
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有科勁國際(控股)有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



King's Flair International (Holdings) Limited 科勁國際(控股)有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代號：6822)

主要及關連交易 出售GOLDEN WELL VENTURES LIMITED; 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問



百利勤金融有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至16頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁，其中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第19至43頁，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二六年八月二十五日(星期二)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店5號宴會廳舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。閣下不論能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附代表委任表格上印備之指示填妥及交回該表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。

二零二六年七月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函	19
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	科勁國際(控股)有限公司(股份代號：6822)，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	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據出售協議的條款及條件應付銷售股份及銷售債務的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售債務
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二六年六月五日之買賣協議
「黃博士」	指	黃少華博士，執行董事、本集團行政總裁及本公司控股股東

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行交易，其通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，或其任何續會
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就出售協議及其項下擬進行之交易而委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	黃博士及其緊密聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二六年七月二十一日，即本通函付印前為載入本通函而確定若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「流動資產淨值」	指	(A)目標公司於完成時的所有流動資產金額，僅包括以下各項(如有)：(i)目標公司就該等物業支付的政府地租及差餉以及管理費、水電按金及保險費的預付款項；(ii)有關該等物業的管理費按金、備用資金及類似金額；及(iii)租賃協議項下的租金及其他應收款項(不包括遞延稅項資產及(為免疑異)該等物業的價值)；減去(B)目標公司於完成時的所有負債總額(包括所有稅項撥備，但不包括銷售債務、遞延稅項負債、因任何政府修葺令及與該等物業狀況有關的其他事宜而產生的負債)
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予之涵義
「該等物業」	指	香港屈臣道8號海景大廈C座14樓全層及香港屈臣道4號至6號上述海景大廈B座1樓停車位60號
「買方」	指	Eagle Action Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由黃博士全資擁有
「銷售債務」	指	目標公司於完成時結欠賣方之所有款項
「銷售股份」	指	於出售協議日期及完成時目標公司的唯一已發行股份，代表全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Golden Well Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司於完成前之間接全資附屬公司
「租賃協議」	指	有關該等物業的兩份現有租賃協議（一份有關C座14樓，另一份有關B座1樓停車位60號），兩者均於二零二三年九月二十九日訂立以及均由目標公司與本公司獨立第三方訂立
「估值日期」	指	二零二六年四月三十日
「估值報告」	指	估值師就採用市場法對該等物業市場價值進行估值而編製的估值報告
「估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，一名獨立估值師
「賣方」	指	King's Flair Marketing Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

本通函之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。



King's Flair International (Holdings) Limited
科勁國際(控股)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6822)

執行董事：

黃少華博士 (主席兼行政總裁)
黃宓芝女士

獨立非執行董事：

劉建德教授
Anthony Graeme Michaels先生
梁慧玲女士
史維教授

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-111
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港
干諾道西3號
億利商業大廈
12樓

敬啟者：

主要及關連交易
出售GOLDEN WELL VENTURES LIMITED；
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二六年六月五日及二零二六年六月八日的兩份公告，內容有關出售協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則，該等交易構成本公司的主要及關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；及(iv)股東特別大會通告。

出售事項

出售協議的主要條款如下：

(1) 日期：

二零二六年六月五日(交易時段後)

(2) 訂約方：

賣方：

King's Flair Marketing Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司；及

買方：

Eagle Action Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事、行政總裁兼本公司控股股東黃博士全資擁有。

(3) 出售協議的標的事項

根據出售協議，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份及銷售債務，兩者均無附帶產權負擔。

銷售股份指目標公司於出售協議日期及完成時的全部已發行股本。銷售債務指目標公司結欠賣方的總金額，乃主要就該等物業而產生，於完成時估計約為88,697,000港元。

(4) 代價：

銷售股份及銷售債務的總代價為92,000,000港元及流動資產淨值金額之合計，買方須於完成時支付。

根據目標公司自二零二六年一月一日至二零二六年四月三十日期間之未經審核管理賬目以及目標公司的所有現金將於完成前用於償還結欠賣方的款項，目標公司之流動資產淨值將約為90,000港元，而代價將約為92,090,000港元。

董事會函件

代價乃由買方與賣方經公平磋商後，並參考估值師對該等物業於二零二五年十二月三十一日的估值85,600,000港元以及估值師對該等物業於二零二六年四月三十日的估值80,200,000港元（二者均按現況及交吉狀態及參考可比市場交易採用市場法）釐定。

該等物業之估值由二零二四年十二月三十一日之109.8百萬港元減少至二零二五年十二月三十一日之85.9百萬港元，並進一步減少至二零二六年四月三十日之80.2百萬港元。鑑於香港房地產市場面臨持續挑戰，包括利率上升及租金回報率承壓，出售事項使本集團能夠於市場進一步惡化前以現金變現物業之價值。

此外，代價約92.09百萬港元（根據目標公司編製之截至二零二六年四月三十日未經審核管理賬目，流動資產淨值金額微不足道）較該等物業於二零二六年四月三十日之估值80.2百萬港元及二零二五年十二月三十一日之估值85.9百萬港元分別溢價約14.8%及7%。出售事項亦將提供即時及重大之現金流入92.09百萬港元，以減少其負債，同時增強其營運資金及財務狀況。

本集團亦預期將錄得出售收益約5,550,000港元（如下文「出售事項的財務影響及所得款項擬定用途」一節進一步所述）。

鑑於上文所述，執行董事（黃博士除外，彼因於出售事項中擁有之重大權益而已就相關董事會決議案放棄投票）及獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問的意見後認為，出售事項符合本公司的利益，且儘管出售協議並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，惟出售協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

(5) 先決條件：

根據出售協議，完成須待獨立股東於股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行交易之必要決議案（「**該先決條件**」）後方可作實。

董事會函件

倘該先決條件於二零二六年八月三十一日或之前或賣方及買方可能書面協定的其他日期未獲達成，則出售協議將自動終止，且賣方或買方均不得根據出售協議向對方提出任何索償。任何一方均不得豁免該先決條件。

除該先決條件外，出售協議項下並無其他須予達成的先決條件，完成即可作實。

(6) 完成：

待該先決條件獲達成後，完成將於該先決條件獲達成後第三(3)個營業日或賣方與買方可能書面協定的其他日期進行。

該等物業的估值

本公司已委聘匯辰評估諮詢有限公司為估值師，就出售事項對該等物業的市場價值進行估值。估值已按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零二五年一月三十一日起生效)及國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的國際估值準則(「國際估值準則」)(二零二五年一月三十一日起生效)編製。

估值報告由陳嘉華先生編製，彼為皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)，以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。董事會已根據上市規則第5.08條評估估值師之獨立性及資格。董事會認為：(i)估值師為獨立合資格估值師，因為估值師或其任何合夥人、董事或職員均非本公司、其附屬公司、其控股公司或任何聯營公司之高級人員、僱員或擬任董事；及(ii)陳嘉華先生為合資格估值師，具備於香港對物業估值的適當專業資格及豐富經驗，可對該等物業進行估值。

估值報告全文載於本通函附錄二。

董事會函件

誠如估值報告所述，該等物業於二零二六年四月三十日按現況及交吉狀態的市值約為80,200,000港元。

根據估值報告，釐定該等物業的市場價值有三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。對該等物業進行估值時，估值採納市場法，並於評估物業權益市值時參考可資比較市場交易。估值師認為，收入法因目標地區近期缺乏充足的租賃交易可供分析而並不適用，成本法則因該等物業的價值及成本並無令人信服的關聯亦不適用於該估值。

估值假設

在對物業權益進行估值時，假設業主於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用物業權益，並有權在不向政府機構或任何第三方支付任何進一步出讓金的情況下轉讓物業權益的剩餘期限。

估值乃假設業主在公開市場上按物業之現狀出售物業權益，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。此外，於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

估值並無計及所評估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設物業權益並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

亦假設有關政府機關已就物業權益授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤，且就估值報告所涵蓋的任何用途而言，一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，假設所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等已假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

董事會函件

董事會已評估於該等物業的估值中採納的主要輸入數據及假設（包括可資比較物業）的公平性及合理性。董事會已審閱估值師所參考的篩選標準及可資比較物業。董事會注意到可資比較物業乃基於其與該等物業具有相似的位置及用途而獲選取，且多為近期出售（於二零二五年至二零二六年期間）。鑑於上文所述，董事認為篩選標準乃屬恰當。董事亦了解，於選取可資比較物業後，估值師已考慮該等物業與可資比較物業於交易時間、位置、樓齡及其他相關因素方面的不同屬性，其後審慎權衡各物業的所有各自優缺點，以得出該等物業可銷售單價的公平比較。鑑於香港物業市場活躍成熟，董事會認為可資比較物業為具代表性、公平及客觀的對照物。

就董事所深知、盡悉及確信，董事會認為：(i)估值師所採用之市場法為發達物業市場中物業之標準且適當之估值方法；及(ii)估值師採用毗鄰可資比較物業之近期公開市場交易作為主要輸入數據，以及與該等物業相關之標準假設屬公平、合理及適當。

有關本公司及賣方的資料

本公司於開曼群島註冊成立，其附屬公司主要從事廚具及家居用品以及原材料（主要包括用於若干該等產品的矽膠）的貿易。

賣方（即King's Flair Marketing Limited）為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，亦為本公司之間接全資附屬公司。

有關買方的資料

買方（即Eagle Action Limited）為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由執行董事、本集團行政總裁及本公司控股股東黃博士全資擁有。

