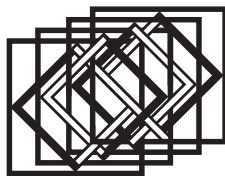


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



PAK TAK INTERNATIONAL LIMITED

(百德國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2668)

有關出售目標集團之 須予披露交易

該交易

於二零二六年六月三十日，本公司(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售及買方(或其指定代名人)已有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價將以買方應付2,000,000港元之按金(在任何情況下均不可退還)結算，而本公司向買方(或其指定代名人)發行本金額為100,000,000港元之承兌票據，以換取促使解除及免除公司擔保，於完成時買方毋須向本公司支付任何現金代價。

上市規則涵義

由於買賣協議之適用百分比率超過5%但低於25%，買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

* 僅供識別

緒言

於二零二六年六月三十日，本公司(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售及買方(或其指定代名人)已有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)。

根據買賣協議，買方須於買賣協議日期當日或之前支付初始按金港元2,000,000元，並須於買賣協議日期起計三(3)個月內與債權人磋商，以促使解除及免除本公司目前就目標集團附屬公司債務所提供之公司擔保。買方須承擔目標集團於完成日期之所有現有債務及責任，而本公司須根據買賣協議之條款向買方(或其指定代名人)交付本金額為100,000,000港元、年期為三(3)年之承兌票據。

倘公司擔保未能於上述三(3)個月期間內獲全面解除及免除，則完成將不會落實。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年六月三十日

賣方：百德國際有限公司

買方：明炎控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

目標公司：領創有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期為本公司之直接全資附屬公司

標的事項：根據買賣協議，本公司同意出售及買方同意購買目標公司之全部已發行股本。

代價：

代價須按以下方式償付：

- (a) 買方須於買賣協議日期當日或之前以現金向本公司支付按金2,000,000港元，在任何情況下均不可退還；
- (b) 訂約方同意，作為買賣銷售股份之代價，本公司須於完成時向買方(或其指定代名人)交付本金額為100,000,000港元之承兌票據。本公司在向買方(或其指定代名人)交付承兌票據後即視為已履行其責任；及
- (c) 於完成時，買方毋須向本公司支付任何現金代價。

代價之基準：

代價乃經本公司與買方按公平原則磋商後釐定，並經參考(其中包括)(i)目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核負債淨額；(ii)目標集團於二零二五年十二月三十一日之經評估價值(即無商業價值)；(iii)現行市況；(iv)買方於完成時將承擔之目標集團現有債務及責任，尤其是促使解除及免除公司擔保；及(v)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由及裨益。

經考慮上述各項後，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

承兌票據：

本公司於完成時以買方為受益人(或其指定代名人)發行之承兌票據之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
持有人：	買方(或其指定代名人)
本金額：	100,000,000港元
年期：	自發行日期起計3年
利率：	年利率5%
到期日：	發行日期第三週年
抵押：	無抵押
提早贖回：	本公司可於給予持有人不少於十個營業日的事先通知連同應計利息後隨時贖回承兌票據，惟提早贖回的本金額必須為1,000,000港元的倍數，最低金額不得少於1,000,000港元，或必須為餘下全部未償還本金額。
可轉讓性：	承兌票據可由持有人透過向本公司發出書面通知轉移或轉讓。

解除公司擔保：

於本公告日期，本公司就其債務，已向債權人提供人民幣279,000,000元之公司擔保。本公司已就上述公司擔保收到一項關於違反相關貸款協議的索償。於二零二五年十二月三十一日，違約本金以及相關複息及違約利息總額約為人民幣341,502,000元。

