，通過訂立買賣協議以鞏固本公司之控制權。

力高證券為及代表要約人向獨立股東作出股份要約，以根據收購守則規則26.1收購所有已發行股份(要約人、買方及彼等任何一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。股份要約的詳情載於本綜合文件「力高證券函件」中「股份要約」一節。

本綜合文件(本函件為其中部分)旨在向 閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人、買方及股份要約的資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載有獨立董事委員會就股份要約的條款及接納股份要約向獨立股東提供的推薦建議；及(iii)新百利意見函件，當中載有其就股份要約向獨立董事會委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事會委員會已根據收購守則規則2.1及2.8成立，成員包括全體三名獨立非執行董事施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生，以就股份要約的條款及條件，特別是股份要約的條款是否公平合理及應否接納股份要約向獨立股東提供意見。

新百利已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，以就股份要約，特別是股份要約的條款是否公平合理及應否接納股份要約向獨立董事委員會提供意見。

在就股份要約採取任何行動前， 閣下應仔細閱讀「獨立董事委員會函件」、「新百利函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

## 股份要約的主要條款

誠如本綜合文件「力高證券函件」所披露，力高證券為及代表要約人，根據本綜合文件所載條款並遵照收購守則按以下條款就所有要約股份作出股份要約：

**每股要約股份 . . . . . 1.76港元現金**

股份要約下的股份要約價每股要約股份1.76港元等於根據買賣協議的每股銷售股份購買價。

股份要約根據收購守則向所有獨立股東提出。根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及其他任何性質的第三方權利，以及於本綜合文件日期隨附或其後隨附的所有權利，包括收取所有股息及其他分派(如有)的權利，記錄日期為股份要約作出當日(即綜合文件日期)或之後。

於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣派任何應付而未付股息；及(ii)本公司無意在截止日期(包括該日)前作出或宣派任何未來股息／作出其他分派。

股份要約於所有方面為無條件，且不會以須接獲的任何最低接納水平或任何其他條件為前提。

股份要約之進一步詳情可參閱本綜合文件「力高證券函件」、本綜合文件附錄一及隨附**白色**接納及轉讓表格。

## 有關本集團之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為主要在香港、澳門及中國以「優品360°」及「FoodVille」品牌經營的休閒食品零售商。

有關本集團之進一步資料載於本綜合文件附錄二及附錄四。

## 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

| 要約人、買方及彼等任何一致行動人士 | 完成前 | | 緊隨完成後及於最後實際可行日期 | |
|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *%* | *股份數目* | *%* |
| 聯東環球*(附註1)* | 206,250,000 | 20.63 | 71,500,000 | 7.15 |
| 環亨*(附註1)* | 168,750,000 | 16.87 | 58,500,000 | 5.85 |
| 要約人*(附註2)* | 200,000,000 | 20.0 | – | – |
| 華海企業*(附註2)* | 95,000,000 | 9.5 | 50,000,000 | 5.0 |
| 高澤環球*(附註2)* | 80,000,000 | 8.0 | 80,000,000 | 8.0 |
| 賣方及高澤環球持有的股份總數 | 750,000,000 | 75.0 | 260,000,000 | 26.0 |
| 買方／招商局海通 | – | – | 490,000,000 | 49.0 |
| 小計 | 750,000,000 | 75.0 | 750,000,000 | 75.0 |
| **公眾股東** | 250,000,000 | 25.0 | 250,000,000 | 25.0 |
| 總計 | 1,000,000,000 | 100.0 | 1,000,000,000 | 100.0 |

*附註：*

1. 聯東環球及環亨各由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為於聯東環球及環亨分別持有的相同數目股份中擁有權益。

2. 要約人、華海企業及高澤環球各由許女士全資擁有。根據證券及期貨條例，許女士被視為於要約人、華海企業及高澤環球分別持有的相同數目股份中擁有權益。

## 有關要約人及買方之資料

要約人及買方之詳細資料載於本綜合文件「力高證券函件」。

## 要約人及買方對本集團之意向

有關要約人及買方對本集團業務及管理之意向的詳細資料，請參閱本綜合文件「力高證券函件」中的「要約人及買方對本集團之意向」一段。

董事會知悉要約人及買方對本集團之意向，並願意與要約人及買方合作，以本公司及股東的整體最佳利益為依歸行事。董事會明瞭：(i)要約人、買方及彼等任何一致行動人士有意維持本公司現有的主要業務；(ii)買方將協助本公司檢討其業務及營運，以制定長期策略及業務計劃，並尋求新機會以提升及加強本集團的業務；(iii)要約人、買方及彼等任何一致行動人士無意對本集團的業務作出重大變動，包括重新部署固定資產(於其一般業務過程中所作出者除外)；(iv)要約人、買方及彼等任何一致行動人士並無計劃終止僱用本集團任何其他僱員或其他人員；及(v)於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一致行動人士無意訂立或並無訂立有關注入或出售本集團任何業務或資產的任何磋商、安排或協議。然而，董事會亦知悉，要約人、買方及彼等任何一致行動人士保留權利作出彼等認為對本集團業務及營運而言屬必要或適當之任何變動，以優化本集團之價值。

## 公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已聲明，倘於股份要約結束時，公眾人士持有不超過適用於本公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序市場；

則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

董事會從本綜合文件「力高證券函件」中注意到，要約人及買方擬讓本公司繼續於聯交所上市。要約人的唯一董事及將獲委任至董事會的新董事將共同及個別向聯交所承諾，將採取適當措施確保股份有足夠的公眾持股量。

## 推薦建議

謹請 閣下垂注(i)本綜合文件第29至30頁的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就股份要約向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本綜合文件第31至56頁的「新百利函件」，當中載有新百利就股份要約的條款就獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納股份要約向獨立董事會委員會提供的意見及推薦建議，以及達致其意見及推薦建議所考慮的主要因素。

獨立股東就股份要約採取任何行動前，務請細閱該等函件。

## 其他資料

閣下務請閱讀本綜合文件連同有關股份要約的接納及結算程序之隨附**白色**接納及轉讓表格。請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。

於考慮就股份要約採取行動時， 閣下應考慮本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

*列位獨立股東* 台照

承董事會命
**優品360控股有限公司**
*主席兼執行董事*
**林子峰**
謹啟

二零二三年八月十一日

**Best Mart 360 Holdings Limited**
**優品360控股有限公司**
*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*
**(股份代號:2360)**

敬啟者:

**有關力高證券有限公司為及代表**
**要約人收購優品360控股有限公司所有已發行股份**
**(要約人、買方及彼等任何一致行動人士**
**已持有或同意收購的該等股份除外)**
**提出無條件強制性現金要約**

## 緒言

吾等提述要約人、買方及本公司於二零二三年八月十一日共同刊發的本綜合文件,本函件為構成本綜合文件的一部分。除文義另有所指外,本函件所用詞彙具有本綜合文件所界定的相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會,以考慮股份要約的條款,以及就股份要約的條款就獨立股東而言是否公平合理及是否接納股份要約向獨立股東提供推薦建議。

新百利已獲吾等批准委任為獨立財務顧問,以就股份要約的條款以及尤其是股份要約的條款是否公平合理向我們提供意見,以及就是否接納股份要約提供推薦建議。其意見及達致其意見及推薦建議所考慮的主要因素的詳情載於本綜合文件第31頁至56頁的「新百利函件」。

閣下務請注意本綜合文件的「董事會函件」、「力高證券函件」及附錄所載的其他資料。

## 推薦建議

經考慮股份要約的條款、本綜合文件所載資料以及新百利的意見及推薦建議函件後，吾等認為，股份要約的條款就獨立股東而言屬公平合理，並建議股東接納股份要約。

擬透過接納股份要約變現其於本公司全部或部分投資的獨立股東應監察股價，倘在市場出售所得款項(扣除成本)高於根據股份要約可收取的所得款項淨額，該等獨立股東應考慮在公開市場出售其股份，而非透過接納股份要約變現其投資。

此　致

*列位獨立股東*　台照

代表
**優品360控股有限公司**
獨立董事委員會

| **施榮懷先生** | **蔡素玉女士** | **李家麟先生** |
|---|---|---|
| *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* |

謹啟

二零二三年八月十一日

*以下為新百利融資有限公司就股份要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃就載入本綜合文件而編製。*

**新百利融資有限公司**
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**有關力高證券有限公司為及代表**
**要約人收購優品360控股有限公司所有已發行股份**
**（要約人、買方及彼等任何一致行動人士**
**已持有或同意收購的該等股份除外）**
**提出無條件強制性現金要約**

## 緒言

吾等提述吾等獲委任就股份要約向獨立董事委員會提供意見。股份要約詳情載於日期為二零二三年八月十一日的綜合文件（「**綜合文件**」），而本函件亦構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合文件內所界定的相同涵義。

茲提述聯合公告。於二零二三年三月二十七日（交易時段後），貴公司獲林先生及許女士告知，買方與賣方訂立買賣協議，據此（其中包括），賣方同意出售而買方同意收購銷售股份（相當於490,000,000股股份及相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本49%），總代價為862,400,000港元（相當於每股銷售股份1.76港元）。

緊隨完成於二零二三年八月四日落實後及於最後實際可行日期，賣方（包括要約人）、買方及彼等任何一致行動人士於合共750,000,000股股份（佔 貴公司全部已發行股本75%）中擁有權益。由於收購事項導致 貴公司控制權的變更或合併，因此完成時已觸發根據收購守則規則26.1就要約股份作出強制性全面要約的責任。

根據買賣協議，於完成後且受其規限，賣方向買方承諾作出或在買方事先書面批准的情況下促使其他實體根據收購守則作出股份要約。賣方已促使其中一名賣方(即要約人)作為要約人根據收購守則作出股份要約。賣方(包括要約人)及買方確認彼等為收購守則下之一致行動人士，通過訂立買賣協議以鞏固 貴公司之控制權。

獨立董事會委員會已根據收購守則規則2.1及2.8成立，成員包括全體三名獨立非執行董事施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生，以就股份要約的條款及條件，特別是股份要約的條款是否公平合理及應否接納股份要約向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准委任吾等為獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等與 貴公司或要約人或買方、彼等各自的主要股東或任何與彼等一致行動(或被假定為一致行動)的人士概任何聯繫或關連，故被視為合資格就股份要約提供獨立意見。除就是次委聘須向吾等支付的一般專業費用外，並不存在任何安排令吾等可向 貴公司或要約人或買方、彼等各自的主要股東或任何與彼等一致行動(或被假定為一致行動)的人士收取任何費用或利益。

於編製意見時，吾等倚賴 貴集團的董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司已刊發的資料，(其中)包括(i) 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(「**二零二二年年報**」)，以及 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(「**二零二三年年報**」)；(ii)股份在聯交所的交易表現；(iii)由利駿行測量師有限公司(「**估值師**」)編製的物業估值報告；及(iv)綜合文件所載的其他資料。吾等已尋求及收到董事的確認，向吾等提供的資料及表達的意見概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所收到的資料足以令吾等達致本函件所載的看法並提供意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料已遭遺漏或保留，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、要約人、買方或彼等各自的任何聯繫人或與任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查；亦無對所提供資料進行任何獨立核證。吾等亦假定綜合文件(本函為一構成部分)所載或提述的所有聲明於作出時及於綜合文件日期均屬真實，而股東將盡快獲告知任何重大變動。

吾等並無考慮接納或不接納股份要約對獨立股東的稅務及監管影響，原因為有關影響乃視乎個別情況而定。尤其是，身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢彼等的專業顧問。

## 股份要約的主要條款

力高證券為及代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約以收購全部要約股份：

### 股份要約

每股要約股份 ..... 現金1.76港元

股份要約下的股份要約價每股要約股份1.76港元等於根據買賣協議的每股銷售股份購買價。

股份要約根據收購守則向所有獨立股東提出。根據股份要約將收購的要約股份將悉數繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先認購權及其他任何性質的第三方權利，以及於綜合文件日期隨附或其後隨附的所有權利，包括收取所有股息及其他分派(如有)的權利，記錄日期為股份要約作出當日(即綜合文件日期)或之後。

於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣派任何應付而未付股息；及(ii) 貴公司無意於於截止日期(包括該日)前作出或宣派任何未來股息／作出其他分派。然而，股東應注意，如綜合文件附錄二所披露，董事會已決定召開另一次董事會會議，以考慮在要約期結束後的某個日期宣佈及派付二零二三年財政年度的末期股息(如有)。