有關目標公司及該等物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於出售協議日期，其主要資產為該等物業，且其唯一業務活動為出租該等物業。該等物業包括香港屈臣道8號海景大廈C座14樓全層及香港屈臣道4號至6號上述海景大廈B座1樓停車位60號。上述14樓的總樓面面積約為12,000平方呎。

董事會函件

該等物業目前根據現有租賃協議出租予本公司的一名獨立第三方，租期為三年，自二零二三年十月一日起計並於二零二六年九月三十日屆滿，每月總租金為260,200港元（包括須由目標公司支付的管理費及地租及差餉）。

該等物業已按揭予一間金融機構，作為授予本集團銀行融資的抵押，其按揭將於完成後解除。

目標公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度各年的財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 (經審核)	二零二五年 (未經審核)
除稅前虧損	6,938,000港元	22,013,000港元
除稅後虧損	6,938,000港元	22,013,000港元

根據該等物業於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的估值分別為109,800,000港元及85,900,000港元，目標公司於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的資產／（負債）淨額分別為17,766,000港元及(4,247,000)港元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於二零二一年收購該等物業，該等物業於本集團的財務報表中入賬列為投資物業，且最初擬於當時現有租賃屆滿後用作本集團的新總部。然而，隨著近年商業環境的變化及地緣政治局勢加劇，令本集團的業務前景不明朗，本集團決定重新評估該等物業作為其新總部的用途，並將該等物業重新部署為投資物業以作租賃用途，為本集團產生穩定的經常性租金收入。

於完成後，本集團將繼續於香港持有若干租賃物業以作其辦公室、董事宿舍、車間及存儲用途。於最後實際可行日期，本公司並無任何意圖或計劃收購任何新業務或縮減、終止或出售其現有業務，亦未訂立任何協議、作出安排、承諾或磋商（不論正式或非正式、明示或默示）。

董事認為，出售事項為本集團變現其於該等物業投資及收回現金資源以減少其負債的機會，從而亦降低本集團融資成本，並於持續嚴峻的營商環境中加強本集團財務狀況。

董事會函件

鑑於上述情況，執行董事（黃博士除外，彼因於出售事項中擁有之重大權益而已就相關董事會決議案放棄投票，獨立非執行董事亦已就相關董事會決議案放棄投票以待獨立財務顧問的意見）認為，出售事項符合本公司的利益，且出售協議之條款（包括代價）屬公平合理，而訂立出售協議符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

於最後實際可行日期，目標公司為本公司之全資附屬公司。於完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益，而目標公司的財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。

該等物業於二零二五年十二月三十一日在本集團賬目中分類為投資物業，經審核賬面值為85,900,000港元，並已於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度確認該等物業公平值虧損約23,900,000港元（根據估值師對該等物業於二零二五年十二月三十一日的估值）。

根據出售協議項下的代價、該等物業於二零二五年十二月三十一日之經審核賬面值約85,900,000港元及出售事項之相關開支約550,000港元，本集團目前預期於完成時錄得出售收益約5,550,000港元。本集團因出售事項的實際收益須待審核，因此可能與上述金額有所不同。

假設（其中包括）出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成，本集團於二零二五年十二月三十一日估計綜合資產總值按備考基準將由618,960,000港元增加約6,100,000港元至625,000,000港元，而本集團於二零二五年十二月三十一日估計綜合負債總額將由166,844,000港元減少約27,265,000港元至140,394,000港元。

董事會函件

根據代價約92,000,000港元及與出售事項有關之估計直接開支約550,000港元計算，出售事項估計所得款項淨額約為91,450,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額撥作以下用途：(i)約27,000,000港元（佔所得款項淨額約29.5%）用於償還一家香港金融機構向本集團提供的若干貸款融資項下的部分未償還款項，該等貸款融資以（其中包括）對該等物業的按揭作抵押（將於完成後獲解除）；及(ii)約64,450,000港元（佔所得款項淨額約70.5%）用作本集團之一般營運資金，詳情如下：

所得款項擬定用途為一般營運資金	所得款項淨額	佔所得款項 淨額的百分比	預期動用時間表
員工薪金及薪酬	43,512,000港元	47.6%	二零二六年九月至 二零二七年八月
租金開支	10,823,000港元	11.8%	二零二六年九月至 二零二七年八月
其他行政及營運開支	8,241,000港元	9.0%	二零二六年九月至 二零二七年八月
其他一般營運資金	1,874,000港元	2.1%	二零二六年九月至 二零二七年八月
一般營運資金總計	<u>64,450,000港元</u>	<u>70.5%</u>	

上市規則的涵義

由於買方由黃博士全資擁有，而黃博士為執行董事、本集團行政總裁及本公司控股股東，故買方為本公司之關連人士，且根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。此外，由於有關出售事項根據上市規則計算之最高適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項亦構成本公司之主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已告成立，以就出售協議的條款是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。經獨立

董事會函件

董事委員會批准，百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁，而獨立財務顧問函件載於本通函第19至43頁。

股東特別大會

本公司將於二零二六年八月二十五日(星期二)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店5號宴會廳召開及舉行股東特別大會，尋求獨立股東以投票表決方式批准出售協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二六年八月二十日(星期四)至二零二六年八月二十五日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會登記任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票及已正式填妥的過戶表格須不遲於二零二六年八月十九日(星期三)下午四時三十分前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於實際可行的情況下盡快且無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

董事會函件

於最後實際可行日期，黃博士間接擁有合共525,000,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約75%）之權益，其中(i)420,000,000股股份由City Concord Limited持有，而該公司由黃博士全資擁有；及(ii)105,000,000股股份由First Concord Limited持有，而該公司由黃博士及其配偶分別擁有60%及40%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除買方、黃博士及其配偶外，概無股東或彼等各自緊密聯繫人於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益而須於股東特別大會上就有關出售協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上所有決議案的表決將以投票方式進行。

推薦建議

董事（包括經考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件中表達意見的獨立非執行董事）認為，儘管訂立出售協議並非於本集團的日常及一般業務過程進行，惟出售協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括經考慮獨立財務顧問的意見後已於獨立董事委員會函件中表達意見的獨立非執行董事）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售協議及其項下擬進行的交易的決議案。

謹此提請 閣下於決定如何就將於股東特別大會上提呈有關出售協議及其項下擬進行的交易的決議案投票前，細閱獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事會函件

附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的本集團財務資料、估值報告及一般資料，以及召開股東特別大會的通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
科勁國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
黃少華博士
謹啟

二零二六年七月二十四日



King's Flair International (Holdings) Limited
科勁國際(控股)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6822)

敬啟者：

主要及關連交易
出售GOLDEN WELL VENTURES LIMITED

吾等提述本公司向股東發出日期為二零二六年七月二十四日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為出售協議及其項下擬進行的交易是否在本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，以及就獨立股東而言是否公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。百利勤金融有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等與獨立財務顧問一致認為，並認為儘管訂立出售協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟(i)出售協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表**科勁國際(控股)有限公司**
獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉建德教授

獨立非執行董事
Anthony Graeme
Michaels先生

獨立非執行董事
梁慧玲女士

獨立非執行董事
史維教授

二零二六年七月二十四日

獨立財務顧問函件

百利勤金融有限公司



香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

重大及關連交易 出售GOLDEN WELL VENTURES LIMITED

緒言

茲提述吾等就出售協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年七月二十四日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期分別為二零二六年六月五日及二零二六年六月八日有關訂立出售協議之公告（「**該等公告**」）。於二零二六年六月五日（交易時段後），賣方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份及銷售債務（即目標公司的全部已發行股本及目標公司結欠賣方的所有款項），總代價為92,000,000港元及流動資產淨值的總計，將以現金償付。

獨立財務顧問函件

上市規則涵義

於最後實際可行日期，由於買方由黃博士全資擁有，而黃博士為執行董事、貴集團行政總裁及貴公司控股股東，故買方為貴公司之關連人士，且根據上市規則第14A章，出售事項構成貴公司之關連交易。鑑於黃博士在出售事項中擁有重大利害關係，其已就相關董事會決議案放棄投票。

由於有關出售事項根據上市規則計算之最高適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項亦構成貴公司之主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，黃博士間接擁有合共525,000,000股股份（相當於貴公司已發行股本總額約75%）之權益，其中(i)420,000,000股股份由City Concord Limited持有，而該公司由黃博士全資擁有；及(ii)105,000,000股股份由First Concord Limited持有，而該公司由黃博士及其配偶分別擁有60%及40%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除買方、黃博士及其配偶外，概無股東或彼等各自緊密聯繫人於出售協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益而須於股東特別大會上就有關出售協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成，即劉建德教授、Anthony Graeme Michaels先生、梁慧玲女士及史維教授），以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

百利勤金融有限公司（「百利勤」）與貴公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

於過去兩年，除是次就出售協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立財務顧問外，貴公司並無聘用吾等提供任何會影響吾等獨立性的服務。

除就吾等是次委任而應付予吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排，據此百利勤將自貴公司或董事、貴公司行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等與貴集團、買方、彼等各自之任何主要股東、董事或行政總裁或彼等各自聯繫人之間概無存在根據上市規則第13.84條之定義可被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問之獨立性的關係或利益。因此，吾等認為吾等合資格就出售協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等的職責是就(i)出售協議是否於貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；(ii)出售協議及其項下擬進行的交易的條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准出售協議及其項下擬進行的交易之相關決議案投票，向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