根據買賣協議，買方須於最後截止日期之前與債權人磋商，並盡其合理及最大努力促使債權人全面解除及免除該公司擔保。

先決條件：

完成須待下列先決條件於最後截止日期或之前達成後方告作實：

- (i) 本公司根據買賣協議作出之所有陳述、承諾及保證，於買賣協議簽訂日期起直至完成當日均屬真實、準確、完整且在所有重大方面不具誤導性；
- (ii) 已取得完成買賣協議及其項下擬進行交易(包括但不限於相關政府、監管機構、機關或獨立第三方(包括銀行)之同意及批准)所需之一切確認、同意及批准，且該等確認、同意及批准於完成日期仍具十足效力及作用；且並無任何機關已建議、頒佈或執行任何禁止、限制或嚴重延遲出售銷售股份或完成及其項下擬進行交易或完成後對本公司造成任何重大或不利影響之法律、規則、命令、法令、通知或裁決；
- (iii) 已取得完成所需之一切必要同意、批准及授權(包括(如適用)上市規則所規定者)；
- (iv) 已遵守及履行上市規則或任何其他適用證券監管規定所要求之一切程序及批准；
- (v) 重組已完成且本公司已向買方提供該完成之書面證據；
- (vi) 債權人已全面無條件解除及免除公司擔保；及
- (vii) 買方已完成對目標集團業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並滿意及接納審查結果。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成(或(如適用)獲豁免)，則完成將不會落實，買賣協議將失效且不再具有效力。

完成：

完成將於所有先決條件獲達成或由買方有效豁免後第五(5)個營業日或訂約方可能以書面形式約定的其他日期完成。

於完成後：

- (i) 買方須承擔目標集團於完成日期之所有現有債務及責任；
- (ii) 本公司須根據買賣協議之條款向買方(或其指定代名人)發行及交付承兌票據；
- (iii) 本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司；及
- (iv) 本集團將不再從事酒店管理及餐飲服務、物業投資及租賃業務，而目標集團之財務業績將不再綜合入賬至本集團之綜合財務報表。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於重組完成後，目標公司將直接及間接持有16間附屬公司之全部已發行股本，該等附屬公司主要從事酒店管理及餐飲服務、物業投資、供應鏈業務及租賃業務。

下文載列目標集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度之未經審核備考綜合財務資料概要，當中假設重組已於二零二四年一月一日完成：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損淨額	56,782	20,743
年內虧損淨額	45,253	17,634

根據目標集團之未經審核備考綜合財務資料，目標集團於二零二五年十二月三十一日之總資產、總負債及負債淨額分別約為382,460,000港元、558,923,000港元及176,463,000港元。

於二零二六年四月，本公司得悉，呈請人向廣東省深圳前海合作區人民法院(「法院」)提交針對目標公司一間附屬公司(「答辯人」)之清盤呈請。法院認定，答辯人無法於債務到期時償還債務，且顯然缺乏償還能力，因此符合法定清盤事由。法院裁定答辯人須進行清盤。廣東融關律師事務所已獲委任為清盤管理人。

目標集團之估值

目標集團之經評估價值乃基於(其中包括)估值釐定及調整，該估值合理得出目標集團於二零二五年十二月三十一日之市值並無商業價值，原因為目標集團擁有人應佔股權價值為負137,000,000港元。該項評估由本公司委聘之獨立合資格估值師宏展國際評估有限公司(「估值師」)採用下文載列之估值方法進行。

估值方法

於對目標集團進行估值之過程中，估值師已考慮目標集團之營運、財務資料及性質。目標集團由四個主要分部組成：餐飲分部、投資物業分部、供應鏈分部及租賃分部。目標集團之市值乃採用分類加總估值法得出。

由於目標集團之日後營運資料及長遠財務預測存在高度不確定性，故並無採納收入法。因該方法涉及作出多項假設，其可能會對估值結果產生重大影響。

投資物業分部、供應鏈分部及租賃分部採用資產基礎法。估值師認為該方法最適用於該等特定分部，原因為投資物業分部之價值本質上與物業市值掛鉤，而另外兩個分部目前並無產生穩定經營溢利，故其可識別資產及負債淨值為其市值之最可靠指標。

餐飲分部採用市場法得出其市值。由於該分部目前維持盈利營運，估值師評估多項估值倍數，包括市銷率(「市銷率」)、市盈率(「市盈率」)及企業價值與未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利之比率(「EV/EBITDA」)。市銷率未被採用，原因為其未能反映該分部之成本結構，而市盈率則受不同稅率及槓桿比率影響，可能扭曲所得價值。在此情況下，估值師已採用EV/EBITDA倍數作為最適當之基準。