股份要約在所有方面為無條件，且不會以須接獲的任何最低接納水平或其他條件為前提。

**誠如綜合文件內的力高證券函件所述，要約人將不會提高股份要約價。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，在作出本聲明後，要約人將不被允許提高股份要約價，且要約人並無保留提高股份要約價的權利。**

### 股份要約的總代價

基於股份要約價每股要約股份1.76港元及最後實際可行日期已發行1,000,000,000股股份， 貴公司全部已發行股本的價值約為1,760,000,000港元。撇除銷售股份及除外股份，250,000,000股股份將受限於股份要約，且按股份要約價計算，股份要約的總價值將為440,000,000港元。

### 禁售承諾

根據買賣協議，賣方、高澤環球、擔保人及許先生以買方為受益人於完成日期訂立禁售承諾契據(「**禁售承諾**」))，據此，彼等各自將不會就彼合法或實益擁有的 貴公司所有股份或其他證券(不包括銷售股份)在任何自禁售承諾之日起至完成日期(包括

完成日期後三十六(36)個月)期間內的時間，其中包括出售、要約出售、合同或同意出售，按揭、押記、質押、抵押、出借、授予或出售任何期權、認股權證、合同或購買權、授予或購買任何期權、認股權證、合同或出售權，或以其他方式轉讓或出售或產生負擔，或以其他方式直接或間接(包括通過改變任何信託受益人的組成或類別)同意轉讓或出售或產生負擔， 貴公司的任何股份或其他證券有條件或無條件地(包括但不限於任何可轉換為或可交換或可行使或代表接收權的證券，或任何認股權證或購買任何股份的其他權利)，或將 貴公司的任何股份或其他證券存入與發行存託憑證有關的存託人，緊隨其後彼等將不時合計持有 貴公司已發行股本少於20%(為避免存疑，導致彼等合共持有 貴公司已發行股本少於20%的任何公司行為除外)。

**不競爭契約**

根據買賣協議，擔保人及許先生(「**契諾人**」，彼等各自為「**契諾人**」)，以 貴公司(為其本身及其附屬公司為受託人)及買方為受益人，於完成日期訂立不競爭契約(「**不競爭契約**」)，據此，彼等各自不得，且須促使其控制的公司( 貴集團成員公司除外)及／或其各自的聯繫人(具有上市規則所賦予的涵義)不直接或間接地，單獨或聯合地或代表其他人或公司(在各種情況下，無論是作為股東、合夥人、代理人、僱員或其他)：

(i) 經營、從事、參與、持有任何權利或利益或以任何方式協助或提供支持(無論是財務、技術或其他方面)任何類似或競爭(直接或間接)或可能的業務與 貴集團的現有業務及 貴集團不時進行的任何其他業務(「**受限業務**」)競爭，但在任何從事受限業務並在聯交所上市的公司持有不超過5%的股權(單獨或任何承諾人及其聯繫人統稱)除外；

(ii) 據彼所知不時或在過去18個月前的任何時間游說、招攬、干擾或試圖誘使 貴集團任何個人、公司或組織離開為開展任何受限業務而招攬、干擾或誘使 貴集團任何成員公司的客戶、供應商或業務夥伴或僱員；

(iii) 據彼所知已與 貴集團任何成員公司有過往來或正在與 貴集團任何成員公司就有關任何受限業務採購訂單或招攬業務；

(iv) 做或說任何可能損害 貴集團任何成員公司聲譽或可能導致任何人降低與 貴集團任何成員公司的業務水平或尋求改善與 貴集團任何成員公司的貿易條件的事宜；

(v) 招攬或誘使或努力招攬或誘使彼或彼控制的實體或公司(貴集團成員公司除外)或在任何時候僱用或促成僱用任何人在此類招攬或僱用日期之前的過去18個月內的任何時間曾經或現為貴集團任何成員公司的董事、經理、僱員或顧問的人士與貴集團開展的受限業務有關的任何機密信息或商業秘密;及

(vi) 利用彼作為貴公司股東及/或貴集團任何成員公司董事的身份可能了解到與貴集團業務有相關的任何信息,用作與貴集團業務競爭的目的,在每一種情況下,自相關承諾人的僱傭關係或其在貴公司的職位(包括董事職位,但不包括股東)終止之日起滿三週年(以較後者為準)。

**股份質押協議**

根據買賣協議,根據上市規則或按聯交所要求,賣方已進一步承諾於股份要約結束後盡快出售彼等持有的任何股份以恢復足夠的股份公眾持股量。為確保該義務,聯東環球、環亨、華海企業及高澤環球(作為押記人)於完成日期就除外股份以買方(作為承押記人)為受益人簽訂股份質押協議,直至賣方解除該義務。

**買賣協議補充函件及投票承諾**

根據賣方、買方及擔保人於二零二三年八月四日訂立的買賣協議補充函件,(其中包括)聯東環球、環亨、高澤環球、華海企業及許先生(作為契諾人)以及林先生及許女士(作為擔保人)於二零二三年八月四日以買方為受益人訂立投票承諾契據(「**投票承諾**」),據此,契諾人與擔保人各自於完成日期起須(其中包括):

(i) 就契諾人與擔保人直接或間接持有或控制的所有股份,投票贊成有關委任買方提名的董事的所有股東決議案;

(ii) 促使契諾人與擔保人提名的董事投票贊成有關委任買方提名的董事的所有董事會決議案;

(iii) 就契諾人與擔保人直接或間接持有或控制的所有股份,投票反對有關罷免買方提名的董事的任何股東決議案;

(iv) 促使契諾人與擔保人提名的董事支持及批准委任買方提名的任何董事為貴公司主席以及每次董事會會議的主席;

(v) 確認根據 貴公司現有組織章程細則第114條，若贊成與反對的票數相同，會議主席可投第二票或決定票。契諾人及擔保人承諾盡最大努力促使、支持及配合有關修訂 貴公司現有組織章程細則的事宜，致使：

a. 若董事會會議上贊成與反對的票數相同，本公司主席(若其出席該會議)可投第二票或決定票；

b. 若 貴公司主席因任何理由未能出席該董事會會議，則本公司主席須委任任何一名董事(若其出席該會議)擔任董事會會議主席，可投第二票或決定票。只有 貴公司主席或由 貴公司主席提名的董事可投第二票或決定票；及

c. 董事會成員須包括 貴公司主席，彼由股東以普通決議案選舉產生及委任，

契諾人與擔保人承諾會就彼等直接或間接持有或控制的所有股份，投票贊成有關上述修訂 貴公司組織章程細則的所有股東決議案；及

(vi) 進一步承諾採取一切行動及簽立所有文件，以確保買方繼續控制董事會。

除非根據投票承諾予以終止，否則投票承諾將自簽立日期起一直有效。投票承諾的各方同意，投票承諾將於發生以下任何一項時自動終止：

(i) 契諾人與擔保人(即聯東環球、環亨、高澤環球、華海企業及許先生)不再直接或間接持有或擁有任何股份；或

(ii) 投票承諾的各方書面同意終止投票承諾。

除投票承諾明確規定的情況外，投票承諾在任何情況下不得由一方單方面終止或廢止。

## 財務資源的確認

誠如綜合文件中的力高證券函件所述，為支付(i)所有銷售股份的總代價；(ii)股份要約的代價；及(iii)有關股份要約的交易成本所需的財務資源將以融資及買方的內部資源撥付，融資乃基於由(其中包括)招商永隆銀行有限公司(作為安排人、代理人及貸方)與買方於二零二三年三月二十七日訂立的融資協議，據此，招商永隆銀行有限公司同意向買方提供定期貸款融資最多合共920,000,000港元。

買方的財務顧問招商證券，以及要約人的財務顧問力高企業融資信納，有充足的財務資源可以支付總代價及悉數接納股份要約時應付的代價。

## 主要考慮因素及理由

吾等就股份要約達致意見及推薦建議時已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團的資料

#### *1.1 貴集團的背景*

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴集團為一間休閒食品零售商，於香港、澳門及中國經營「優品360°」及「FoodVille」品牌。 貴集團提供廣泛系列主要來自海外的進口預先包裝休閒食品及其他雜貨產品，其可大致分為：(i)朱古力及糖果；(ii)果仁及乾果；(iii)包裝烘焙產品及零食；(iv)餅乾及糕點；(v)穀類食品及牛奶；(vi)飲品及酒類；(vii)米、麵食及糧油雜貨；(viii)冷凍及急凍食物；及(ix)其他產品例如個人護理及生活用品等。

截至二零二三年三月三十一日止年度， 貴集團新開設了26間零售店舖(包括香港25間、澳門一間)，並因應 貴集團的開舖策略進行調整，關閉了10間相關租期屆滿的店舖。於二零二三年三月三十一日， 貴集團合共經營154間連鎖零售店舖，包括於香港經營145間連鎖零售店舖，於澳門經營七間連鎖零售店舖及於中國經營兩間連鎖零售店舖。

### *1.2 貴集團的財務資料*

*(i) 財務表現*

下文載列 貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度(分別為「**二零二一年財政年度**」、「**二零二二年財政年度**」及「**二零二三年財政年度**」)的綜合財務表現概要，乃摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報：

| | 二零二三年<br>財政年度<br>*千港元*<br>(經審核) | 二零二二年<br>財政年度<br>*千港元*<br>(經審核) | 二零二一年<br>財政年度<br>*千港元*<br>(經審核) |
|---|---|---|---|
| 收入 | 2,305,907 | 1,983,526 | 1,627,891 |
| 銷售成本 | (1,488,644) | (1,315,872) | (1,107,737) |
| 毛利 | 817,263 | 667,654 | 520,154 |
| 其他收入及其他收益淨額 | 19,920 | 875 | 32,815 |
| 銷售及分銷開支 | (515,266) | (457,812) | (399,140) |
| 行政及其他開支 | (72,996) | (69,224) | (52,161) |
| 經營溢利 | 248,921 | 141,493 | 101,668 |
| 融資成本 | (8,708) | (7,309) | (9,921) |
| 除所得稅前溢利 | 240,213 | 134,184 | 91,747 |
| 所得稅開支 | (39,216) | (24,380) | (10,298) |
| 貴公司擁有人應佔年度溢利 | 200,997 | 109,804 | 81,449 |

誠如二零二三年年報所披露， 貴集團僅有有一個可報告經營分部，其為在香港、澳門及中國「優品360°」及「FoodVille」品牌店舖進行食品和飲品、家居和個人護理產品零售及在香港進行批發的業務。根據二零二二年年報及二零二三年年報的披露，在 貴集團二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年財政年度各年的總收入中，約有97%來自香港。

貴集團錄得收入由二零二一年財政年度的約1,627.9百萬港元增加約21.8%至二零二二年財政年度的約1,983.5百萬港元。收入增長主要是由於 貴集團零售店舖的整體銷售額與去年同期相比大幅增長，主要原因為(i)疫情下大部份消費者減少外出用膳，民生食品及雜貨用品需求大幅增加；(ii)口罩等防疫用品及生活必需品銷售額上升；及(iii) 貴集團在財政年度淨增加14間店舖。

貴集團報告的二零二三年財政年度的收入進一步增長約16.3%，由二零二二年財政年度的約1,983.5百萬港元增長至二零二三年財政年度的約2,305.9百萬港元。收入增加主要是由於 貴集團在財政年度淨增加16間新店帶來的額外收入。

貴集團的毛利由二零二一年財政年度的約520.2百萬港元增加約28.4%至二零二二年財政年度的約667.7百萬港元，與 貴集團收入增幅一致。此外，誠如二零二二年年報所披露， 貴集團毛利率亦由二零二一年財政年度的約32.0%增加至二零二二年財政年度的約33.7%，主要原因為(i)調整銷售策略；(ii)持續優化產品結構；(iii)控制成本得宜；及(iv)自家品牌產品銷售大幅增加，包括個人護理產品、果仁及乾果及穀類食品。

貴集團的毛利由二零二二年財政年度的約667.7百萬港元進一步增長約22.4%至二零二三年財政年度的約817.3百萬港元，這也與 貴集團收入的增長相一致。此外，正如二零二三年年報所討論，毛利率約為35.4%，比之前二零二二年財政年度報告的33.7%有所提高，這歸因於及時調整銷售及營銷策略以及不斷優化產品結構所致。