意見基礎

在達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要的步驟，包括(其中包括)審閱貴公司所提供的有關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引以及規則及規例，以及貴公司及／或董事及／或貴集團管理層所提供的資料、事實及陳述以及所表達的意見進行核實。經審閱的文件包括但不限於出售協議、由匯辰評估諮詢有限公司(「估值師」)就該等物業於二零二六年四月三十日的估值而編製的估值報告(「估值報告」)、貴公司截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零二五年年報」)、該等公告及通函。吾等已假設董事於通函所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述均於作出審慎查詢及周詳考慮後方合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載及由貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供的資料及事實之真實性、準確性及完整性，或所表達意見之合理性。

獨立財務顧問函件

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層向吾等所提供並載於通函之資料進行任何獨立核實，亦未對貴集團之業務、事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

已考慮之主要因素

在達致有關出售協議及其項下擬進行的交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 有關 貴公司及賣方的資料

貴公司於開曼群島註冊成立，其附屬公司主要從事廚具及家居用品以及原材料（主要包括用於若干該等產品的矽膠）貿易。

賣方，即King's Flair Marketing Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，亦為貴公司之間接全資附屬公司。

貴集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度財務資料（摘錄自二零二五年年報）概要載列如下。

獨立財務顧問函件

表1：貴集團財務資料概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
收益		
廚具及家居用品貿易	428,198	786,580
原材料買賣	36,404	47,329
總收益	464,602	833,909
毛利	82,932	206,935
其他收入以及收益及虧損淨額	(9,991)	2,096
分銷費用	(39,322)	(41,192)
行政開支	(133,421)	(128,061)
應佔聯營公司業績	719	(592)
融資成本	(6,028)	(8,075)
所得稅開支	(3,195)	(10,922)
年內(虧損)／溢利	(108,306)	20,189

根據二零二五年年報，貴集團之總收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度之833.9百萬港元大幅減少約44.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之464.6百萬港元。收益減少乃主要由於宏觀經濟逆風，包括美國關稅不確定性增加及貿易政策延長，加上國際貿易局勢持續緊張所致。該等不利的外部動態促使貴集團的主要客戶採取極為審慎的採購策略，導致採購訂單量減少。

貴集團毛利減少約59.9%至82.9百萬港元，同時毛利率下降6.9個百分點至17.9%。毛利減少主要由於收益下降所致，而毛利率下降則歸因於客戶消費受壓縮以及計入一次性產品成本約11.3百萬港元的綜合影響。撇除一次性產品成本，正常化毛利及毛利率分別約為94.2百萬港元及20.3%。

獨立財務顧問函件

與此同時，貴集團的其他收入以及收益及虧損轉為負數，截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損約10.0百萬港元，而上一年度則錄得淨收益約2.1百萬港元。該變動主要由於投資物業的公平值虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約9.6百萬港元大幅增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約23.9百萬港元所致。此外，貴集團的行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的128.1百萬港元增加約4.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的133.4百萬港元。行政開支增加主要由於貴集團於將軍澳工業邨先進製造中心的納米纖維製造業務所產生的折舊及其他經營成本，以及貿易應收款項的預期信貸虧損撥備所致。

因此，貴集團由截至二零二四年十二月三十一日止年度的純利約20.0百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損淨額約108.3百萬港元。

貴集團於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的綜合資產及負債(摘錄自二零二五年年報)概述如下：

表2：貴集團的財務狀況概要

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值		
—非流動資產	233,281	282,670
—流動資產	385,679	497,619
	618,960	780,289
負債總額		
—非流動負債	17,062	23,185
—流動負債	149,782	172,078
	166,844	195,263
流動資產淨值	235,897	325,541
資產淨值	452,116	585,026

獨立財務顧問函件

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的資產總值為619.0百萬港元，較於二零二四年十二月三十一日的780.3百萬港元減少約20.7%。非流動資產減少約17.5%至233.3百萬港元，此乃由於投資物業公平值虧損及折舊所致。流動資產減少約22.5%至385.7百萬港元，此乃由於貿易應收款項及存貨隨收益減少而下降，以及按公平值計入損益的金融資產由29.5百萬港元減少至0.2百萬港元所致。

另一方面，貴集團於二零二五年十二月三十一日錄得負債總額166.8百萬港元，較於二零二四年十二月三十一日之195.3百萬港元減少約14.6%，反映銀行借款及租賃責任減少。於二零二五年十二月三十一日，貴集團之銀行透支及銀行借款為75.9百萬港元，較上年度減少20.8百萬港元或21.5%。

因此，流動資產淨值較上年度減少約27.5%至235.9百萬港元。貴集團資產淨值由585.0百萬港元減少至452.1百萬港元。貴集團的資產負債比率（不包括租賃負債）按計息借款總額除以權益總額計算約為17.7%。相較於二零二四年十二月三十一日的17.2%，這代表穩定的資本架構。

2. 有關買方的資料

買方（即Eagle Action Limited）為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由執行董事、貴集團行政總裁及貴公司控股股東黃博士全資擁有。

3. 有關目標公司及該等物業的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於出售協議日期，其主要資產為該等物業，且其唯一業務活動為出租該等物業。該等物業包括香港屈臣道8號海景大廈C座14樓全層（「該單位」）以及香港上述海景大廈B座1樓60號停車位（「該停車位」）。該單位的總樓面面積及可銷售面積分別約為12,000平方呎及9,784平方呎。

該等物業目前根據現有租賃協議租予獨立於貴公司及其關連人士且與彼等並無關連的人士，自二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止為期三年，每月總租金為260,200港元，包括須由目標公司支付的管理費、政府地租及差餉。

該等物業目前已抵押予一間金融機構，作為貴集團獲授銀行融資的擔保。

獨立財務顧問函件

目標公司截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 (經審核)	二零二五年 (未經審核)
除稅前虧損	6,938,000港元	22,013,000港元
除稅後虧損	6,938,000港元	22,013,000港元

根據該等物業於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的估值分別為109,800,000港元及85,900,000港元，目標公司於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日的資產淨值／（負債淨額）分別約為17,766,000港元及(4,247,000)港元。

4. 進行出售事項的理由及裨益

根據董事會函件，據悉 貴集團於二零二一年收購該等物業，初始意向為在當時租約屆滿後將該單位用作 貴集團的新總辦事處。然而，隨著經營環境的變化及地緣政治局勢加劇，令 貴集團近年來的業務前景蒙上不明朗因素， 貴集團重新評估該單位作為其新總辦事處的擬定用途，並將該等物業重新調配為投資物業以作租賃用途，為 貴集團產生穩定的經常性租金收入。

吾等知悉， 貴集團主要從事銷售廚具及家居用品以及原材料（包括用於若干該等產品的矽膠）。持有投資物業並非 貴集團的核心業務活動。該等物業被分類為 貴集團主要業務以外的非核心資產。

鑑於香港房地產市場持續面臨挑戰，包括利率上漲及租金回報率承壓。該等物業的估值由二零二四年十二月三十一日的109.8百萬港元減少至二零二五年十二月三十一日的85.9百萬港元，並進一步減少至二零二六年四月三十日的80.2百萬港元。出售事項使 貴集團能夠在市場進一步惡化前，以現金方式變現資產價值。

代價約92.09百萬港元（基於所編製目標公司截至二零二六年四月三十日之未經審核管理賬目，流動資產淨值金額屬微不足道）較該等物業於二零二六年四月三十日的獨立估值80.2百萬港元有所溢價。出售事項使 貴集團能夠以高於市場估值的溢價變現其非核心物業投資之價值，並提供92.09百萬港元的即時且重大現金流入，以減少其債務，並同時加強其營運資金及財務狀況。

獨立財務顧問函件

於完成後，貴集團將繼續於香港持有若干租賃物業以作其辦公室、董事宿舍、車間及存儲用途。於最後實際可行日期，貴公司並無任何意圖或計劃收購任何新業務或縮減、終止或出售其現有業務，亦未訂立任何協議、安排、承諾或磋商（不論正式或非正式、明示或默示）。

經考慮上述因素後，吾等贊同董事認為出售事項按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

5. 出售協議

出售協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年六月五日（交易時段後）

訂約方：賣方：King's Flair Marketing Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為貴公司間接全資附屬公司

買方：Eagle Action Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事、貴公司行政總裁兼控股股東黃博士全資擁有

出售協議的標的事項：根據出售協議，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買不附帶產權負擔的銷售股份及銷售債務，而目標公司為及於完成後仍為該等物業的法定及實益擁有人。

銷售股份指目標公司於出售協議日期及於完成時的全部已發行股本。銷售債務指目標公司結欠賣方的總金額，乃主要就該等物業而產生，於完成時估計約為88,697,000港元。

獨立財務顧問函件

代價：代價為92,000,000港元及流動資產淨值的總計，乃由買方與賣方經公平磋商後，參考(i)估值師於二零二五年十二月三十一日對該等物業在交吉情況下作出的估值85,600,000港元，以及估值師採用市場法並參考可資比較市場交易於二零二六年四月三十日對該等物業在現況及交吉情況下作出的估值80,200,000港元而釐定。

根據目標公司自二零二六年一月一日至二零二六年四月三十日止期間的未經審核管理賬目，且目標公司的所有現金須於完成前用於償還結欠賣方的款項，目標公司的流動資產淨值將約為90,000港元。

買方於完成時應付的總額(包括代價92,000,000港元)加上目標公司的流動資產淨值約90,000港元，應付代價總額約為92,090,000港元。

先決條件： 根據出售協議，完成將以獨立股東於股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行交易之必要決議案（「**該先決條件**」）為前提。

倘該先決條件於二零二六年八月三十一日或賣方與買方可能以書面商定之其他日期或之前未獲達成，則出售協議將自動終止，且賣方或買方均不得根據出售協議向另一方提出任何索償。任何一方均不得豁免該先決條件。