主要假設

估值師於進行估值時已採納若干特定假設，主要假設如下：

- 誠如本公司管理層所告知，由於未能提供於估值日期之經審核財務報表，故於二零二五年十二月三十一日之未經審核綜合財務資料可合理代表目標集團於估值日期之財務狀況；
- 誠如本公司管理層所確認，目標集團旗下公司如未能解除其相應負債，則不得進行清盤；
- 將正式取得目標集團目前營運或擬營運所在地區之所有相關法律批准及經營業務所需之商業證書或牌照，並可於屆滿時續期；
- 目標集團營運所在行業將有充足技術人員，而目標集團將留任稱職的管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續營運及發展；
- 目標集團目前營運或擬營運所在地區之現行稅務法例將不會出現重大變動，應繳稅率將維持不變，且將遵守所有適用法律及法規；
- 目標集團目前營運或擬營運所在地區之政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現重大變動，以致對目標集團應佔收益及盈利能力造成不利影響；及
- 目標集團營運所在地區之利率及匯率將不會與現行水平有重大差異。

董事會已審閱估值報告所採納之相關假設及方法，並認為估值過程中所採納之假設及方法屬公平合理。因此，釐定代價之基準屬公平合理，代價已亦適當釐定，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據代價及目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核負債淨額，估計本集團將就出售事項錄得收益約78,463,000港元(除稅及相關開支前)。於本集團綜合財務報表內確認之實際收益或虧損金額取決於(其中包括)目標集團於完成日期之財務狀況，因此可能與上述金額有所不同。

出售事項將產生2,000,000港元的現金所得款項，即買方於簽署買賣協議時支付之按金。董事會擬將該等所得款項用作本集團之一般營運資金。本金額為100,000,000港元之承兌票據將由本公司於完成時向買方發行，作為結算安排之一部分。

有關訂約方之資料

本集團主要從事供應鏈業務(包括鐵礦石開採及選礦採礦)。

本公司為本集團之控股公司，為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2668)。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，最終實益擁有人為喬煜慶先生。買方之主要業務為投資控股。

進行出售事項之理由及裨益

董事持續評估本集團之現行業務策略，旨在善用資源及改善整體表現，並採取積極措施加強現金流。

目標集團主要從事酒店管理及餐飲服務、物業投資、租賃及若干非核心供應鏈業務。該等業務與本公司之核心策略方向並無密切關聯。根據本公司專注於主要供應鏈業務(包括鐵礦石開採及選礦採礦)並有序退出非核心或表現欠佳資產之策略，目標集團已被指定進行撤資。尤其是，由於本公司已因公司擔保而被提出索償，出售事項將有效促使解除及免除該等即時財務責任，從而減輕迫在眉睫的法律及財務風險，保障本集團之整體資產。

經考慮(i)目標集團之過往財務表現；(ii)目標集團之現有債務及責任；(iii)相關行業之前景；及(iv)本集團解除公司擔保及減少財務風險之機遇，董事會認為出售事項為本集團提供良好機會，可精簡其業務組合、改善財務狀況，並使其能夠將資源集中於核心供應鏈業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括代價及承兌票據)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Pak Tak International Limited(百德國際有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實當日
「代價」	指	買賣目標公司銷售股份之代價
「公司擔保」	指	本公司就其債務，向債權人提供人民幣279,000,000元之公司擔保，據此本公司已收到因違反相關貸款協議的索償
「債權人」	指	目前之債權人或該筆債務之受讓人，該債務源自一筆金額為人民幣279,000,000元之融資，而該融資原由一家銀行向目標公司之一家附屬公司提供
「按金」	指	買方根據買賣協議應付2,000,000港元之按金(任何情況下均不可退還)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件出售目標集團之銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後九十(90)日當日，或本公司與買方可能書面協定之有關其他日期
「承兌票據」	指	本公司根據買賣協議之條款於完成後以買方(或其指定代名人)為受益人發行本金額為100,000,000港元之承兌票據，年期為三(3)年
「買方」	指	明炎控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「重組」	指	本公司根據買賣協議將於完成前完成之公司重組
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零二六年六月三十日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司一股普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.02港元之普通股
「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	領創有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
百德國際有限公司
 主席兼行政總裁
吳宗傳

香港，二零二六年六月三十日

於本公告日期，董事會由執行董事吳宗傳先生、劉偉雄先生及呂正軍先生；非執行董事幸曙光先生；及獨立非執行董事陳靜儀女士、李云女士及李伍波先生組成。