二零二二年財政年度的 貴公司擁有人應佔年度溢利約為109.8百萬港元，而二零二一年財政年度則為81.4百萬港元，顯著增長約34.9%。 貴公司擁有人應佔溢利增長主要原因為 貴集團零售店舖的整體銷售額與去年同期相比大幅增長。

於二零二三年財政年度， 貴公司擁有人應佔年度溢利約為201.0百萬港元，較二零二二年財政年度約109.8百萬港元大幅增加約83.1%。 貴公司擁有人應佔溢利增加主要是由於(i) 貴集團零售店舖的整體銷售及毛利大幅增加；及(ii)其他收入及其他收益增加約19.0百萬港元，主要來自香港特區政府提供的保就業計劃的補貼。

貴公司在二零二一年財政年度及二零二二年財政年度派付每股股息總額分別為0.045港元及0.095港元。 貴公司於二零二二年十一月宣派截至二零二二年九月三十日止六個月的中期股息每股0.08港元。股東應注意，如綜合文件附錄二所述，董事會已決定召開另一次董事會會議，以考慮在要約期結束後的某個日期宣佈及派付二零二三年財政年度的末期股息(如有)。

*(ii) 財務狀況*

下文載列 貴集團於二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日的綜合資產負債表概要，乃摘錄自二零二三年年報：

| | 於二零二三年三月三十一日 | 於二零二二年三月三十一日 |
|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* |
| | (經審核) | (經審核) |
| **資產及負債** | | |
| **非流動資產** | | |
| 物業、廠房及設備 | 444,408 | 442,411 |
| 按金 | 42,560 | 34,311 |
| 購入物業、廠房及設備的已付按金 | 944 | 782 |
| 遞延稅項資產 | 2,311 | 1,516 |
| | 490,223 | 479,020 |
| **流動資產** | | |
| 存貨 | 244,219 | 217,969 |
| 貿易應收款項 | 6,139 | 5,749 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 50,999 | 67,339 |
| 現金及銀行結餘 | 146,047 | 130,076 |
| | 447,404 | 421,133 |
| **總資產** | **937,627** | **900,153** |
| **流動負債** | | |
| 貿易應付款項 | 68,926 | 75,624 |
| 應計費用及其他應付款項 | 42,026 | 44,116 |
| 銀行借款 | 79,349 | 82,981 |
| 租賃負債 | 133,218 | 129,913 |
| 應付所得稅 | 21,908 | 16,778 |
| | 345,427 | 349,412 |
| **流動資產淨值** | **101,977** | **71,721** |
| **總資產減流動負債** | **592,200** | **550,741** |

| | 於二零二三年三月三十一日 | 於二零二二年三月三十一日 |
|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* |
| | (經審核) | (經審核) |
| **非流動負債** | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 1,919 | 1,942 |
| 租賃負債 | 111,569 | 110,756 |
| | 113,488 | 112,698 |
| **資產淨值** | **478,712** | **438,043** |
| **權益** | | |
| **貴公司擁有人應佔權益** | | |
| 股本 | 10,000 | 10,000 |
| 儲備 | 468,712 | 428,043 |
| **總權益** | **478,712** | **438,043** |

於二零二三年三月三十一日，貴集團的總資產約為937.6百萬港元，與二零二二年三月三十一日的餘額約900.2百萬港元相當。該輕微增長主要是由於存貨由二零二二年三月三十一日的約218.0百萬港元增加約12.0%至二零二三年三月三十一日的約244.2百萬港元，以及現金及銀行餘額由二零二二年三月三十一日的約130.1百萬港元增加約12.3%至二零二三年三月三十一日的約146.0百萬港元。

於二零二三年三月三十一日，貴集團的總負債約為458.9百萬港元，與二零二二年三月三十一日的餘額約為462.1百萬港元相約。各年之間的輕微差異主要是由於應付所得稅由二零二二年三月三十一日的約16.8百萬港元增加約30.4%至二零二三年三月三十一日的約21.9百萬港元，部分被貿易應付款項由二零二二年三月三十一日的約75.6百萬港元下跌約8.9%至二零二三年三月三十一日的約68.9百萬港元所抵銷。

於二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，貴公司擁有人應得的權益總額分別約為438.0百萬港元及478.7百萬港元。二零二三年三月三十一日與二零二二年三月三十一日相比增加約9.3%，主要是由於資產狀況提高及負債改善，原因如上所述。

### *1.3 貴集團物業權益的估值*

貴集團的物業權益(「**該物業**」)已由估值師作出估值。該物業於二零二三年六月三十日的現有狀態的估值報告及證書(「**估值報告**」)全文載於綜合文件的附錄三。根據估值報告，該物業在二零二三年六月三十日的現有狀態下的市值約為179.4百萬港元(「**估值**」)。吾等從管理層了解， 貴集團擁有該物業的100%權益，而該物業自收購以來一直及目前仍由 貴集團所作其本身的用途。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論所採用的方法、基準及假設，以及為達致估值而作出的調整。吾等注意到，估值師已採用銷售比較法(或稱為市場法)(「**市場法**」)對該物業進行估值。正如估值報告中進一步所披露，考慮到該物業的物理特性及市場上的銷售交易證據的可獲得性，該方法被認為是對該物業進行估值的最合適方法。如估值報告所述，該物業並非為租賃目的而持有，考慮到市場上有許多銷售交易證據，考慮租金收入的收入法被認為不太合適。此外，成本法也被認為是不合適，因為它通常被用於評估市場上缺乏交易證據的特殊物業。在對該物業進行估值時，估值師已經採用市場法，假設該物業在估值日可以在空置的情況下出售。這種方法考慮類似或替代物業的銷售、上市或發售以及相關的市場數據，並確定一個合理的投資者為具有可比性及絕對產權的類似物業所必須支付的物業價值。

吾等認為，上述估值方法是確定該物業市值的常用及合理方法。此外，吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，就估值師及其有關估值的工作進行工作。

### *1.4 經調整資產淨值*

在評估股份要約時，吾等已考慮 貴集團未經審核經調整綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)，其載於通函的附錄二並於本文轉載。經調整資產淨值根據於二零二三年三月三十一日的 貴集團經審核綜合資產淨值所計算，並參考於二零二三年六月三十日的估值而調整。調整的詳情載於下表。

| | *千港元* |
|---|---|
| 貴集團於二零二三年三月三十一日的經審核綜合資產淨值 | 478,712 |
| 加上： | |
| 貴集團物業權益於二零二三年六月三十日的估值所產生的 貴集團應佔公平值收益*(附註1)* | 13,042 |
| 經調整資產淨值 | 491,754 |
| 每股經調整資產淨值*(附註2)* | 0.4918港元 |
| 股份要約價 | 1.76港元 |
| 股份要約價較每股經調整資產淨值溢價 | 257.87% |

*附註：*

1. 這代表參照二零二三年六月三十日的估值計算的重新估值盈餘約179.4百萬港元，扣除該物業權益於二零二三年三月三十一日的賬面值。

2. 按最後實際可行日期的1,000,000,000股已發行股份計算。

如上表所載，股份要約價為每股1.76港元，較每股經調整資產淨值約0.4918港元有約257.87%的溢價。

估值所代表的物業價值升值約13.0百萬港元主要歸因於該物業已在 貴集團綜合財務報表中根據 貴集團採用的會計政策按成本列賬。吾等亦注意到，該物業一直並目前被 貴集團佔用，作為其本身的用途的基地。根據董事， 貴集團無意出售或轉讓其於該物業的權益，因此該升值金額不大可能實現。亦如綜合文件所載，要約人、買方及彼等任何一行動人士有意讓 貴集團維持其現有業務，而要約人、買方及彼等任何一行動人士並無計劃對 貴集團的業務作出任何主要變動，包括於正常業務過程之外重新部署任何固定資產或因股份要約而終止僱用 貴集團的僱員。考慮到上述因素後，吾等認為該物業的價值升值與考慮 貴集團的基本價值無關，因此，吾等在整體分析中對經調整資產淨值分配較少的權重。

**2. 要約人及買方的資料**

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，且為一間涵蓋食品、交通及大宗商品的綜合性貿易公司，於中國10個城市設有附屬公司及有7間海外分公司，其為招商局集團的全資附屬公司。

招商局集團為一間於一九八六年十月十四日根據中國法律成立，直屬國資委的國有獨資企業。招商局集團為一間業務多元的大型綜合企業，主要專注於綜合交通、特色金融、城市與園區綜合開發運營三大核心產業，並正實現由三大主業向實業經營、金融服務、投資與資本運營三大平台轉變。

誠如綜合文件內的力高證券函件所述，除訂立交易文件及其項下擬進行交易外，買方及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。經考慮休閒食品零售行業的市場潛力，收購事項可令買方進軍香港市場。透過收購事項，買方可藉助 貴集團的零售管理經驗及零售網絡，從而促進買方將其業務範圍擴展至休閒食品零售市場。

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由許女士全資擁有。許女士及林先生已共同同意，要約人將作出股份要約所產生的所有責任及負債將均等承擔。要約人的主要業務為投資控股。

於最後實際可行日期，除銷售股份及除外股份外，要約人、買方及彼等任何一致行動人士概無於 貴公司任何股份或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

**3. 貴集團的前景**

如上文「1.1 貴集團的背景資料」一節所述， 貴集團是一間在香港、澳門及中國經營連鎖零售店的休閒食品零售商。吾等已經討論並從管理層了解，貴集團的業務受到其經營地區的消費支出、消費者流量水平及經濟增長的嚴重影響。

鑒於 貴集團超過95%的收入來自於在香港經營的商店，因此吾等審查香港特別行政區政府統計處(「**政府統計處**」)公佈的統計數據。根據政府統計處二零二三年七月三十一日的報告，二零二三年第一季度的經修訂實質本地生產總值比去年增長2.9%，根據政府統計處公佈的資料，這增長結束了連續四個季度的下降情況，這主要是由入境旅遊及本地需求的復蘇所帶動。於二零二三年七月三十一日，政府統計處公佈，預期二零二三年第二季度實際本地生產總值將增長1.5%。由於各方面的不確定因素及挑戰，香港經濟復蘇仍處於早期階段，無法保證。首先，國內成本壓力可能會隨著經濟形勢的改善而增加，已經觀察到通貨膨脹壓力增加的跡象，這可能會對國內需求及消

費產生不利影響。根據政府統計處所公佈及綜合消費物價指數，二零二三年六月香港整體消費價格比去年同期上升1.9%，這與二零二三年五月錄得的2.0%相若。在利率上升的情況下，香港經濟的復蘇也面臨著宏觀金融方面的挑戰，全球經濟放緩以及區域衝突的升級及由此導致的貿易中斷都可能破壞復蘇。

此外，正如政府統計處在二零二三年八月一日發佈有關零售業臨時統計數字的新聞稿(「**政府統計處零售業銷售統計**」)中披露，二零二三年六月的零售業總銷售價值與二零二二年同期相比增長19.6%。二零二三年上半年，臨時估計零售業總銷售價值與二零二二年同期相比增加20.7%。儘管二零二三年六月零售業的整體增長，其中珠寶、鐘錶及貴重禮品的價值增長最高，較二零二二年六月增長約64.3%，政府統計處零售業銷售統計報告，二零二三年六月超市的商品銷售價值比上年下降約3.5%。

如上文所述，吾等注意到二零二三年財政年度的收入及 貴公司擁有人應佔溢利增加，然而，鑒於上述情況，特別是對城市經濟復蘇的挑戰，吾等認為，概不保證 貴集團未來能夠保持其業務表現及／或對經濟的波動作出及時的反應及適應。

**4. 要約人及買方的意向**

誠如綜合文件內的力高證券函件所述，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士擬維持 貴公司現有主要活動，而買方將協助 貴公司審視其業務及營運，以制定長期戰略及業務計劃以尋求新的機遇，從而提升及增加 貴集團的業務。然而，除上述者外，要約人或買方並無就 貴集團未來業務發展於綜合文件中提供具體及詳細業務計劃。

亦如綜合文件內的力高證券函件所述，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士無意對 貴集團業務作出重大變動，包括重新部署固定資產(於其一般業務過程中所作出者除外)。要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士並無計劃終止僱用 貴集團任何其他僱員或其他人員。於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士無意訂立亦未訂立任何有關注入或出售 貴集團任何業務或資產的磋商、安排或協議。然而，要約人、買方及與彼等任何一方一致行動的各方保留權利作出其認為對 貴集團業務及營運而言屬必要或適當之任何變動，以優化 貴集團之價值。