除該先決條件外，出售協議項下並無其他須予達成的先決條件，完成即可作實。

完成 : 待該先決條件獲達成後，完成將於該先決條件達成後的第三(3)個營業日或賣方與買方可能以書面協定的其他日期作實。

6. 代價的評估

於最後實際可行日期，目標公司持有全資擁有該等物業。在評估代價是否公平合理時，吾等已重點分析該等物業的估值及估值報告。

吾等已履行工作，其中包括(i)評估估值師對香港類似該等物業的物業進行估值的經驗；(ii)獲取有關估值師於其他物業估值方面的往績記錄資料；(iii)查詢估值師與貴集團及出售協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)為評估估值報告而審閱估值師的委聘條款(尤其是其工作範圍)；及(v)與估值師討論估值報告所採用的基準、方法及假設。

6.1. 估值師

根據估值報告及董事會函件，估值師董事兼估值報告簽署人陳嘉華測量師等人為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。吾等亦已獲取估值師於其他物業估值的往績記錄資料，並注意到估值師曾為香港及中國多家公司擔任估值師。除估值師全公司範圍的經驗及專業知識外，吾等已取得參與是次估值工作的特定團隊成員的相關資格及證書。據此，吾等認為估值師及陳嘉華測量師在進行物業估值及就該等物業的估值提供可靠意見方面具備所需資格、經驗及能力。

獨立財務顧問函件

吾等亦已向估值師查詢其獨立於 貴集團及出售協議訂約方的情況，並獲告知估值師為 貴集團及其關連人士的獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與賣方、買方或任何其他方之間存在任何關係或權益，以致將被合理認為會影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。此外，估值師確認，其委聘及費用完全獨立及不取決於估值結果，且概無存在任何其他可能妨礙其獨立性的安排。

此外，吾等從 貴公司與估值師之間訂立的委聘函中注意到，工作範圍適合估值師達致須提供的意見，且工作範圍並無任何限制，以致可能會對估值報告中估值師所提供的核證程度產生不利影響。

6.2. 估值標準及基準

吾等已審閱估值報告，並知悉該報告乃根據上市規則第五章所載的所有規定，以及香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則二零二四年版、皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則（於二零二五年一月三十一日生效）及國際估值準則理事會（「**國際估值準則理事會**」）頒佈的國際估值準則（「**國際估值準則**」）（於二零二五年一月三十一日生效）編製。

估值乃按市值基準作出，其定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。由於吾等並無注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製，故吾等認為估值公平地反映了該等物業的市值，並為吾等進一步評估代價構成公平合理的基礎。

6.3. 估值方法

誠如估值報告所披露，在為該等物業進行估值時，估值師已採用市場法，假設該等物業各自按其現況及交吉情況出售，並參考市場上已識別的類似物業的可資比較銷售交易。估值師對類似大小、特徵及位置的可資比較物業進行分析，並審慎衡量各物業之所有相關優點及缺點，以達致資本價值的公平比較。根據吾等與估值師的訪談，吾等明白，估值師已考慮三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。鑑於香港物業市場可資比較物業的數據大多為公開資料，估值師認為採納市場法最為合適，因為其可提供更客觀的結果。實際上，市場法乃香港及其他成熟市場使用最廣之估值方法，因一般認為最佳之價值證據為就類似物業所支付之價格。鑑於香港物業市場活躍且資訊公開，並已有足夠的可資比較物業樣本可供分析，吾等認為該等可資比較物業為該等物業的估值提供良好及客觀的基準。

就其他估值方法而言，吾等已評估各方法的適用性如下：

- a) 收入法：收入法為一種透過將資產的預期未來收入資本化或貼現來釐定資產價值的估值方法。儘管該等物業現已出租並產生租金收入，惟現有租賃協議將於二零二六年九月三十日屆滿。在當前高利率及租賃市場大幅波動的環境下，預測長期未來租金現金流量及貼現率涉及主觀及不確定的假設，導致其結果較市場法所得結果欠缺客觀性。同時，吾等亦從估值師獲悉，目標地區近期缺乏充足的租賃交易可供分析，因此收入法不適用於該估值。
- b) 成本法：吾等從估值師獲悉，成本法不適用於該估值，原因為物業的價值及成本並無令人信服的關聯。成本法一般較適用於特殊物業或新建物業（即可資比較市場交易有限的情況）。由於該等物業為位於成熟及活躍物業市場的現有物業，且有充足的可資比較交易，成本法的相關性較低，無法就該等物業的市值提供可靠指標。此外，成本法並無計及影響物業價值的市場動態及外部因素，例如位置、需求及市場情緒。

經考慮上文所述後，吾等贊同估值師認為市場法適合用於該等物業的估值。

獨立財務顧問函件

6.4 可資比較交易

吾等注意到，估值師採用每平方呎8,074港元的平均單價乘以該單位的可銷售面積，得出該單位於二零二六年四月三十日的評估價值為79.0百萬港元。另一方面，估值師已採納每個停車位1.2百萬港元的平均單價，得出該停車位於二零二六年四月三十日的評估價值為1.2百萬港元。

以下為估值所參考的可資比交易詳情：

該單位

編號	位置	交易日期	單價 (概約) (港元／平方呎)	經調整單價 (概約) (港元／平方呎)
1	北角屈臣道2號至8號 海景大廈 B座 2樓B202室	二零二六年 三月二十四日	4,064	4,409
2	北角屈臣道2號至8號 海景大廈 B座 3樓B301B室	二零二五年 十二月三十一日	7,771	8,976
3	北角屈臣道2號至8號 海景大廈 B座 7樓B710室	二零二五年 三月二十八日	6,731	6,953
4	鰂魚涌 英皇道1065號 東達中心 12樓2室	二零二五年 十一月十九日	8,363	10,228
5	鰂魚涌華蘭路20號 華蘭中心 15樓2室	二零二五年 十月二十四日	8,293	9,802
			平均值	8,074
			該單位 (9,784平方呎) 的評估價值	78,996,016

附註：估值師參考(其中包括)可資比較交易的交易時間、地點、規模、樓齡、樓層、景觀、佈局、承重能力及淨空高度作出調整。調整範圍如下：(i)時間為-14.5%至0%；(ii)位置為0%至10%；(iii)規模為-17.8%至-14.5%；(iv)樓齡為-4.6%至-1%；(v)樓層為-6%至0.5%；(vi)景觀為20%；(vii)佈局為10%至20%；(viii)承重能力為0%至5%；及(ix)淨空高度為0%至1.9%。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱該單位的可資比較物業名單，並注意到可資比較物業的選取乃基於以下準則：(i)位於北角及鰂魚涌；(ii)為可銷售面積超過500平方呎的工業物業；及(iii)所有銷售可資比較物業的日期均在緊接估值日期前十八個月內，以獲得足夠的樣本量。吾等認為，可資比較物業的標準公平合理，因其確保該等物業在位置及近期市場活動方面與該等物業類似。吾等知悉，估值師已根據其判斷及經驗，並考慮到（其中包括）交易時間、規模、樓齡、樓層、景觀、佈局、承重能力及淨空高度等方面的差異，對可資比較物業作出調整。吾等已審閱該等調整並與估值師討論該等調整的理據及方法。據吾等了解，倘可資比較物業優於該單位，則會作出下調。或者，倘可資比較物業較該單位差或較不理想，則作出上調。

在吾等獨立工作的過程中，吾等進行了桌面搜尋，並從公開可得的來源中識別出12項與該單位相關的可資比較物業（「**單位可資比較物業**」）。該等單位可資比較物業的選取乃基於三項準則：(i)於過去六個月內活躍的銷售掛牌；(ii)與該單位用途性質相似；及(iii)彼等的位置位於同一地區，以便與估值師提供的經調整單價進行全面比較。鑑於吾等所識別的單位可資比較物業符合吾等的篩選標準，並與估值師所採納的標準一致，吾等認為該等物業構成吾等可從公開可查閱來源取得以供吾等作獨立評估的詳盡可資比較物業清單。

獨立財務顧問函件

以下為單位可資比較物業的詳情：

編號	位置	可售面積 (平方呎)	單價
			(概約) (港元／平方呎)
1	北角英皇道157號六合商業大廈低層	655	7,939
2	北角英皇道379號至381號福英大廈高層	534	5,993
3	北角屈臣道2號至8號海景大廈B座高層	3,062	9,000
4	北角屈臣道2號至8號海景大廈B座低層	5,090	8,840
5	北角屈臣道2號至8號海景大廈C座低層	12,815	8,500
6	北角健康東街39號柯達大廈二座中層	1,985	9,068
7	北角健康東街39號柯達大廈二座高層	2,108	7,500
8	北角健康東街39號柯達大廈二座中層	2,004	8,982
9	北角健康東街39號柯達大廈二座中層	2,108	5,693
10	北角英皇道499號北角工業大廈低層	8,750	9,485
11	北角英皇道499號北角工業大廈中層	4,500	5,111
12	北角英皇道499號北角工業大廈低層	4,500	8,889
		最低	5,111
		平均值	7,917
		最高	9,485

單位可資比較物業的可銷售面積的單價介乎每平方呎5,111港元至每平方呎9,485港元，平均值為每平方呎7,917港元。值得注意的是，估值師所採用的平均單價每平方呎8,074港元處於該範圍之內，且高於單位可資比較物業的平均值。吾等發現估值師對可資比較物業作出的調整符合市場慣例，因此，認為該等調整在得出該單位的估值時屬合理。

獨立財務顧問函件

該停車位

編號	位置	物業類型	交易日期	代價 (港元)	經調整單價 (港元)
1	柴灣 柴灣道333號 永利中心 2樓CP028室	工業停車位	二零二五年 十二月二十九日	900,000	988,200
2	柴灣 利眾街20號 柴灣工業中心大廈 地下37室柴灣	工業停車位	二零二五年 十一月十日	1,300,000	1,407,900
3	北角 威非路道18號 萬國寶通中心 2樓25室	商業停車位	二零二五年 八月二十一日	1,200,000	1,113,600
4	北角蜆殼街9號至23號 秀明中心 2樓CP031室	商業停車位	二零二五年 五月二十九日	1,300,000	1,151,800
				平均值	1,165,375
				該停車位的評估價值	1,200,000

附註：估值師會參考（其中包括）可資比較交易的交易時間及位置進行調整。調整範圍如下：(i)時間為-11.4%至-0.2%；及(ii)位置為0%至+10%。

吾等已審閱該停車位的可資比較物業名單，並注意到可資比較物業的選取乃基於以下準則：(i)位於北角、鰂魚涌及柴灣；(ii)為工業及／或商業停車位；及(iii)所有銷售可資比較物業的日期均在緊接估值日期前十二個月內，以獲得足夠的樣本量。吾等認為，可資比較物業的標準公平合理，因其確保該等物業在位置及近期市場活動方面與該停車位類似。吾等了解，估值師基於其判斷及經驗對可資比較物業進行調整時已考慮（其中包括）交易時間及位置的差異。吾等已審閱該等調整並與估值師討論該等調整的理據及方法。據吾等了解，倘標的物業優於可資比較物業，則會作出上調，反之，倘標的物業遜於可資比較物業，則會作出下調。吾等注意到：(i)時間調整乃參考香港差餉物業估價署公佈的私人分層工廠大廈售價指數（吾等從估值師獲悉，由於並無就停車位發佈專門的價格指數，故該方法用作評估整體市場隨時間變動的替代參考），以反映交易日期與估值日期之間的價格變動；及(ii)位置調整反映鄰近商業及交通設施的物業單價一般較高，反之亦然。吾等發現該等調整與市場慣例一致，因此認為其於得出該停車位之估值方面乃屬合理。

獨立財務顧問函件

在吾等獨立工作的過程中，吾等進行了桌面搜尋，並從公開可得的來源中識別出7項與標的物業停車位相關的可資比較物業（「**停車位可資比較物業**」）。該等停車位可資比較物業的選取乃基於三項準則：(i)於過去六個月內活躍的出售掛牌；(ii)與該停車位的用途性質相似；及(iii)位於相同或鄰近地區。由於在北角、鰂魚涌及柴灣識別到的交易數量有限，吾等擴大了搜尋範圍，以包括太古、天后及銅鑼灣。停車位可資比較物業的單位價格介乎0.98百萬港元至1.80百萬港元，平均值為每單位1.11百萬港元。值得注意的是，估值師採用的每單位1.20百萬港元的價格處於該範圍內，且與停車位可資比較物業的平均值非常接近。吾等發現估值師對可資比較物業作出的調整符合市場慣例，因此，認為該等調整在得出該停車位的估值時屬合理。鑑於我們所識別的停車位可資比較物業符合我們的篩選標準，並為與估值師所採用單價進行比較提供充足的市場覆蓋範圍，我們認為彼等為就我們獨立評估而言從公開可得來源可獲得的可資比較物業的全面清單。

編號	位置	掛牌日期	單價 (港元)
1	北角堡壘街11-17號Wiseman Building	二零二六年 五月二十二日	980,000
2	銅鑼灣禮頓道36號H & S Building	二零二六年 五月二十三日	1,000,000
3	銅鑼灣禮頓道36號H & S Building	二零二六年 五月二十四日	1,020,000
4	銅鑼灣禮頓道36號H & S Building	二零二六年 六月六日	990,000
5	銅鑼灣禮頓道36號H & S Building	二零二六年 六月九日	1,000,000
6	天后廟道151-173號Bedford Gardens	二零二六年 六月二十七日	990,000
7	北角蜆殼街9-23號秀明中心	二零二六年 七月四日	1,800,000
最低			980,000
平均			1,111,429
最高			1,800,000

獨立財務顧問函件

就估值師所應用的調整而言，吾等已審閱應用於可資比較交易的調整因素及範圍，包括交易時間、位置、規模、樓齡、樓層、景觀、佈局、承重能力及淨高（就該單位而言），以及交易時間及位置（就該停車位而言）。根據吾等與估值師的討論及吾等本身的獨立研究，吾等注意到該等調整因素通常應用於香港物業估值，並符合行業最佳慣例。估值師應用的調整範圍處於合理範圍內，並反映可資比較物業與該等物業的差異。尤其是，時間調整乃參考差餉物業估價署刊發的私人分層工廠價格指數，該指數為客觀且公開可獲得的數據來源。因此，吾等認為調整的應用符合行業最佳慣例。

總括而言，吾等執行的獨立工作包括：(i)進行桌面搜尋，從公開可得來源識別12項就該單位而言可資比較的物業及7項就停車位而言可資比較的物業；(ii)將吾等所識別的可資比較物業的單價及價格與估值師所採用者進行比較；(iii)審閱估值師對可資比較物業的篩選標準；及(iv)審閱估值師的調整方法及調整範圍。根據吾等的獨立工作，吾等注意到估值師就該單位採用的平均單價每平方呎8,074港元處於吾等的單位可資比較物業範圍內（每平方呎5,111港元至9,485港元），而估值師就該停車位採用的單價1.20百萬港元則處於吾等的停車位可資比較物業範圍內（0.98百萬港元至1.80百萬港元），並接近平均值1.11百萬港元。因此，吾等認為估值師評估得出的該等物業估值屬公平合理。

6.5. 估值假設

根據估值報告，估值師為物業權益進行估值時，已假設業主在授予的整個未屆滿期限內有權自由及不受干擾地使用物業權益，並有權在不向政府當局或任何第三方支付任何額外補地價的情況下，轉讓該物業權益的剩餘年期。該等物業的估值乃基於以下假設作出：業主於公開市場按現況出售該等物業的物業權益，而並無從任何會影響該等物業權益價值的延期付款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排中獲益。此外，估值並無考慮任何有關或影響該物業銷售的選擇權或優先購買權，且估值中假設並無任何形式的強迫出售情況。估值師亦假設，並無就被估物業權益的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無考慮為促成出售而可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則亦假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

亦假設有關政府當局已就該等物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤，而估值報告所涵蓋的任何用途所需的一切許可、同意或其他來自任何地方、省級或國家政府、私營實體或組織的立法或行政授權均已獲得或能夠獲得或續期。假設除估值報告中已述明、界定及考慮的不合規情況外，所有適用分區及用途規例及限制均已獲遵守。然而，假設該等物業權益及裝修的使用均在所述物業權益的界線範圍內，且除估值報告中另有註明外，概無侵佔或越界情況存在。

就此，吾等從估值師獲悉，物業估值中通常採納該等假設。吾等已審閱香港聯交所網站上可獲得的近期物業估值報告，並觀察到該等假設廣泛用於香港物業估值。鑑於吾等認為以與公開市場上其他類似物業相同的方式評估該等物業屬客觀及恰當，且並無任何重大事項引起吾等垂注，吾等認為估值師應用的該等估值假設符合市場慣例，屬公平合理。

6.6. 估值交叉驗證

除上文所述對可資比較物業進行的桌面搜尋外，吾等已使用以下程序對該等物業的估值進行交叉驗證：

- (i) 吾等將估值師於二零二六年四月三十日對該等物業的評估價值80.2百萬港元與先前於二零二四年十二月三十一日的估值109.8百萬港元及於二零二五年十二月三十一日的估值85.9百萬港元進行比較，並注意到下跌趨勢，這與同期香港物業價格的整體下跌趨勢一致。
- (ii) 吾等使用收入法作為參考進行交叉驗證，方法為根據目前月租260,200港元及評估價值80.2百萬港元計算隱含總租金收益率，得出隱含總收益率約為每年3.9%。該隱含收益率與北角及鰂魚涌地區工業及商業物業的現行租金收益率一致。

根據吾等的交叉驗證程序，吾等並無發現任何重大差異會致使吾等質疑估值師對該等物業的評估價值的合理性。

6.7. 其他評估

於評估代價的公平性及合理性時，吾等亦已考慮以下事項：

a) 出售收益約5.55百萬港元

根據代價約92.09百萬港元、該等物業於二零二五年十二月三十一日的經審核賬面值約85.9百萬港元及出售事項的相關開支約550,000港元，貴集團預期於完成時錄得出售收益約5.55百萬港元。吾等注意到，該等物業於二零二五年十二月三十一日的賬面值已反映過往年度確認的公平值虧損，包括截至二零二五年十二月三十一日止財政年度確認的公平值虧損約23.9百萬港元，以及估值由二零二四年十二月三十一日的109.8百萬港元下跌至二零二五年十二月三十一日的85.9百萬港元。儘管出售收益不大，吾等注意到出售事項使貴集團能夠以高於其賬面值及最新評估價值的價格以現金變現該等物業的價值，並於香港物業市場面臨持續不利因素的情況下退出非核心物業投資。因此，吾等認為出售收益雖然不大，但支持代價的公平性及合理性。