誠如綜合文件內的力高證券函件所進一步披露，要約人及買方有意讓 貴公司繼續在聯交所上市。要約人的唯一董事及將獲委任加入董事會的新董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份有足夠公眾持股量。如聯合公告所披露，賣方已根據買賣協議承諾於股份要約期結束後，根據上市規則或按聯交所要求訂立股份質

押協議，盡快出售其持有的任何股份以恢復股份的足夠公眾持股量。 貴公司將根據上市規則及收購守則的規定，在適當時候作出進一步公告。要約人不打算在股份要約結束後利用任何權力強制收購未根據股份要約收購的任何尚未行使的要約股份。

## 5. 股價表現及交易流動性分析

### *5.1 股份的股價表現*

下文載列股份於二零一九年一月十一日(即 貴公司首次公開發售(「**首次公開發售**」)後的第一個交易日直至最後實際可行日期期間(「**回顧期**」))的收市價變動及 貴公司就回顧期間發生的若干公司事件作出的公告。涵蓋超過48個月的回顧期被視為代表足夠的時間來提供股份近期市場表現的總體概覽，以便進行此分析。

*資料來源： 彭博及披露易網站*

貴公司的股份已於二零一九年一月十一日在聯交所上市，首次公開發售價為每股1.00港元。從下圖可以看出，吾等注意到股份價格在首次公開發售的前六個月內波動特別大，股價從初步發售價每股1.00港元急升至二零一九年五月二日的歷史高點4.53港元，並在二零一九年五月底開始從4.00港元以上的範圍內緩和下來。對此，於二零一九年六月五日，證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)發佈公告(「**證監會公告**」)，披露其觀察到 貴公司的股價較初步發售價上升3.1倍，於二零一九年五月二十三日收於4.09港元，並報告稱於二零一九年五月二十三日 貴公司的股權高度集中於少數股東手中。 貴公司隨後於同日發佈公告(「**股權高度集中公告**」)以回應證監會公告， 貴公司在公告中提請股東注意，(其中包括)由於股權高度集中， 貴公司的證券可能沒有真正的市場或其股權可能已集中

在數名股東手中。吾等注意到，在證監會公告及股權高度集中公告發佈後，股份收市價下跌約6.7%至於二零一九年六月六日的每股3.49港元，此後繼續呈明顯的下跌趨勢。

如上圖所示，在證監會公告及股權高度集中公告刊發後，自二零一九年六月六日起至最後實際可行日期止期間，股份收市價介乎1.18港元至約3.65港元，平均為1.98港元。股份收市價自二零一九年六月六日起逐漸下跌，在 貴公司於二零一九年六月二十六日(交易時段後)刊發截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績後，而於二零一九年六月二十七日進一步下跌約20.7%至2.42港元，儘管該全年業績報告收入及利潤均有增長。此後，股份收市價進一步下跌，直至二零一九年九月五日達到每股1.66港元。

隨後，股份收市價在二零一九年九月至十一月中旬在每股1.66港元至2.32港元的價格水平上波動。在 貴公司於二零一九年十一月二十七日交易時段後刊發截至二零一九年九月三十日止六個月的中期業績後，股份收市價出現溫和升勢，由二零一九年十一月二十七日的每股2.28港元逐漸上升，於二零一九年十二月三十日達到每股2.62港元。然而，股份收市價隨後再次引領下跌趨勢，於二零二零年三月十九日達到每股1.74港元，隨後在二零二零年三月二十日至二零二一年五月十四日穩定在約1.73港元至2.09港元的狹窄區間內。

二零二一年初，股份收市價在2.00港元左右的價格水平上波動，直到二零二一年五月十八日交易時段內刊發有關 貴公司二零二一年財政年度全年業績的正面盈利預告，每股收市價由前一天的2.44港元上升至二零二一年五月十八日收市時的2.49港元，或上升約2.0%。隨後， 貴公司股份的交易由二零二一年五月十八日的高點2.49港元開始下跌。二零二一年六月二十三日交易時段後公佈二零二一年財政年度的全年業績，股份收市價在二零二一年六月二十四日下跌約0.5%至每股2.15港元，並持續下跌趨勢，直至二零二二年三月十四日達到1.18港元的低點。在二零二二年五月十八日交易時段後公佈有關二零二二年財政年度全年業績的正面盈利預告公告後，股份收市價在二零二二年五月十九日反彈約15.3%至每股1.81港元。在二零二二年財政年度年度業績公告刊發後，股份收市價由二零二二年六月二十四日的每股1.89港元削弱約4.8%至二零二二年六月二十七日的每股1.80港元。

吾等注意到，股份收市價由二零二二年八月十一日的每股1.61港元急升至二零二二年八月二十二日的2.20港元。此後不久，於二零二二年八月二十四日， 貴公司刊發規則3.7公告，內容涉及(其中包括)林先生、許女士及招商局海通就可能的股份買賣及可能的股份要約簽訂諒解備忘錄的事宜。公告刊發後，股份收市價上升約31.2%至二零二二年八月二十五日的每股2.65港元。股份收市價在規則3.7公告後逐漸回落，在二零二二年十月十二日達到每股2.06港元。此後，股份收市價在最後交易日之前在每股2.04港元至2.30港元之間相對窄幅波動。在最後交易日，

股份收市價飆升至每股2.49港元，而在當天交易時段後， 貴公司刊發有關股份要約的聯合公告。於聯合公告刊發後，股份收市價於二零二三年三月二十八日下跌約13.7%至每股2.15港元。 貴公司於二零二三年五月二日交易時段後刊發正面盈利預告，其股份於二零二三年五月三日的收市價由二零二三年五月二日的2.05港元上升約8.3%至約2.22港元。自此每股股份收市價在1.98港元至2.17港元的較窄範圍內波動，而於最後實際可行日期，股份的收市價為每股2.14港元。

如上所述，並考慮到與以下情況有關的股價表現可能被扭曲：(i)在首次公開發售後以及在證監會公告及股權高度集中公告刊發之前／後，由於股權高度集中，可能不存在真正的市場；以及(ii)在規則3.7公告刊發後，股份收市價顯著上升可能是由股份要約所推動。因此，吾等已就股份的歷史收市價進行分析，主要集中於二零一九年六月六日(即緊接證監會公告及股權高度集中公告刊發後的交易日)至二零二二年八月二十四日期間(「**規則3.7前公告期間**」)，即緊接規則3.7公告刊發前的最後交易日。

概括而言，股份要約價每股要約股份1.76港元：

(i) 較規則3.7公告刊發(即股份要約期開始)前最後交易日(即二零二二年八月二十四日)在聯交所所報收市價每股2.12港元折讓約16.98%；

(ii) 大致相當於截至及包括規則3.7公告刊發(即股份要約期開始)前最後一個交易日(即二零二二年八月二十四日)止前最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約1.77港元；

(iii) 較截至及包括規則3.7公告刊發(即股份要約期開始)前最後一個交易日(即二零二二年八月二十四日)止前最後九十(90)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股1.64港元溢價約7.3%；

(iv) 較截至及包括規則3.7公告刊發(即股份要約期開始)前最後一個交易日(即二零二二年八月二十四日)止前最後一百二十(120)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.58港元溢價約11.4%；

(v) 較規則3.7前公告期間的平均收市價每股約1.93港元折讓約8.9%；

(vi) 較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股2.14港元折讓約17.76%；

(vii) 較 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股0.4787港元(根據於二零二三年三月三十一日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約478,712,000港元(載於二零二三年年報)(「**最新經審核資產淨值**」)及於最後實際可行日期的已發行股份總數1,000,000,000股)溢價約267.66%；及

(viii) 較上文「1.4經調整資產淨值」一節所述每股經調整資產淨值約0.4918港元溢價約257.87%。

如上文所示，儘管股份要約價較規則3.7前公告期間的平均收市價每股1.93港元有折讓，惟如上文第(ii)至(iv)點所示，這確實接近或較規則3.7公告刊發前的每股近期市價股份權利有所溢價，也較 貴公司於二零二三年三月三十一日的每股最新經審核資產淨值溢價約267.66%，以及較每股經調整資產淨值溢價約257.87%。同樣，股東應注意，在規則3.7公告及聯合公告刊發後，股價的變化可能是由股份要約所推動，因此，目前的股價水平的可持續性可能不確定。

### *5.2 交易流動性*

下表為規則3.7前公告期間及回顧期，股份的平均每日成交量及平均每日成交量佔已發行股份總數及 貴公司公眾持股量的百分比：

| | 股份平均每日成交量 | 平均每日成交量佔已發行股份總數的概約百分比 *(附註1)* | 平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量的概約百分比 *(附註2)* |
|---|---|---|---|
| **二零一九年** | | | |
| 一月 | 38,522,867 | 3.85% | 15.41% |
| 二月 | 7,353,475 | 0.74% | 2.94% |
| 三月 | 5,780,462 | 0.58% | 2.31% |
| 四月 | 3,565,250 | 0.36% | 1.43% |
| 五月 | 2,799,905 | 0.28% | 1.12% |
| 六月 | 4,107,158 | 0.41% | 1.64% |
| 七月 | 2,971,727 | 0.30% | 1.19% |
| 八月 | 909,727 | 0.09% | 0.36% |
| 九月 | 1,008,571 | 0.10% | 0.40% |
| 十月 | 630,286 | 0.06% | 0.25% |
| 十一月 | 2,393,357 | 0.24% | 0.96% |
| 十二月 | 988,050 | 0.10% | 0.40% |
| **二零二零年** | | | |
| 一月 | 1,032,600 | 0.10% | 0.41% |
| 二月 | 1,289,700 | 0.13% | 0.52% |
| 三月 | 1,304,273 | 0.13% | 0.52% |
| 四月 | 1,207,789 | 0.12% | 0.48% |
| 五月 | 1,203,200 | 0.12% | 0.48% |
| 六月 | 653,333 | 0.07% | 0.26% |
| 七月 | 918,182 | 0.09% | 0.37% |
| 八月 | 836,476 | 0.08% | 0.33% |
| 九月 | 585,000 | 0.06% | 0.23% |
| 十月 | 371,444 | 0.04% | 0.15% |
| 十一月 | 895,238 | 0.09% | 0.36% |
| 十二月 | 586,000 | 0.06% | 0.23% |

| | 股份平均每日成交量 | 平均每日成交量佔已發行股份總數的概約百分比 *(附註1)* | 平均每日成交量佔貴公司公眾持股量的概約百分比 *(附註2)* |
|---|---|---|---|
| **二零二一年** | | | |
| 一月 | 437,600 | 0.04% | 0.18% |
| 二月 | 506,889 | 0.05% | 0.20% |
| 三月 | 385,043 | 0.04% | 0.15% |
| 四月 | 320,842 | 0.03% | 0.13% |
| 五月 | 1,347,500 | 0.13% | 0.54% |
| 六月 | 312,952 | 0.03% | 0.13% |
| 七月 | 256,667 | 0.03% | 0.10% |
| 八月 | 305,636 | 0.03% | 0.12% |
| 九月 | 86,000 | 0.01% | 0.03% |
| 十月 | 14,000 | 0.00% | 0.01% |
| 十一月 | 971,919 | 0.09% | 0.37% |
| 十二月 | 14,636 | 0.00% | 0.01% |
| **二零二二年** | | | |
| 一月 | 40,857 | 0.00% | 0.02% |
| 二月 | 20,941 | 0.00% | 0.01% |
| 三月 | 30,261 | 0.00% | 0.01% |
| 四月 | 56,556 | 0.01% | 0.02% |
| 五月 | 242,400 | 0.02% | 0.10% |
| 六月 | 149,143 | 0.01% | 0.06% |
| 七月 | 40,500 | 0.00% | 0.02% |
| 八月 | 981,152 | 0.10% | 0.39% |
| 九月 | 143,810 | 0.01% | 0.06% |
| 十月 | 67,000 | 0.01% | 0.03% |
| 十一月 | 89,727 | 0.01% | 0.04% |
| 十二月 | 122,100 | 0.01% | 0.05% |
| **二零二三年** | | | |
| 一月 | 116,111 | 0.01% | 0.05% |
| 二月 | 34,900 | 0.00% | 0.01% |
| 三月 | 278,087 | 0.03% | 0.11% |
| 四月 | 53,176 | 0.01% | 0.02% |
| 五月 | 106,381 | 0.01% | 0.04% |
| 六月 | 39,524 | 0.00% | 0.02% |
| 七月 | 26,600 | 0.00% | 0.01% |
| 二零二三年八月一日至八月八日(即最後實際可行日期) | 138,667 | 0.01% | 0.06% |

| | 股份平均每日成交量 | 平均每日成交量佔已發行股份總數的概約百分比 *(附註1)* | 平均每日成交量佔貴公司公眾持股量的概約百分比 *(附註2)* |
|---|---|---|---|
| 規則3.7前公告期間 | 754,385 | 0.08% | 0.30% |
| 二零二二年八月二十五日至二零二三年三月二十七日(即最後交易日) | 212,790 | 0.02% | 0.09% |
| 二零二三年三月二十八日至最後實際可行日期 *(附註3)* | 112,831 | 0.01% | 0.05% |