獨立財務顧問函件

b) 代價較評估價值有所溢價

代價約92.09百萬港元較該等物業於二零二六年四月三十日的評估價值80.2百萬港元溢價約11.89百萬港元或約14.8%。吾等認為該溢價屬公平合理，理由如下：

- (i) 出售事項可讓 貴集團以高於最新獨立估值的價格變現其非核心物業投資，提供即時現金流入約92.09百萬港元；
- (ii) 該等物業目前抵押予金融機構，作為 貴集團獲授的銀行融資的抵押，而出售事項使 貴集團能夠償還約27百萬港元的銀行貸款，從而減少 貴集團的債務及融資成本；
- (iii) 代價乃由賣方與買方公平磋商後釐定，並參考該等物業的估值；及
- (iv) 鑑於香港房地產市場面臨的持續挑戰(包括利率上升及租金收益率承壓)，以及該等物業估值的下跌趨勢，溢價就 貴集團而言屬有利結果。

6.8. 章節結論

鑑於(i)目標公司的主要資產主要為該等物業，因此其價值乃參考於二零二六年四月三十日的評估價值80.2百萬港元而釐定，且吾等經審閱後認為估值報告乃釐定該等物業估值的適當參考；(ii)出售目標公司的代價乃賣方與買方參考以該等物業為主要資產的管理賬目及相關調整(包括前述該等物業的估值)按一般商業條款經公平磋商後釐定；及(iii)出售事項所得款項淨額約91.54百萬港元(經扣除出售事項的相關估計開支後)用途如下，約27百萬港元將用作償還銀行貸款(該等物業構成相關抵押品的一部分，預期有關還款後該等物業的按揭將獲解除)，餘額將用作 貴集團的一般營運資金，故吾等認為出售事項乃按一般商業條款釐定，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

根據董事會函件，於最後實際可行日期，目標公司為 貴公司的全資附屬公司。完成後， 貴集團將不再擁有目標公司的任何權益，而目標公司的財務業績、資產及負債將不再包括在 貴集團的綜合財務報表中。

該等物業於二零二五年十二月三十一日在 貴集團賬目中分類為投資物業，經審核賬面值約為85.9百萬港元，並已於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度確認（根據估值師對該等物業於二零二五年十二月三十一日的估值）該等物業的公平值虧損約23.9百萬港元。

盈利

根據二零二五年年報， 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損約為108.3百萬港元，主要歸因於總收益下跌及投資物業公平值虧損增加14.3百萬港元的綜合影響。誠如上文「有關目標公司及該等物業的資料」一節所述，目標公司於同期錄得未經審核除稅後虧損淨額約22.0百萬港元。於完成後，目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而其財務資料將不再綜合計入 貴公司的綜合財務報表。因此， 貴集團將不再分擔目標公司的虧損，其財務狀況預期將會改善。

營運資金

由於代價約92.09百萬港元將由買方向賣方以現金結清，在扣除相關開支約550,000港元後，出售事項的估計所得款項淨額約為91.54百萬港元。於償還 貴集團約27.0百萬港元的銀行貸款後，預計 貴集團將錄得現金淨流入約64.5百萬港元。因此，預期 貴集團的營運資金狀況將於完成後有所改善。

所得款項淨額結餘約64.5百萬港元將用作 貴集團的一般營運資金，其詳情及明細如下：(i)約62,576,000港元用於行政開支及其他營運開支，預期於二零二六年九月至二零二七年八月期間動用；及(ii)約1,874,000港元用於其他一般營運資金，預期於二零二六年九月至二零二七年八月期間動用。

獨立財務顧問函件

於二零二六年五月三十一日，貴集團的已擔保銀行借款總額約為89.6百萬港元，該等借款以銀行存款約16.8百萬港元的質押、賬面值約14,063,000港元的貴集團若干租賃土地及樓宇、公平值約80,200,000港元的投資物業（包括該等物業）及轉讓投資物業租金收入作抵押，並由貴公司提供的無限額公司擔保作擔保。該等銀行借款中約27百萬港元用於償還一家香港金融機構向貴集團提供的若干貸款融資項下的部分未償還款項，該等貸款融資以（其中包括）對該等物業的按揭作抵押。於完成後，該等物業的按揭預期將於償還該等銀行貸款約27百萬港元後獲解除。

資產淨值

於二零二五年十二月三十一日，貴集團錄得擁有人應佔經審核資產淨值約452.1百萬港元。根據出售協議項下的代價、該等物業於二零二五年十二月三十一日的經審核賬面值約85.9百萬港元及出售事項的相關開支約550,000港元，貴集團預期於完成時錄得出售收益約5,550,000港元，因此貴集團的資產淨值將增加約5,550,000港元。出售事項為貴集團帶來的實際收益有待審核，因此可能與上述金額有所不同。

假設（其中包括）出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成，按備考基準計，貴集團於二零二五年十二月三十一日的估計綜合資產總值將由618,960,000港元增加約6,100,000港元至625,000,000港元，而貴集團於二零二五年十二月三十一日的估計綜合負債總額將由166,844,000港元減少約27,265,000港元至140,394,000港元。

基於上文分析，吾等注意到出售事項會對貴集團之盈利及營運資金狀況產生正面影響。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，儘管出售協議的訂立並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但出售協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售協議及其項下擬進行交易的決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

科勁國際(控股)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

此 致

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二六年七月二十四日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kingsflair.com.hk)：

- 已於二零二四年四月二十二日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0422/2024042200598_c.pdf)的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第34至128頁)
- 已於二零二五年四月二十四日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042401074_c.pdf)的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第37至128頁)
- 已於二零二六年四月二十四日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042402399_c.pdf)的本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(第35至124頁)

2. 債務聲明

於二零二六年五月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務聲明詳情如下：

	已抵押 千港元	無抵押 千港元	總額 千港元
銀行借貸的賬面值	89,602	—	89,602
其他借貸的賬面值	—	3,885	3,885
無擔保租賃負債	—	23,906	23,906
	<u>89,602</u>	<u>27,791</u>	<u>117,393</u>

於二零二六年五月三十一日，計息銀行借款以質押銀行存款約16,757,000港元、賬面值約14,063,000港元的本集團若干租賃土地及樓宇、公平值約80,200,00港元的投資物業及轉讓投資物業租金收入作抵押，並由本公司提供的無限公司擔保作擔保。於二零二六年五月三十一日，其他借款約3,885,000港元為無抵押、無擔保及不計息的非控股權益貸款。

除上文所披露者及集團內公司負債外，於二零二六年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務文據、借款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足

董事認為，經計及本集團可獲得的營運資金後，本集團將擁有充裕營運資金以應付其自本通函刊發日期起計至少十二個月的需求。

4. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務及營業狀況自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核賬目的編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本公司於開曼群島註冊成立，其附屬公司主要從事廚具及家庭用品以及原材料（主要包括若干該等產品所用的矽膠）買賣業務。

誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團深明全球格局依然存在諸多不確定因素，外部衝擊的風險不容忽視。例如，中東地區持續動盪的局勢，或將引發能源市場大幅波動，導致油價持續高企，進而為本集團的製造及物流成本帶來上行壓力。此等挑戰更突顯本集團戰略轉型的重要性。為應對該等長期挑戰，本集團正堅定推進戰略轉型，聚焦強化自主產品線的競爭力。本集團將憑藉創新設計與前沿技術，持續拓展自有產品組合，開拓新興市場機遇，以緩解地緣政治緊張局勢下品牌客戶需求疲弱所帶來的影響，並重點發掘亞太市場的增長潛力。年內產生的一次性產品成本正是本集團對這項戰略轉型的承諾，為未來增長及利潤率提升奠定基礎。

本集團將繼續秉持以頂尖科技、環保物料及卓越營運推動家居用品行業可持續增長的承諾。透過持續優化產品結構、提升供應鏈韌性及精簡成本架構，本集團有信心在當前波動的市場環境中穩步前行，並持續提供優質且具高利潤率的產品。繼二零二四年第三季度成功啟動納米生產線後，本集團現正積極籌備首次商業化推出納米增強產品系列。該系列創新產品預計將顯著提升本集團飲具業務的競爭優勢，帶來卓越的功能性、耐用性及市場吸引力。我們配備先進自動化及智能物流的現代化設施，能夠高效生產精密工程產品，而我們自主研發的納米材料技術突破，將確立獨特的市場差異化優勢。

在強化內部產品開發能力的同時，本集團將繼續深化與合作夥伴的長期關係，開拓新興市場機遇，並透過物料回收與創新設計，堅守本集團對可持續發展的承諾。本集團預期該等戰略舉措將於二零二六年起逐步體現於本集團的財務表現之中。本集團將一如既往，致力結合卓越產品質量、前瞻性技術與精準市場佈局，為股東締造豐厚的價值。

以下為獨立物業估值師匯辰評估諮詢有限公司就其對該等物業於二零二六年四月三十日的估值而編製及發出的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於： 位於香港屈臣道4號／6號／8號海景大廈C座14樓及B座1樓停車位60號（「該等物業」）的估值

指示

吾等茲提述 閣下之指示，對科勁國際（控股）有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於香港的物業權益進行估值。吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對該等物業在現況下於二零二六年四月三十日（「估值日期」）之市值意見，以載入 貴公司於本函件日期所發出的通函內。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

估值為吾等對市值（「市值」）之意見，所謂市值，就香港測量師學會所界定而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零二四年版）、英國皇家特許測量師學會（「**英國皇家特許測量師學會**」）頒佈的英國皇家特許測量師學會估值—全球標準（於二零二五年一月三十一日生效）及國際估值準則理事會（「**國際估值準則理事會**」）頒佈的國際估值準則（「**國際估值準則**」）（於二零二五年一月三十一日生效）所載的所有規定。

估值方法

根據皇家特許測量師學會估值—全球準則（於二零二五年一月三十一日生效），目前有三種公認估值方法：市場法、收入法及成本法。

市場法是一種透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標的方法。

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值而提供價值指標。

成本法乃一種通過使用經濟原則而提供價值指標的方法，該原則是買家為一項資產支付的費用不會超過獲得同等效用的資產的成本，無論是通過購買或建設。

對該等物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，在評估物業權益市值時參考可資比較市場交易。此方法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

收入法因目標地區近期缺乏充足的租賃交易可供分析而並不適用，成本法則因該物業的價值及成本並無令人信服的關聯亦不適用於該估值。

業權調查

吾等已就該等物業於土地註冊處進行查冊，並在若干情況下吾等已獲提供與該物業有關之業權文件副本。然而，吾等並無核實原件，並假設所獲得的文件副本與正本一致。所有文件僅供參考。

面積量度及檢查

黃凱彬先生(房地產學系理學士)曾於二零二六年五月十一日視察該等物業。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重結構性損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積乃屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行實地測量。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤。此外，茲假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用地盤之邊界範圍內。此外，除估值證書內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

概無任何環境影響調查命令，亦無執行任何環境影響調查。除報告所聲明、界定及考慮者外，吾等假設適用之國家、省及地方環境法律法規已經得到全面遵守。

吾等的估值乃基於該等物業於估值日期至查察日期之間的實際狀況並無重大變動而作出。

估值假設

在對該等物業權益進行估值時，吾等已假設業主於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用物業權益，並有權在不向政府機構或任何第三方支付任何進一步出讓金的情況下轉讓物業權益的剩餘期限。

吾等之估值乃假設業主在公開市場上按現況及交吉狀態出售物業權益，而並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設不存在任何形式之強迫出售情況。

吾等的估值並無計及所評估物業權益的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設物業權益並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需許可、同意或其他法律或行政授權。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等已假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是（但不限於）租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積、房間及設施表以及所有其他識別該等物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除於就出售該等物業而將予刊發的通函內轉載外，對於本估值報告的全部或任何部分或者其中引用的任何內容，未經事先對其格式及涵義進行書面批准，任何人不得將其包含在任何出版的文件、通告或聲明中，也不得以任何方式將其出版。

備註

除另有說明外，所有金額均以港幣（「港幣」）列值。

於本估值報告英文版本中所載中文名稱的英文譯名均以*表示，僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等謹此確認，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，且並無擁有 貴集團、該等物業或本函件報告之價值之現時或預期權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港上環
干諾道西3號
億利商業大廈12樓
科勁國際(控股)有限公司

董事會 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

董事
陳嘉華

MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)、MCIREA、皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二六年七月二十四日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積累逾20年經驗。

估值報告

貴集團於香港將予出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 四月三十日 現況下的市值 港元
香港屈臣道4號／6號／ 8號海景大廈C座14樓 全層及B座1樓停車位 60號	海景大廈為工業發展項目，由三座大廈組成，部分低層設有停車場及裝卸區。	於估值日期，該等物業受一項租約所規限，自二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止	80,200,000
<u>C座14樓</u> 海旁地段第293號 A分段及內地段 第1780號中95,000份 份數中之1,214份	該等物業包括C座（為於一九六六年落成的15層高鋼筋混凝土工業大廈）14樓，以及於一九七一年落成的B座1樓停車位。	為期三年（任何一方可發出不少於一個月通知終止租約），每月租金總額為260,200港元（包括政府地租、差餉及管理費）。	(捌仟零貳拾萬港元整)
<u>B座1樓停車位60號</u> 海旁地段第293號 A分段及內地段 第1780號中95,000份 份數中之34份	C座14樓的建築面積及可售面積分別約為12,000平方呎及9,784平方呎。	其享有全海景觀。其負重能力及淨高分別為每平方呎200磅及3.35米，而佔用許可證訂明其用途為2個工場、辦公室及非住宅用途附屬設施。	
	該等物業由政府按以下不同年期持有：		
	海旁地段第293號 自一九零六年十一月五日起計75年， 可再續期75年。		
	內地段第1780號 自一九零七年十二月二十三日起計 75年，可再續期75年。		

附註：

1. 根據於二零二六年五月八日的土地登記冊，該等物業的登記業主為Golden Well Ventures Limited (「業主」)，登記備忘錄編號為17112800360167，日期為二零一六年六月十五日。
2. 該等物業受以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限，備忘錄編號分別為21102600750144及21102600750155，日期均為二零二一年九月二十九日。
3. 該等物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條(關於公用部分)發出的通知編號「UMB/MB041201-049/0001」所規限，登記備忘錄編號為23120400410078，日期為二零一三年五月三日。
4. 該等物業B座1樓60號停車位受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條(關於公用部分)發出的通知編號「UMB/MB041201-045/0001」所規限，登記備忘錄編號為23120400410069，日期為二零一三年五月三日。
5. 根據業主與Paragon Solutions (Asia) Limited (「租戶」)訂立日期為二零二三年九月二十九日的租賃協議(GW23-000001)，該等物業C座14樓由業主租予租戶，自二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止為期三年，每月租金為256,300港元(包括政府地租、差餉及管理費)。業主或租戶均可發出不少於一個月書面通知終止租賃協議。誠據 貴公司告知，目前並無續租磋商。
6. 根據業主與Paragon Solutions (Asia) Limited (「租戶」)訂立日期為二零二三年九月二十九日的租賃協議(GW23-000002)，該等物業B座1樓60號停車位由業主租予租戶，自二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止為期三年，每月租金為3,900港元(包括政府地租、差餉及管理費)。業主或租戶均可發出不少於一個月書面通知終止租賃協議。誠據 貴公司告知，目前並無續租磋商。
7. 根據於二零二四年四月十九日刊憲的北角分區計劃大綱草圖(S/HB/28)，該等物業的地塊被劃作「商業(1)」用途。
8. 吾等的王先生(理學士，擁有超過二十年估值行業經驗)已於二零二六年五月十一日視察該等物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
9. 該發展項目位於屈臣道東北側，靠近其與景明道交匯處，鄰近香港島炮台山。該地區為一個成熟的商業及住宅區。周邊發展項目主要包括不同樓齡的商業發展項目、私人住宅發展項目及綜合用途大廈。區內設有綜合購物設施。服務該區的公共交通包括巴士、公共小巴、港鐵、電車及的士。港鐵炮台山站位於該發展項目短暫步行距離之內。

10. 在對該等物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，在評估物業權益市值時參考可資比較市場交易。五項可資比較銷售交易及四項可資比較停車位交易構成根據以下甄選準則的詳盡交易清單。

可資比較物業	1	2	3	4	5
位置	北角屈臣道2至8號 海景大廈B座2樓 B202室	北角屈臣道2至8號 海景大廈B座3樓 B301B室	北角屈臣道2至8號 海景大廈B座7樓 B710室	鰂魚涌 英皇道1065號 東達中心12樓2室	鰂魚涌華蘭路20號 華蘭中心15樓2室
性質	買賣協議	買賣協議備忘錄	買賣協議備忘錄	買賣協議	買賣協議
備忘錄編號	26042300600010	26012901310033	25040300130083	25120100470303	25111000400334
竣工年份	一九七一年	一九七一年	一九七一年	一九八五年	一九八九年
物業類型	工業	工業	工業	工業	工業
景觀	樓景	樓景	樓景	樓景	樓景
佈局	一般	一般	一般	一般	一般
室外條件	合理	合理	合理	合理	合理
可售面積(平方呎)	2,510	875	936	1,347	1,734
負重能力 (磅／平方呎)	200	200	200	150	200
淨高(米)	3.35	3.35	3.35	3.28	3.16
交易日期	二零二六年 三月二十四日	二零二五年 十二月三十一日	二零二五年 三月二十八日	二零二五年 十一月十九日	二零二五年 十月二十四日
代價(港元)	10,200,000	6,800,000	6,300,000	11,265,400	14,380,000
單價(港元／平方呎)	4,064	7,771	6,731	8,363	8,293

可資比較物業的甄選準則如下：

- i. 位於北角及鰂魚涌內；
- ii. 為工業物業，可售面積超過500平方呎；及
- iii. 所有可資比較銷售的日期均在緊接估值日期前18個月內，以取得足夠的樣本規模。

已考慮作出適當調整及分析以反映該等物業的單位與可資比較物業在時間、地點、物業類型、規模、樓齡、樓層、景觀、佈局、建築質量、負重能力及淨高等方面的差異。調整的一般基準為：倘可資比較物業優於該等物業的C座14樓，則作出向下調整。或者，倘可資比較物業遜於或較該等物業的C座14樓欠佳，則作出向上調整。調整範圍介乎3.3%至22.3%，詳情如下。

(i)	時間	:	-14.5%	-	0%
(ii)	地點	:	0%	-	10%
(iii)	物業類型	:	0%		
(iv)	規模	:	-17.8%	-	-14.5%
(v)	樓齡	:	-4.6%	-	-1%
(vi)	樓層	:	-6%	-	0.5%
(vii)	景觀	:	20%		
(viii)	佈局	:	10%	-	20%
(ix)	外部條件	:	0%		
(x)	負重能力	:	0%	-	5%
(xi)	淨高	:	0%	-	1.9%