*資料來源：彭博*

*附註：*

1. 計算乃根據標的期間的平均每日成交量除以已發行股份總數(如適用)。

2. 公眾持有的股份總數乃根據已發行股份總數(不包括賣方及高澤環球持有的股份)所計算。

3. 二零二三年三月二十八日，即緊隨有關股份要約的聯合公告刊發後的第一個交易日。

從上表(分別列出平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比及佔公眾持股量的百分比)中，吾等注意到，除隨 貴公司上市首數個月外，股份的平均每日成交量普遍較少。在規則3.7前公告期間內，股份的平均每日成交量為754,385股股份，僅佔 貴公司已發行股本總額的約0.08%，佔公眾持股量的約0.30%。另一方面，二零二二年八月發佈的規則3.7公告暫時提高交易活動，儘管從整體上看，二零二二年八月二十五日(即緊隨規則3.7公告之後的首個交易日)及二零二三年三月二十七日(即最後交易日)之間的平均每日成交量仍然很低，分別約為已發行股份總數及公眾持股量的0.02%及0.09%。在聯合公告之後，股份的平均每日成交量仍然缺乏流動性，平均成交量僅報約佔已發行股份總數0.01%及公眾所持股份0.05%。

因此，鑒於股份的歷史成交量稀少，不確定股份是否有足夠的流動性，以便獨立股東在公開市場上出售大量股份而不對股份的市場價格造成不利影響。因此，股份要約為獨立股東，特別是持有大量股份的獨立股東提供了一個有保證的現金退出機會，如果彼等願意，可以按股份要約價出售其全部持股。

## 6. 可資比較分析

在評估股份要約價的公平性及合理性時，吾等已經進行可資比較公司分析，包括的公司基於以下標準：(i)股份在聯交所上市；(ii)在各自最近的財政年度有盈利；及(iii)在香港主要從事休閒食品零售店業務(包括超市、零售及百貨公司)，提供產品包括食品及飲料、家居及個人護理產品。

在研究過程中，吾等已初步識別出共18間從事休閒食品零售店業務(包括超級市場及百貨公司)的聯交所上市公司。然而，吾等進一步注意到，根據吾等的上述選擇標準，在這18間公司中，有16間公司在其最近的財政年度出現虧損及／或其零售業務主要在香港之外。因此，吾等已識別出兩間可資比較公司，即CEC國際控股有限公司(股份代號：759)及恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)(「**可資比較公司**」)，這乃根據上述標準得出的詳盡名單。

吾等選擇使用市盈率(「**市盈率**」)、市淨率(「**市淨率**」)及市銷率(「**市銷率**」)來進行可資比較公司的分析，因為吾等認為這些比率是合適的估值方法，因為它們是用來評估有良好往績記錄的公司的常用財務分析工具。

下表列出可資比較公司的詳情及其市盈率、市淨率及市銷率：

| 公司名稱 | 股份代號 | 市值<br>*港元*<br>*(附註1)* | 公司擁有人<br>應佔溢利<br>*港元*<br>*(附註2)* | 公司擁有人<br>應佔資產淨值<br>*港元*<br>*(附註3)* | 收益<br>*港元*<br>*(附註2)* | 市盈率<br>*倍*<br>*(附註2)* | 市淨率<br>*倍*<br>*(附註3)* | 市銷率<br>*倍*<br>*(附註2)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CEC國際控股有限公司(「CEC」) | 759.HK | 259,814,411 | 49,565,000 | 533,543,000 | 1,692,403,000 | 5.24 | 0.49 | 0.15 |
| 恒基兆業發展有限公司(「恒基兆業」) | 97.HK | 777,068,486 | 5,000,000 | 1,270,000,000 | 1,786,000,000 | 155.41 | 0.61 | 0.44 |
| **貴公司(按股份要約價)** | | **1,760,000,000** | **200,997,000** | **最近期經審核資產淨值：478,712,000**<br>**經調整資產淨值：491,754,000** | **2,305,907,000** | **8.76** | **按最近期經審核資產淨值：3.68**<br>**按經調整資產淨值：3.58** | **0.76** |

*資料來源： 聯交所*

*附註：*

1. 可資比較公司的市值乃基於其於最後實際可行日期的每股收市價及已發行股份總數。

2. 可資比較公司的市盈率及市銷率乃根據於最後實際可行日期有關相關最新已刊發財政年度公司擁有人應佔溢利、有關可資比較公司的收入及有關可資比較公司的市值計算。

3. 可資比較公司的市淨率乃根據其各自的最新財務業績中公佈各自的公司擁有人應佔資產淨值及於最後實際可行日期的市值計算。

如上表所示，股份要約價所代表的市盈率在CEC及恒基兆業的範圍內，而股份要約價所隱含的 貴公司的市淨率及市銷率均高於可資比較公司的各自比率。然而，在兩間可資比較公司中，吾等認為CEC較恒基兆業更為可比較，因為(其中包括)(i)恒基兆業主要經營以千色Citistore、APITA及UNY為名的百貨公司及超級市場，其業務規模較大，產品種類較為繁多，與 貴公司的產品不太相似；(ii)恒基兆業的市盈率特別高，可能是由於恒基兆業截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的全年業績報告顯示，近期母公司擁有人應佔溢利下降約85%；及(iii) CEC主要以759阿信屋的名義經營零售店，與 貴公司的業務模式、規模及產品種類相似。在此背景下，當與CEC比較時，吾等注意到，股份要約價所代表的市盈率、市淨率及市銷率均高於CEC的市盈率、市淨率及市銷率，這被認為有利。

## 討論

吾等認為，經考慮上述所有主要因素及原因後，股份要約的條款(包括股份要約價)對獨立股東而言屬公平合理，特別是：

1. 除披露買方將協助 貴公司檢討其業務及營運以制定長期策略及業務計劃及尋求新機遇以提升及加強 貴集團業務外，並無具體及詳細業務要約人或買方已在綜合文件內提供有關 貴集團未來業務發展的計劃；

2. 於回顧期間，股份過往成交量稀少，獨立股東可能發現難以在公開市場上出售大量股份而不會對股份市價造成不利影響。因此，股份要約代表獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)一個有保證的現金退出，如果彼等願意，可以按股份要約價出售其全部持股；

3. 儘管股份要約價較規則3.7前公告期間的平均收市價每股1.93港元有所折讓，但：

   i. 確實大致相當於最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約1.77港元；

   ii. 較最後九十(90)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約1.64港元溢價約7.3%；及

   iii. 較最後一百二十(120)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約1.58港元溢價約11.4%，

   截至並包括規則3.7公告刊發(即股份要約期開始)前的最後一個交易日，即二零二二年八月二十四日；

4. 較每股最新經審核資產淨值約0.4787港元溢價約267.66%，以及較每股經調整資產淨值約0.4918港元溢價約257.87%；及

5. 代表市盈率在可資比較公司的範圍內，而股份要約價所隱含的 貴公司的市淨率及市銷率均高於可資比較公司各自的比率，特別是，股份要約價所代表的市盈率、市淨率及市淨率均高於被認為與 貴公司更相當的CEC的有關比率。

## 意見及推薦建議

經考慮本函件所載及上文「討論」一節概述的上述主要因素後，吾等認為，股份要約的條款對獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份要約。然而，於規則3.7公告後，股份成交量高於股份要約價，於最後實際可行日期收市價為2.14港元。擬透過接納股份要約變現其於 貴公司全部或部分投資的獨立股東應監察股價，倘在市場出售所得款項(扣除成本)高於根據股份要約可收取的所得款項淨額，該等獨立股東應考慮在公開市場出售其股份，而非透過接納股份要約變現其投資。獨立股東還應關注股份的整體成交量，因為彼等可能或不可能在市場上出售其股份而不對股價造成下行壓力。

該等獨立股東經考慮有關要約人及買方的資料及其對 貴集團的意向後，被股份要約後 貴集團的未來前景(尤其是要約人、買方及 貴集團的未來合作所產生的協同效應潛力及增長機會)所吸引，可考慮保留其股份或根據股份要約提呈少於其全部股份。

接納股份要約的程序載於綜合文件附錄一及隨附的白色接納及轉讓表格。獨立股東如欲接納股份要約，務請仔細閱讀綜合文件所載時間表及要約人、買方及 貴公司將公佈的任何經修訂時間表(如有)，並據此行事。

此 致

*獨立董事委員會* 台照

代表
**新百利融資有限公司**
*董事*
**譚思嘉**
謹啟

二零二三年八月十一日

*譚思嘉女士為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資行業擁有逾20年經驗。*

## 1. 股份要約的接納程序

為接納股份要約，閣下應按隨附的**白色**接納及轉讓表格上印備的指示填妥及簽署該表格，有關指示構成股份要約條款的一部分。

(a) 倘閣下的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須儘快但無論如何在截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並經執行人員同意的較後日期及／或時間)前將正式填妥並簽署的**白色**接納及轉讓表格連同閣下擬接納股份要約的要約股份數目所涉及的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)郵寄或親自送交登記處，信封註明「**優品360控股有限公司－股份要約**」。

(b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)乃以代名人公司名義或並非閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的要約股份接納股份要約，則閣下必須：

(i) 將閣下擬接納股份要約所涉要約股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)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股份要約，並要求其將正式填妥及簽署的**白色**接納及轉讓表格連同閣下交出以供接納的要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)送交登記處；或

(ii) 透過登記處安排本公司將要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的**白色**接納及轉讓表格連同閣下擬接納股份要約所涉要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)送交登記處；或

(iii) 倘 閣下的要約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 閣下應於在香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，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 閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限， 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 閣下指示所需的時間，並按 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交 閣下的指示；或

(iv) 倘 閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開設的投資者戶口持有人賬戶，則 閣下應在香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出 閣下的指示。

(c) 倘 閣下已提交 閣下任何要約股份的過戶文件以登記於 閣下名下，但尚未收到 閣下的股票，而 閣下欲就該等要約股份接納股份要約，則 閣下應正式填妥並簽署**白色**接納及轉讓表格，並將之連同經 閣下正式簽署的過戶收據(如有)及／或其他所有權文件(視乎情況而定)送交登記處。此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或力高證券及／或其各自的代理人在股份要約的條款及條件規限下，代表 閣下在有關股票發行時向本公司或登記處領取有關股份以及代表 閣下將有關股票送交登記處，猶如該等股票乃連同**白色**接納及轉讓表格一併送交登記處。

(d) 倘 閣下的要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)無法即時提供及／或已遺失(視乎情況而定)，而 閣下欲就 閣下任何要約股份接納股份要約，則 閣下仍應將正式填妥及簽署的**白色**接納及轉讓表格，連同聲明 閣下已遺失 閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)或無法即時提供有關文件的函件送交登記處。倘 閣下之後尋回有關文件或可提供有關文件，則 閣下應在其後儘快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件轉送至登記處。倘 閣下已遺失 閣下的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件， 閣下亦應致函登記處索取彌償保證書，按指示填妥及簽署後將之交回登記處。要約人有絕對酌情權決定是否承購任何無法提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件的要約股份。

(e) 在截止日期下午四時正(香港時間)前登記處接獲已正式填妥及簽署的**白色**接納及轉讓表格，而登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定的任何相關文件已收訖，並且在下列情況下，股份要約的接納方被視為有效：

(i) 連同 閣下欲接納股份要約所涉要約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／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)，及倘該等股票及／或任何其他所有權文件並非以 閣下名義登記，則確立 閣下成為相關要約股份登記持有人的權利的其他文件(例如經登記持有人簽署相關股份的空白或以接納人為受益人並已加蓋適當印章的過戶文件)；或

(ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(但最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入的要約股份有關的接納為限)；或

(iii) 經登記處或聯交所核證。

(f) 倘**白色**接納及轉讓表格是由登記股東以外的人士簽署，則必須出示令登記處信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。

(g) 因接納股份要約而轉讓要約股份所產生的賣方香港從價印花稅將由接納獨立股東按(i)要約股份的市值；或(ii)要約人就股份要約的相關接納應付的代價(兩者以較高者為準)的0.13%稅率支付。相等於上述印花稅的金額將從要約人應向接納股份要約的該獨立股東支付的現金款項中扣除。要約人將安排代表接納股份要約的相關獨立股東支付賣方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就股份要約的接納及要約股份的轉讓支付買方香港從價印花稅。

(h) 概不會就 閣下交出以供接納的要約股份的任何**白色**接納及轉讓表格及／或股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)發出收據。

(i) 登記處香港中央證券登記有限公司的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(j) 獨立股東在作出決定時，務必以其本身對本集團及股份要約條款(包括當中所涉及的利弊及風險)的評估為依據。本綜合文件(包括當中所載任何一般意見或推薦意見)連同**白色**接納及轉讓表格的內容不應詮釋為要約人、買方、彼等任何一致行動人士、招商證券、力高證券、力高企業融資、新百利、本公司或彼等各自的專業顧問的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢本身的專業顧問以尋求專業意見。

## 2. 股份要約的結算

倘登記處於截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並經執行人員同意的較後日期及／或時間)前接獲經正式填妥並簽署的**白色**接納及轉讓表格及收購守則規則30.2註釋1所規定就相關要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)，則買方代表要約人就接納股份要約的各獨立股東根據股份要約交出的要約股份應向其支付的金額減賣方從價印花稅的支票，將儘快但無論如何在登記處接獲經正式填妥並簽署的**白色**接納及轉讓表格及所有相關文件致使股份要約的接納有效當日後七(7)個營業日內以平郵方式寄發給該獨立股東，郵誤風險概由獨立股東自行承擔。

於股份要約下任何獨立股東有權收取的代價將按照股份要約的條款悉數結算(惟賣方從價印花稅的付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該獨立股東的其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不予支付，而應付予接納股份要約的獨立股東的代價金額將向上湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兑，將不可兑現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡買方。

## 3. 接納期及修訂

除非股份要約根據收購守則經修訂或延期，否則**白色**接納及轉讓表格必須於截止日期下午四時正(香港時間)前按照其上印備及本綜合文件的指示送達登記處，方為有效。

倘股份要約經修訂或延期，要約人將就股份要約的有關修訂或延期刊發公告，該公告將列明下一個截止日期。要約人無義務延長股份要約。倘在股份要約過程中，要約人修訂股份要約的條款，所有獨立股東，不論是否已接納股份要約，均將有權根據經修訂的條款接納經修訂的股份要約。任何經修訂的股份要約必須於經修訂股份要約文件寄發後至少十四(14)日內可供接納。倘股份要約經修訂，而經修訂股份要約下提呈的代價於有關當日並不構成股份要約(按其原有或任何先前經修訂形式)價值減少，則有關經修訂股份要約的利益將以本文所載方式提供予按原有或任何先前經修訂形式的股份要約的接納人(於下文稱為「**先前接納人**」)。先前接納人或其代表簽署的任何**白色**接納及轉讓表格將被視為構成對經修訂股份要約的接納。

倘截止日期延長，本綜合文件及**白色**接納及轉讓表格中對截止日期的任何提述，除文義另有指明外，均應視為指其後的截止日期。

## 4. 代名人登記

為確保所有獨立股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的該等登記獨立股東須於實際可行情況下盡可能將各實益擁有人的持股分開處理。以代名人名義登記投資的要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對股份要約的意向之指示。任何代名人接納股份要約將被視作構成有關代名人向要約人保證，**白色**接納及轉讓表格所示要約股份數目為有關代名人已獲實益擁有人授權代其接納股份要約的要約股份總數。

## 5. 公告

在截止日期下午六時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並經執行人員同意的較後日期及／或時間)前，要約人須知會執行人員及聯交所有關修訂或延長股份要約的決定。要約人須根據上市規則及收購守則於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公告，列明股份要約的結果。有關公告將列明下列各項：

(a) 已接獲對股份要約的接納所涉及的要約股份總數；

(b) 要約人、買方及彼等任何一致行動人士於股份要約期前持有、控制或指示的要約股份總數；

(c) 要約人、買方及彼等任何一致行動人士於股份要約期內收購或同意收購或註銷的要約股份總數；及

(d) 要約人、買方及彼等任何一致行動人士已借入或借出的本公司有關證券(定議見收購守則規則22註釋4)詳情，惟任何已轉借或售出的借入要約股份除外。

有關公告將列明該等要約股份數目所佔的已發行股本百分比及投票權百分比。

在計算接納所代表的要約股份總數時，僅包括經正式填妥及符合本附錄一「1.股份要約的接納程序」一段所載條件，且登記處於截止日期下午四時正(香港時間)(即接納股份要約的最後時限)前已就股份要約接獲的有效接納。

根據收購守則的規定，有關股份要約的所有公告將根據收購守則及上市規則(如適用)的規定作出。

倘要約人、買方及彼等任何一致行動人士或彼等各自的顧問於股份要約期內就接納水平或接納獨立股東的數目或百分比作出任何聲明，要約人須根據收購守則規則19註釋2即時作出公告。

## 6. 撤回權利

由於股份要約在所有方面成為無條件，獨立股東提交對股份要約的接納為不可撤銷及不得撤回，惟下一段所述情況除外。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守本附錄一「5.公告」一段所載規定，執行人員可按其可接納的條款要求授予就相關股份要約已提交接納的獨立股東撤回權利，直至符合該節所載規定為止。在該情況下，倘該等獨立股東撤回其接納，要約人應儘快但無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將連同**白色**接納及轉讓表格提交的股票及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)退還予相關獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。

## 7. 香港印花稅

接納股份要約的獨立股東應按(i)接納股份要約的代價或(ii)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例所釐定的獨立股份的市值(以較高者為準)以0.13%的稅率繳納的賣方從價印花稅，前提是彼等的要約股份在本公司的香港股份過戶登記處登記。相關獨立股東應付的印花稅相關金額將從該等獨立股東根據股份要約應付的代價中扣除。要約人將安排代表接納獨立股東就股份要約的接納及要約股份的轉讓支付賣方從價印花稅。

## 8. 一般事項

(a) 所有通訊、通告、**白色**接納及轉讓表格、股票、過戶收據、就股份要約的所有權或所享權益文件及／或授權憑證文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)及／或結算股份要約下應付代價的支票，倘由獨立股東或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、買方、彼等任何一致行動人士、招商證券、力高證券、力高企業融資、新百利、本公司或彼等各自的任何董事、登記處或參與股份要約的任何其他人士以及任何彼等各自的代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。

(b) **白色**接納及轉讓表格所載條款構成股份要約條款的一部分。

(c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出股份要約的人士寄發本綜合文件及／或**白色**接納及轉讓表格或其中之一，將不會導致股份要約在任何方面失效。

(d) 股份要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。任何人士或其代表一經簽署**白色**接納及轉讓表格，將構成該人士同意香港法院擁有專屬司法管轄權，可處理股份要約可能引致的任何糾紛。

(e) **白色**接納及轉讓表格一經正式簽署，即授權要約人、力高證券或要約人可能指示的有關人士，代表接納股份要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件，並作出任何屬必需或權宜的其他行動，以便將要約股份歸屬於要約人或其可能指示的人士。

(f) 任何人士對股份要約的接納將被視為構成該人士：

(i) 向要約人、本公司及力高證券聲明及保證，該人士向要約人出售的要約股份並無附帶任何產權負擔，並連同其於本綜合文件日期所附帶或其後附帶的一切權利，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及分派(如有)的權利。

(ii) 向要約人、本公司及彼等各自的顧問，包括力高企業融資、要約人就股份要約的財務顧問聲明及保證，倘接納股份要約的獨立股東為香港以外司法管轄區的公民、居民或國民，其已就收取及接納股份要約及其任何修訂遵守該海外股東須遵守的所有適用法律法規並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續或監管或法律規定以及接納海外股東應付款項的所有規定，取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，並作出所有規定的登記或備案，而其並無採取或不採取任何行動以致要約人、本公司或彼等各自的顧問，包括力高企業融資、要約人的財務顧問或任何其他人士就股份要約或其接納違反任何司法管轄區的法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律法規應屬有效及具約束力。

(g) 本綜合文件及**白色**接納及轉讓表格中對任何股份要約的提述，應包括其任何延期及／或修訂。

(h) 獨立股東在作出決定時，務必以其本身對要約人、本集團及股份要約條款(包括當中所涉及的利弊及風險)的評估為依據。本綜合文件(包括當中所載任何一般意見或推薦意見)連同**白色**接納及轉讓表格的內容不應詮釋為要約人、本公司及／或力高證券的專業顧問的任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢本身的專業顧問以尋求專業意見。

(i) 就詮釋目的而言，本綜合文件及隨附的**白色**接納及轉讓表格之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

(j) 股份要約乃根據收購守則作出。

## 1. 本集團財務資料概要

以下為本集團截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止三個年度各年的綜合財務資料概要，分別摘自本公司有關年報：

**綜合損益及其他全面收益表**

| | 三月三十一日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **二零二三年** | **二零二二年** | **二零二一年** |
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *(經審核)* | *(經審核)* | *(經審核)* |
| **收入** | 2,305,907 | 1,983,526 | 1,627,891 |
| 銷售成本 | (1,488,644) | (1,315,872) | (1,107,737) |
| 毛利 | 817,263 | 667,654 | 520,154 |
| 其他收入及其他收益淨額 | 19,920 | 875 | 32,815 |
| 銷售及分銷開支 | (515,266) | (457,812) | (399,140) |
| 行政及其他開支 | (72,996) | (69,224) | (52,161) |
| 經營溢利 | 248,921 | 141,493 | 101,668 |
| 融資成本 | (8,708) | (7,309) | (9,921) |
| **除所得稅前溢利** | 240,213 | 134,184 | 91,747 |
| 所得稅開支 | (39,216) | (24,380) | (10,298) |
| **本公司擁有人應佔年度溢利** | 200,997 | 109,804 | 81,449 |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可能重新分類至損益的項目： | | | |
| 對海外業務財務報表進行換算時所產生的匯兑差額 | (328) | 108 | – |
| **年度全面收益總額** | 200,669 | 109,912 | 81,449 |
| **母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)** | | | |
| 基本及攤薄 | 20.1 | 11.0 | 8.1 |
| 向股東分派的股息 | 160,000 | 40,000 | 20,000 |
| 每股股息*(港仙)(附註)* | 8.0 | 9.5 | 4.5 |

*附註：* 截至二零二三年三月三十一日止年度的每股股息指截至二零二二年九月三十日止六個月的中期股息每股8.0港仙。董事會已決定召開另一次董事會會議，以考慮在股份要約期結束後的日期宣佈及派付截至二零二三年三月三十一日止財政年度的末期股息(如有)。

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止財政年度的報告中不包含與持續經營有關的保留意見或修改意見、強調事項或重大不確定性。

除上文披露者外，本公司於截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止財政年度的財務報表中沒有其他重大收入或支出項目。

## 2. 本集團財務資料

截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止三個年度各年的本集團已公佈財務資料的詳情(包括綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表)，連同已刊發財務報表的附註及相關財政年度的主要會計政策，已於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.bestmart360.com)刊登的下列文件中披露：

- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第95至184頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0716/2021071601045.pdf)；
- 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第113至200頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0719/2022071900902.pdf)；及
- 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第110至192頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0703/2023070303603.pdf)

## 3. 負債

於二零三三年五月三十一日營業時間結束時(即本綜合文件付印前就本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團有以下債務：

### 借款

本集團的未償還借款總額約為78.8百萬港元，包括有抵押及有擔保銀行借款約78.8百萬港元。

### 租賃負債

於二零二三年五月三十一日，本集團的租賃負債總額約243.6百萬港元。

### 或然負債

於二零二三年五月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者外，及除集團內部負債及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，本集團於二零二三年五月三十一日營業結束時並無任何已發行及未償還、授權或以其他方式設立但未發行、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兑負債或承兑信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 4. 物業權益及經調整資產淨值

經計入本綜合文件附錄三所載本集團物業權益估值所產生的本集團應佔公平值收益的影響，下文載列本集團經調整未經審核綜合資產淨值的計算：

| | *千港元* |
|---|---|
| 本集團於二零二三年三月三十一日的經審核綜合資產淨值 | 478,712 |
| 調整： | |
| – 根據本綜合文件附錄三所載物業估值報告本集團於二零二三年六月三十日的物業權益估值而產生的本集團應佔公平值收益*(附註1)* | 13,042 |
| 本集團經調整未經審核綜合資產淨值 | 491,754 |
| 本集團每股經調整未經審核綜合資產淨值*(附註2)* | 0.4918港元 |

*附註：*

(1) 本集團應佔公平值收益指本集團於二零二三年六月三十日的物業權益的市值增加(與於二零二三年三月三十一日其相對賬面淨值比較)。

(2) 本集團每股經調整未經審核綜合資產淨值按最後實際可行日期已發行1,000,000,000股股份計算得出。

## 5. 重大變更

董事確認，自二零二三年三月三十一日(本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或交易狀況或前景沒有任何重大變化。

以下為獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就本集團指定物業權益於二零二三年六月三十日的估值所編製的估值報告，以供載入本文件。

利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

*讀者敬請留意，本報告已根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(「**香港測量師學會準則**」)訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法定代表人)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯(如有)僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及結論之權利。讀者另請留意，由於換算時四捨五入，數額相加可能與所呈報價值有出入。*

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據優品360控股有限公司現任管理層(以下稱為「指示方」)向吾等發出的指示，對優品360控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下連同 貴公司統稱「貴集團」)於香港擁有權益的指定房地產(與本報告內的*物業*一詞相同)進行估值，吾等確認，吾等已作出視察及查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以支持吾等的調查結

果及吾等對物業於二零二三年六月三十日(以下稱為「估值日期」)的估值意見。吾等獲悉，吾等之工作成果將供 貴公司內部管理參考之用，且將載入 貴公司之綜合文件，以供其股東參考。本估值報告包括正文章節及物業詳情連同估值章節。

吾等了解，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分，且吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦建議或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅旨在提供獨立估值，使指示方能夠作出明智的決定。

## 估值基準及假設

在此項委聘中，吾等根據市值基準提供物業估值意見。市值的概念假定在參與者可自由行事的開放及競爭市場中磋商的價格。

「市值」一詞乃由香港測量師學會準則界定為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等對物業之估值乃假設於估值日期進行。

1. 物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地出讓相關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及

2. 物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

## 估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算物業市值之公認方法有三種，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收入法。

經考慮物業的物理特性及市場銷售交易證據的可用性，吾等認為市場法為最適合的物業估值方法。物業並非持作租賃用途，鑒於市場上有許多銷售交易證據，有關租金收入的收入法被視為較不合適。成本法亦被視為不合適，原因為成本法通常用於對缺乏市場交易證據的特殊物業進行估值。對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法(亦稱為市場法)，假設物業於估值日期可以交吉方式出售。此方法計及類似或替代物業之銷售、供應或放盤及相關市場數據，並設定合理投資者就具有相若用途及絕對業權之類似物業所須支付之物業價值。

除另有指明外，吾等並無按物業重新發展基準進行任何估值，而對其他可能選擇之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等工作成果範圍之內。

## 可能影響呈報估值之事項

吾等之估值並無考慮所估值物業之任何押記、按揭、未付土地出讓金或所欠物業款項，亦無考慮影響銷售物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無涉及所有可影響價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值時，吾等假設物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機構)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

根據指示方的通知，出售位於香港的物業須就純利繳付印花稅及16.5%的利得稅。如指示方所確認，物業持作自用，而本集團無意於近期出售物業。因此，有關潛在稅務責任的可能性屬微乎其微。

## 業權確立

吾等已於香港土地註冊處對物業進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定業權及報告物業已登記之任何產權負擔(如有)。吾等概不負責或承擔任何責任。

於吾等之報告中，吾等假設物業的註冊擁有人擁有在所授出的全部未屆滿年期內佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益(在此情況下，為絕對業權)的自由及不間斷權利，且不附帶任何產權負擔，且註冊擁有人繼續擁有物業之法定業權並無任何法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，則會對吾等於本報告之調查結果或估值結論造成重大影響。務請讀者自行就有關事宜進行法律盡職審查。吾等概不負責或承擔任何責任。

## 物業之視察及調查

物業之視察由吳紅梅測量師於二零二三年四月進行。如指示方所確認，從最後一次視察日期到估價日期，財產沒有重大的物理變化。在最後視察中，吾等在可能情況已為本轉讓目的視察物業的外部及內部，惟吾等未有視察物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業狀況發表意見或建議，而吾等之工作成果亦不應被視為物業狀況的任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行樓宇測量、結構性測量、視察或檢驗，但吾等在視察過程中並未注意到視察物業出現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等假設所有日常的水、電、電話和排水等主要服務都已提供予物業。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、遮蔽或無法進入的設備。

吾等之估值乃假設物業並無任何未經授權之改建、擴建或增建，且本報告不應用作物業之樓宇測量。倘指示方或於物業擁有權益之任何人士欲確定物業達到滿意之狀況，彼等應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業的樓面面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式樓層平面圖中所示樓面面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等的委聘並不包括土地調查以核實法定界線及物業的確切位置。吾等於此聲明，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等無法核實或確定 貴公司人員就物業的合法範圍及位置所作陳述的正確性。就此方面概不承擔任何責任。

## 資料來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴公司的委任人員所提供的資料，且接納吾等所獲提供有關以下事宜的意見，例如規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等估值時採納由其他專業人士、提供數據的外界人士及／或指示方或 貴公司的委任人員提供的工作成果，當中彼等所採納以達致彼等意見的假設及重要事項亦適用於吾等的意見中。吾等所採取的程序並不要求吾等按照核數師的工作內容審閱所有證據以得出吾等的意見。由於吾等尚未進行審計，吾等不會在估值中發表審計意見。

於最後實際可行日期，吾等無法識別任何可能影響本報告所呈報價值的不利消息。因此，吾等無法報告及評論其對物業的影響(如有)。然而，倘其後確定有關消息於估值日期確實存在，吾等保留權利調整本文所呈報的價值。

吾等不會就指示方或 貴公司的委任人員並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司的委任人員確認，彼等所提供的資料中並

無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃按指示方就可能影響估值的重大及隱藏事實向吾等作出全面披露的基準編製。

就吾等所知，本報告所載的所有數據均屬真實準確。儘管收集自可靠來源，但對於經識別為由其他人士提供並用於編製本報告的任何數據、意見或估計的準確性，本公司不作任何保證，亦不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司的委任人員向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額以港元(「港元」)為單位。

## 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為物業(於其現況下並假設並無任何產權負擔)於估值日期的市值(供 貴公司內部管理層作參考用途)為**壹億柒仟玖百肆拾萬港元正(179,400,000港元)**。

## 規限條件

吾等於本報告內有關物業之估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方或 貴集團使用。吾等不會就市況變動承擔任何責任，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期以後所發生的事件或狀況。

本報告乃根據上市規則第五章、證券及期貨事務監察委員會公司收購及合併守則規則11，以及香港測量師學會準則所載之報告指引編製。估值乃由合資格進行估值之吾等(作為外聘估值師)進行。

除非事先作出特定安排，否則吾等或任何簽署本委聘或與本委聘有關之任何人士毋須基於本委聘於法庭上或其他法律程序中作進一步諮詢、作證或出庭。

吾等對根據本報告提供的服務承擔的責任(無論採取的形式是由於合約、疏忽或其他原因)均以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下均不會就由此引致、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。

指示方及 貴公司須對吾等於委聘期間所面臨、支付或產生及根據吾等之委聘工作可得之資料以任何方式提出之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等之受聘團隊於工作期間之嚴重疏忽而導致者除外。即使本合約因任何原因終止，該條文仍將繼續有效。

本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得在未獲得吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本文件中刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等將保留本報告之副本，連同編製本報告所依據的數據，該等數據及文件將遵照香港法例自吾等獲提供日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令除外。另外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名冊，以供日後參考。

吾等謹此證明，是次服務費用並不因吾等之價值結論而更改，而吾等於物業、 貴集團或所呈報之估值亦概無擁有任何重大權益。

此 致

香港
九龍觀塘
偉業街108號
絲寶國際大廈
11樓
優品360控股有限公司
董事會 台照

代表
**利駿行測量師有限公司**

**何誠謙**
*B.Sc. M.Sc. RPS (GP)(PD)*
**董事**
謹啟

二零二三年八月十一日

*何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。*

## 物業估值詳情

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年六月三十日現況下之估值金額 |
|---|---|---|---|
| 香港<br>九龍觀塘<br>偉業街108號<br>絲寶國際大廈<br>11樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、15及16號辦公室以及3樓P59、P60及P65號停車位<br><br>觀塘內地段第751號餘段427,875份中的21,115份(「該地段」) | 該物業包括位於一幢二十六層高商業大廈十一樓整層的所有13個不同辦公室單位及三樓的3個不同停車位。<br><br>該大廈於二零零九年落成。<br><br>根據吾等獲得的資料，該物業的總建築面積約為16,844平方呎(1,565平方米)及可售面積約為11,323平方呎(1,052平方米)。<br><br>該地段乃根據換地條件第20028號持有，由二零零六年七月二十五日起計為期50年。<br><br>該地段現時繳納之年度地租相等於每年應課差餉租值之3%。 | 經本公司委任人員視察確認，該物業於估值日為自用。 | 179,400,000港元<br><br>(100%權益) |

*附註：*

1. 該物業的註冊擁有人為 貴公司間接全資附屬公司協弘有限公司，按日期為二零一一年一月三十一日的轉讓契約(連同圖則)，於二零一一年二月二十三日以註冊摘要第11022301970010號在土地註冊處註冊。

2. 該物業受日期為二零零九年十二月二日的第KN 30/2009號佔用許可證所規限，並於二零一零年一月二十一日以註冊摘要第10012102780012號在土地註冊處註冊。

3. 該物業受日期為二零一零年六月一日的公契及管理協議連圖則所規限，並於二零一零年六月二十四日以註冊摘要第10062402820605號在土地註冊處註冊。

4. 該物業受以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之三方法定抵押／按揭所規限，全數金額以日期為二零二零年十月二十二日並於二零二零年十一月五日以註冊摘要第20110501330036號在土地註冊處註冊。

## 1. 責任聲明

董事就本綜合文件所載資料(與買方及要約人有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，所表達的意見本綜合文件(買方董事及要約人唯一董事以要約人的唯一董事身份行事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後得出，且本綜合文件內並無任何其他事實，遺漏該等事實將使本綜合文件內的任何陳述具有誤導性。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

| | | *港元* |
|---|---|---|
| ***法定：*** | | |
| 10,000,000,000 | 每股0.01港元 | 100,000,000 |
| ***已發行及繳足股本：*** | | |
| 1,000,000,000 | 每股0.01港元 | 10,000,000 |

目前已發行的所有股份彼此在所有方面均享有同等地位，尤其包括有關資本、股息及投票權的權利。已發行股份於聯交所主板上市。股份概無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

自二零二三年三月三十一日(即編製本公司最新經審核綜合財務報表之日)及直至(包括)最後實際可行日期，概無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或影響股份的權利的相關證券。

## 3. 市場價格

下表顯示股份於(i)相關期間內各歷月最後一個營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報收市價：

| 日期 | 股票收市價<br>*(港元)* |
|---|---|
| 二零二二年二月二十八日 | 1.50 |
| 二零二二年三月三十一日 | 1.31 |
| 二零二二年四月二十九日 | 1.30 |
| 二零二二年五月三十一日 | 1.55 |
| 二零二二年六月三十日 | 1.78 |
| 二零二二年七月二十九日 | 1.65 |
| 二零二二年八月二十四日(最後交易日) | 2.02 |
| 二零二二年八月三十一日 | 2.42 |
| 二零二二年九月三十日 | 2.17 |
| 二零二二年十月三十一日 | 2.07 |
| 二零二二年十一月三十日 | 2.24 |
| 二零二二年十二月三十日 | 2.12 |
| 二零二三年一月三十一日 | 2.21 |
| 二零二三年二月二十八日 | 2.13 |
| 二零二三年三月三十一日 | 2.08 |
| 二零二三年四月二十八日 | 2.05 |
| 二零二三年五月三十一日 | 1.98 |
| 二零二三年六月三十日 | 2.10 |
| 二零二三年七月三十一日 | 2.04 |
| 二零二三年八月八日(最後實際可行日期) | 2.14 |