基於上文對可資比較物業的分析，吾等得出該等物業C座14樓的經調整單價約為每平方呎8,074港元。

下文載列就該等物業的單位與可資比較物業之間的差異所作出的各項調整因素的調整理據。

因素	理據
(i) 時間	: 時間調整乃參考差餉物業估價署公佈的私人分層工廠大廈價格指數作出
(ii) 地點	: 位於較接近商業及交通設施的物業單價普遍較高，反之亦然。
(iii) 物業類型	: 所有可資比較物業均為工業單位，與該等物業相若。物業類型因素的調整率為零。
(iv) 規模	: 面積較小的物業單價普遍較高，反之亦然。
(v) 樓齡	: 樓齡較低的物業單價較高，反之亦然。
(vi) 樓層	: 較低樓層通常享有較佳的可達性。較低樓層的工業物業單價普遍較高，反之亦然。
(vii) 景觀	: 海景、開揚景觀及樓景的物業單價分別為高、中及低。
(viii) 佈局	: 空間利用率及／或營運效率較佳的物業單價普遍較高，反之亦然。
(ix) 外部狀況	: 外部狀況良好、合理及一般的物業單價分別為高、中及低。
(x) 負重能力	: 負重能力較高的物業單價普遍較高，反之亦然。
(xi) 淨高	: 淨高較高的物業單價普遍較高，反之亦然。

可資比較物業	1	2	3	4
位置	柴灣柴灣路333號 永利中心2樓CP028號 車位	柴灣利眾街20號柴 灣工業中心地下37號 單位	北角威菲路道18號 萬國寶通中心2樓25室	北角蜆殼街9-23號 秀明中心2樓 CP031室
性質	買賣協議	買賣協議備忘錄	買賣協議	買賣協議
備忘錄編號	26010801490166	25112801940289	25091800060054	25061101260039
竣工年份	一九八二年	一九七六年	一九八三年	一九九二年
物業類型	工業停車位	工業停車位	商業停車位	商業停車位
交易日期	二零二五年 十二月二十九日	二零二五年 十一月十日	二零二五年 八月二十一日	二零二五年 五月二十九日
代價(港元)	\$900,000	\$1,300,000	\$1,200,000	\$1,300,000

可資比較物業的甄選準則如下：

- i. 位於北角、鰂魚涌及柴灣內；
- ii. 工業及／或商業用途停車位；
- iii. 所有可資比較銷售的日期均在緊接估值日期前12個月內，以取得足夠的樣本規模。

已就該等物業的停車位與可資比較物業在時間和地點等若干方面的差異作出適當調整及分析。調整的一般基準為：倘可資比較物業優於該等物業的B座1樓60號停車位，則作出向下調整。或者，倘可資比較物業遜於或較該等物業的B座1樓60號停車位欠佳，則作出向上調整。調整範圍介乎-11.4%至9.8%，詳情如下。

(i)	時間	:	-11.4%	-	-0.2%
(ii)	地點	:	0%	-	10%

基於上文對可資比較物業的分析，吾等得出該等物業B座1樓60號停車位的經調整單價約為1,200,000港元。

下文載列就該等物業B座1樓60號停車位與可資比較物業之間的差異所作出的各項調整因素的調整理據。

因素	理據
(i) 時間	: 時間調整乃參考差餉物業估價署公佈的私人分層工廠大廈價格指數作出
(ii) 位置	: 位於較接近商業及交通設施的物業單價普遍較高，反之亦然。

11. 貴公司確認，於估值日期：

- i. 除附註(2)所述的按揭及租約轉讓外，該等物業並無產權負擔、留置權、質押或按揭；
- ii. 並無環境問題，例如違反環境法規；
- iii. 除附註(3)及(4)所述的建築通知外，概無影響該等物業的調查、通知、待決訴訟、違法或業權缺陷；
- iv. 概無就該等物業進行建設、翻新、裝修或開發的計劃；及
- v. 概無改變該等物業用途的計劃。

12. 誠如 貴公司所告知，Golden Well Ventures Limited為 貴公司的全資附屬公司。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員及／或彼等各自緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	於本公司股份的好倉				百分比 (%)
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
黃博士	—	—	525,000,000 (附註)	525,000,000	75%

附註：

525,000,000股股份包括由First Concord Limited（由黃博士及鄭曉航女士（「鄭女士」）分別持有60%及40%權益）持有的105,000,000股股份及City Concord Limited（由黃博士全資持有）持有的420,000,000股股份。因此，黃博士被視為於First Concord Limited及City Concord Limited所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員及／或彼等各自的緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露且記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及淡倉如下：

於股份的權益

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本之 概約百分比 (%)
First Concord Limited (附註2)	實益擁有人	105,000,000 (L)	15%
City Concord Limited (附註3)	實益擁有人	420,000,000 (L)	60%
鄭女士	受控法團權益及配偶權益	525,000,000 (L)	75%

附註：

1. 字母「L」指股東於本公司股本權益的好倉。
2. First Concord Limited由黃博士及鄭女士分別持有60%及40%權益。黃博士及鄭女士均被視為於First Concord Limited持有的105,000,000股股份中擁有權益。
3. City Concord Limited由黃博士全資實益擁有。因此，黃博士被視為於City Concord Limited持有的420,000,000股股份中擁有權益。由於鄭女士為黃博士的配偶，故被視為於City Concord Limited持有的420,000,000股股份中擁有權益。

於本集團其他成員公司的權益

本公司非全資附屬公司名稱	登記主要股東 (本集團成員公司除外)	佔已發行股本 百分比 (%)
	姓名／名稱	
萬維發展有限公司	Primehill Holdings Limited	32.00%
寧波家之良品國際貿易 有限公司	林釗先生	25.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何其他權益及淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務。

5. 於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，除出售協議外，概無董事於自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）起由本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租用；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除出售協議外，並無董事於最後實際可行日期仍然存續而對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何尚未屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

7. 重大合約

除出售協議外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內概無訂立屬重大或可能屬重大的合約(於日常業務過程中訂立的合約除外)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何針對本集團任何成員公司的未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

9. 專家及同意

下文為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
匯辰評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函刊發之形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法執行)。

於最後實際可行日期，自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來，上述專家概無於本集團任何成員公司(i)所收購或出售；或(ii)向其出租；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬向其出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

以下文件的副本自本通函日期起計十四(14)日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kingsflair.com.hk)刊登：

- (a) 出售協議；
- (b) 本通函所載獨立財務顧問函件；
- (c) 本通函附錄二所載該等物業的估值報告；及
- (d) 本附錄「專家及同意」一段所述各專家的同意書。

11. 一般事項

- 本公司的公司秘書為尹學賢先生。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。
- 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- 本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道西3號億利商業大廈12樓。
- 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- 如有任何不一致，概以本通函的英文版本為準。

股東特別大會通告



King's Flair International (Holdings) Limited

科勁國際(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6822)

股東特別大會通告

茲通告科勁國際(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年八月二十五日(星期二)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店5號宴會廳舉行股東特別大會或其任何續會(僅作為實體會議)，以處理下列事項並考慮及通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司King's Flair Marketing Limited作為賣方(「賣方」)與Eagle Action Limited作為買方就買賣Golden Well Ventures Limited(「目標公司」)全部已發行股本及目標公司欠付賣方之銷售債務訂立日期為二零二六年六月五日的買賣協議(「出售協議」，註有「A」字樣的協議副本將送交大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別，總代價約為92,000,000港元，其詳情概述於本公司日期為二零二六年七月二十四日之通函，本通告構成該通函的一部分)及其條款以及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 一般及無條件授權本公司董事會就使出售協議及其項下擬進行的交易生效或與此相關而言作出其可能全權酌情認為屬必要、合適、適宜或權宜的一切有關行動及事宜、為及代表本公司簽署及簽立(包括於需要時加蓋本公司印章)一切有關文件，並就出售協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬合適、必要或權宜並符合本公司及其股東整體利益的有關修改。」

承董事會命
科勁國際(控股)有限公司
主席兼執行董事
黃少華博士

香港，二零二六年七月二十四日

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：

香港干諾道西3號

億利商業大廈

12樓

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的股東，均有權委任他人作為其受委代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表，代其出席本公司股東大會或類別大會及於會上代其投票。受委代表毋須為股東。此外，受委代表有權行使作為股東(如屬法團)的相同權力，亦有權行使其作為該股東的受委代表(作為個人股東)可予行使的權力。
2. 委任代表的文據須經委任人或其書面正式授權的代理人親筆書面簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員或獲正式授權的代理人親筆簽署。
3. 委任代表的文據連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經核證副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。交回委任代表的文據後，股東仍可親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。

股東特別大會通告

4. 為確定享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將自二零二六年八月二十日（星期四）起至二零二六年八月二十五日（星期二）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶事宜。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及已填妥的過戶表格須於二零二六年八月十九日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。
5. 如屬任何股份的一名以上聯名持有人出席大會，則排名首位的聯名持有人（不論親身或透過受委代表或代表）的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲受理；就此而言，排名先後次序以本公司股東名冊內的排名而定。已故股東的多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為該股東名下任何股份的聯名持有人。
6. 本通告及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以其各自的英文版本為準。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部提呈決議案將以按股數投票方式表決。
8. 如會議當日中午十二時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號、黑色暴雨警告信號或香港特區政府公佈「極端情況」生效，會議將根據本公司組織章程細則休會。本公司將於本公司網站 (www.kingsflair.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上刊載公告，通知股東改期舉行會議的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，會議將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否親身出席會議。
9. 如股東在參加會議時需要使用任何特別設施或其他需要，請於二零二六年八月二十三日或之前聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（電話：+852 2980 1333）。

於本通告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，即黃少華博士（主席兼行政總裁）及黃宓芝女士；以及四名獨立非執行董事，即劉建德教授、Anthony Graeme Michaels先生、梁慧玲女士及史維教授。