於相關期間，股份於二零二二年八月二十五日及二零二二年三月十四日於聯交所所報的最高及最低每日收市價分別為每股2.65港元及每股1.18港元。

## 4. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司股份或證券中的權益

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，擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知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有關條文被假設或被視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提及的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)須根據收購守則披露的權益或淡倉：

***(i) 股份的好倉***

| 姓名／名稱 | 身分 | 股份數目 | 持股 *(%)* |
|---|---|---|---|
| 聯東環球 | 實益擁有人 | 71,500,000 | 7.15 |
| 環亨 | 實益擁有人 | 58,500,000 | 5.85 |
| 林先生 | 於受控制法團的權益*(附註1)* | 130,000,000 | 13.0 |
| 華海企業 | 實益擁有人 | 50,000,000 | 5.0 |
| 高澤環球 | 實益擁有人 | 80,000,000 | 8.0 |
| 許女士 | 於受控制法團的權益*(附註2)* | 130,000,000 | 13.0 |

*附註：*

1. 根據證券及期貨條例，林先生被視為擁有聯東環球及環亨分別持有的71,500,000股股份及58,500,000股股份的權益，兩者均由林先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，林先生被視為擁有聯東環球及環亨持有的合共130,000,000股股份的權益。

2. 根據證券及期貨條例，許女士被視為擁有華海企業及高澤環球分別持有的50,000,000股及80,000,000股股份的權益，兩者均由許女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，許女士被視為擁有華海企業及高澤環球持有的合共130,000,000股股份的權益。

**(b) 主要股東於本公司股份或證券中的權益**

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，除下文所披露者外，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)已或被視為或被視為持有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部的條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接於任何類別股本面值的5%或以上，在任何情況下都有權在本集團任何其他成員的股東大會上投票，或持有有關該等資本的任何選擇權：

| 姓名／名稱 | 身分 | 股份數目 | 持股 *(%)* |
|---|---|---|---|
| 買方 | 實益擁有人 | 490,000,000(好倉) | 49.0 |
| 招商局集團有限公司 | 於受控制法團的權益 *(附註1)* | 490,000,000(好倉) | 49.0 |
| 招商局輪船股份有限公司 | 於受控制法團的權益 *(附註1)* | 490,000,000(好倉) | 49.0 |
| 招商局集團 | 於受控制法團的權益 *(附註1)* | 490,000,000(好倉) | 49.0 |

*附註：*

1. 於最後實際可行日期，買方由招商局集團有限公司控制100%，招商局集團有限公司由招商局輪船股份有限公司控制100%。招商局輪船股份有限公司由招商局集團控制100%。根據證券及期貨條例，招商局集團、招商局輪船股份有限公司及招商局集團有限公司被視為於買方擁有權益的股份中擁有權益。

## 5. 股權

於最後實際可行日期，

(i) 本公司並無持有要約人或買方的股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的任何權益；

(ii) 除本附錄「4.權益披露」一節所披露者外，概無董事在本公司的股份、可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有任何權益；

(iii) 除許女士外，概無董事於要約人或買方的股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有任何權益；

(iv) 概無本公司的附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或根據「一致行動」定義的第(5)類別被視為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義的第(2)類別屬本公司聯繫人的人士擁有或控制任何股份或與任何股份或本公司證券有關的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

(v) 概無任何人士與本公司及根據「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類被視為與本公司一致行動的任何人士或根據「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類型的任何安排；

(vi) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)按全權委託方式管理任何股份或與任何股份或本公司證券有關的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，而有關人士概無買賣本公司任何相關證券以換取價值(定義見收購守則規則22註釋4)；及

(vii) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或任何證券、可轉換證券、認股權證、任何有關本公司的股份或證券的期權或衍生品。

## 6. 證券交易

於相關期間，

(i) 本公司並無買賣要約人或買方的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

(ii) 除收購事項外，概無董事買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；及

(iii) 概無董事買賣要約人或買方的股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

於股份要約期內及截至最後實際可行日期，

(i) 概無本公司的附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休金基金或本公司的任何顧問或根據「一致行動」定義的第(5)類別被視為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義的第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理(定義見收購守則))買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；

(ii) 概無任何人士與本公司及根據「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類被視為與本公司一致行動的任何人士或根據「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類型的任何安排，因上概無有關人士買賣股份以換取價值；及

(iii) 概無本公司的股權由與本公司有關連的基金經理以全權委託方式管理，因此並無有關人士買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

## 7. 影響及與董事有關的安排

於最後實際可行日期，

(a) 並無任何利益(法定補償除外)會給予董事作為離職補償或與股份要約有關的其他補償；

(b) 任何董事與任何其他人之間並無以股份要約的結果為條件或取決於股份要約的結果或以其他方式與股份要約相關的協議或安排；

(c) 要約人並無訂立任何董事在其中擁有重大個人利益的重大合約；及

(d) 除買賣協議外，(1)任何股東與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬訂立的有效服務合約，而該等合約為：

(a) (包括連續及固定年期合約)於股份要約期開始前6個月內訂立或修訂；

(b) 通知期為12個月或以上的連續合約；或

(c) 超過12個月的固定年期合約(不論通知期長短)。

## 9. 重大合約

本集團成員公司未於股份要約期開始前兩(2)年及直至最後實際可行日期(包括該日)訂立任何重大或可能重大的合約(並非在本集團任何成員公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

## 10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何附屬公司概無參與任何重大訴訟或仲裁及並無成為一方的重大訴訟或索賠，據董事所知，並無任何重大或可能針對本公司或本集團內的任何其他公司將面臨或受到威脅。

## 11. 專家資格及同意書

以下是已在本綜合文件中出具函件／意見的專家的名稱及資格：

| 名稱 | 資格 |
|---|---|
| 新百利 | 根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 利駿行測量師有限公司 | 獨立物業估價師 |

上述各專家均已給予且未撤回其對刊發本綜合文件的書面同意，其中包括其信件、報告的文本和／或以其出現的形式和上下文提及其名稱。

## 12. 雜項

a. 本公司於香港的主要營業地點為香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

b. 本公司的公司秘書為高偉舜先生，為香港律師會會員，並獲承認為香港高等法院律師。

c. 登記處的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

d. 新百利的註冊辦事處地址為香港皇后大道中29號華人行20樓。

e. 本綜合文件與**白色**接納及轉讓表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 13. 展示文件

以下文件的副本於本綜合文件日期至截止日期(包括當日)期間，於(i)證監會網站(https://www.sfc.hk)；及(ii)本公司網站(https://www.bestmart360.com)可供查閱：

a) 本公司組織章程大綱及細則；

b) 本公司截至二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止三個年度的年報；

c) 力高證券函件，載於本綜合文件第8至22頁；

d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第23至28頁；

e) 獨立董事委員會函件，其文本載於本綜合文件第29至30頁；

f) 新百利函件，其全文載於本綜合文件第31至56頁；

g) 由利駿行測量師有限公司編製的的函件及本集團的完整物業估值報告，其概要載於本綜合文件附錄三；

h) 本附錄「11.專家資格及同意書」一段所提述的書面同意；及

i) 本綜合文件及隨附的**白色**接納及轉讓表格。

## 1. 責任聲明

要約人的唯一董事對本綜合文件所載資料(與本集團及買方有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件所表達的意見(買方董事及董事以董事身份行事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後得出，並無任何其他事實未載於本綜合文件內，而遺漏該等事實將構成以下任何陳述本綜合文件具有誤導性。

買方董事就本綜合文件所載資料(與本集團、董事及要約人有關的資料除外)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，據彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(董事及要約人唯一董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，並無任何其他事實未載於本綜合文件內，而遺漏該等事實將構成以下任何陳述本綜合文件具有誤導性。

## 2. 股份權益披露

於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士持有750,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士概無於本公司的任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22附註4)中擁有權益。

## 3. 本公司證券交易

於最後實際可行日期，本公司並無已發行任何認股權證、期權、衍生工具、可轉換證券或其他可轉換為股份的證券。

要約人及買方確認，於最後實際可行日期，彼等及彼等任何一方的一致行動人士合共持有750,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%。請參閱本綜合文件「力高證券函件」中「股份要約」一段。除上述者外，於最後實際可行日期，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士並無持有、控制或指示本公司任何股份或持有任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

除銷售股份外，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士於相關期間並無買賣任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券以換取價值。

## 4. 與股份要約有關的安排

於最後實際可行日期，

(a) 概無董事因離職或與股份要約有關的其他原因而獲得任何利益作為補償；

(b) 除股份抵押協議外，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士與任何董事或最近董事、股東或最近股東之間概無存在任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)與股份要約的結果有關或取決於股份要約的結果；

(c) 要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士及／或要約人及買方的聯繫人並無訂立收購守則規則22附註8所提述的安排以及另一方的任何其他人；

(d) 任何擁有或控制股份、購股權或可轉換證券、認股權證、期權或股份衍生品的人士均不可撤銷地承諾接受或拒絕股份要約；

(e) 要約人、買方及其一致行動人士並無借入或借出任何股份、購股權或可換股證券、認股權證、期權或與股份有關的衍生工具；

(f) 由於股份要約於所有方面均為無條件，要約人、買方及與彼等任何一方的一致行動人士並無訂立與其可能會或可能不會援引或尋求的情況相關的任何協議或安排調用股份要約的條件；

(g) 除買賣協議外，要約人、買方及彼等任何一方的一致行動人士之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)及另一方面與賣方及與賣方一致行動的人士；

(h) 除根據買賣協議要約人將出售以恢復本公司公眾持股量的股份外，要約人無意將根據股份要約收購的任何股份轉讓、抵押或質押給任何其他人，並且與任何第三方沒有達成此類協議、安排或諒解；

(i) 除買方向賣方支付的總代價外，買方並無就買賣銷售股份以任何形式向賣方及任何賣方的一致行動人士支付任何形式的其他代價、補償或利益；

(j) 除買賣協議外，(1)任何股東、及(2)要約人或買方之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及

(k) 除銷售股份外，要約人、買方或與彼等任何一方一致行動的人士概無於截至最後實際可行日期前六個月期間直至最後實際可行日期內買賣股份、期權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券。

## 5. 雜項

(a) 要約人為一間在英屬處女群島成立的有限公司。要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG 1110, British Virgin Islands。

(b) 買方為於香港成立的有限公司。買方的註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈27樓。

(c) 要約人由許女士全資擁有。許女士的通訊地址為香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓。

(d) 買方為招商局集團的全資附屬公司。招商局集團是一間於一九八六年十月十四日根據中國法律成立，直屬國資委的國有獨資企業。招商局集團的註冊地址為中國北京市朝陽區建國路118號招商局大廈5樓A區。

(e) 力高企業融資的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行16樓1601室。

(f) 力高證券的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行3樓301室。

(g) 招商局集團的註冊辦事處位於香港中環交易廣場一座48樓。

(h) 要約人及買方一致行動人士的主要成員為招商局集團、許女士及林先生。

(i) 林先生的通訊地址為香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓。

(j) 要約人的唯一董事為許女士，其通訊地址為香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓。

(k) 買方的董事為李亞東先生、李關鵬先生、曹結水先生、范端煒先生、李曉霏先生、羅莉女士及黃火欽先生。

## 6. 專家同意書及資格

以下是提供本綜合文件所載報告、意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
| --- | --- |
| 力高證券有限公司 | 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 |

力高證券已給予且未撤回其對刊發本綜合文件的書面同意，其中包括其意見、建議、建議函以及所有以其出現的形式和文內提及其名稱的內容。

## 7. 展示文件

以下文件的副本自本綜合文件日期起直至截止日期(包括當日)刊載於證監會網站(https://www.sfc.hk)及本公司(https://www.bestmart360.com)：

(a) 力高證券函件，其全文載於本綜合文件第8至22頁；

(b) 本附錄「6.專家同意書及資格」一段提述的專家的書面同意；

(c) 買賣協議；及

(d) 本綜合文件及隨附的**白色**接納及轉讓表格。