

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shenzhen Pagoda Industrial (Group) Corporation Limited
深圳百果園實業(集團)股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2411)

有關向一家關連附屬公司提供財務資助的關連交易

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



第九資本有限公司

背景

茲提述本公司日期為二零二六年二月二日及二零二六年五月二十九日的公告，以及本公司日期為二零二六年五月十二日的通函（「**先前發佈**」）。於二零二六年二月二日，本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）訂立(i)補充協議I，據此本公司與百果園商業管理共同協定，借款協議I項下本金總額為人民幣180百萬元的貸款轉為計息貸款，期限自補充協議I之生效日期起至二零二九年三月三十一日止，自補充協議I之生效日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年一月二十日公佈的一年期貸款基礎利率（「**LPR**」）3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息，及(ii)借款協議II，據此，本公司有條件同意向百果園商業管理提供本金額最高為人民幣70百萬元的貸款，期限自借款協議II的生效日期起至二零二九年三月三十一日止，自各貸款之相關提取日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年一月二十日公佈的一年期**LPR** 3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息。借款協議I（經補充協議I修訂）項下擬進行的交易與借款協議II項下的交易（統稱「**先前貸款**」）合併計算，構成一項關連交易，並已於本公司在二零二六年五月二十九日舉行的二零二六年第一次臨時股東會上獲獨立股東審議及批准。

向一家關連附屬公司提供財務資助

董事會宣佈，於二零二六年八月二十八日，本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）訂立借款協議III，據此，本公司有條件同意向百果園商業管理提供本金額最高為人民幣110百萬元的貸款，期限自借款協議III之生效日期起至二零二九年十月三十一日止，自各貸款之相關提取日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年八月二十日公佈的一年期LPR3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息。

連同先前貸款，本公司根據借款協議向百果園商業管理提供或將提供的貸款本金總額最高為人民幣360百萬元。

上市規則的涵義

百果園商業管理為本公司的非全資附屬公司，並由執行董事田先生直接擁有33.67%的權益。根據上市規則第14A.16條，百果園商業管理構成本公司的關連附屬公司。因此，借款協議III項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，本公司的先前貸款應與借款協議III項下擬進行的交易合併計算，因為先前貸款乃於12個月內向同一方（即百果園商業管理）作出且性質相似，因而屬於一項交易。由於借款協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易共同構成本公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將於臨時股東會上尋求獨立股東批准借款協議III及其項下擬進行的交易。根據上市規則，恒旺（為田先生的聯繫人，田先生為執行董事以及百果園商業管理的股東及董事，故於該等交易中擁有重大權益）將於臨時股東會就批准借款協議III的決議案放棄投票。除恒旺外，於本公告日期，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東將須於臨時股東會上放棄投票，因為並無其他股東於借款協議III擁有的任何權益有別於其他股東。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經設立，以就借款協議III及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。第九資本有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

一份載有（其中包括）(i)借款協議III的詳情，(ii)獨立董事委員會致獨立股東並載有其推薦建議的函件，及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見書及臨時股東會通告的通函，預期將適時寄發予股東。

I. 向一家關連附屬公司提供財務資助

董事會宣佈，於二零二六年八月二十八日，本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）訂立借款協議III，據此，本公司有條件同意向百果園商業管理提供本金額最高為人民幣110百萬元的貸款，期限自借款協議III之生效日期起至二零二九年十月三十一日止，自各貸款之相關提取日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年八月二十日公佈的一年期LPR3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息。

借款協議III的主要條款如下：

(1) 日期

二零二六年八月二十八日（交易時段後）

(2) 訂約方

(a) 本公司（作為貸款人）；及

(b) 百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）。

(3) 本金額

最多人民幣110,000,000元。根據借款協議III的條款，百果園商業管理有權在本金額範圍內分多次提取貸款。

(4) 利率

自各貸款之相關提取日期起直至到期日（即二零二九年十月三十一日）或提前還款日期（視乎情況而定）為止，按相當於中國人民銀行於二零二六年八月二十日公佈的一年期LPR 3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息。

(5) 期限

自借款協議III之生效日期起至二零二九年十月三十一日止（包括首尾兩日）。

(6) 償還

本金總額連同所有應計利息應於借款協議III項下擬提供的貸款於二零二九年十月三十一日到期時一次性償還。倘百果園商業管理於到期日前要求提前部份或悉數還款，本公司須於收到根據借款協議III條款的書面通知後同意有關提前還款的要求，而百果園商業管理應支付相關本金額連同截至提前還款日期的相應應計利息。

(7) 資金用途

向百果園商業管理及其附屬公司提供的貸款須用於支持其新業態擴張、日常營運開支及營運資金需求。

(8) 檢查權

根據借款協議III，本公司有權對百果園商業管理對所借入貸款的使用情況進行檢查及監督，以確保其按照借款協議III所載的約定資金用途合法合規使用，並可詳細了解百果園商業管理的資金計劃、業務營運及財務活動。百果園商業管理須就上述事項提供完整、真實的資料。

(9) 要求提前償還的權利

倘百果園商業管理違反借款協議III的任何條款，本公司有權要求其提前償還貸款及直至提前還款日期的相關應計利息。

本公司認為，其享有的上述檢查權及要求提前償還的權利，將有助於本公司對百果園商業管理的財務及信貸狀況進行評估及監督，從而實現有效的信貸風險管理，並保障本公司的利益。

(10) 生效日及先決條件

借款協議III將於以下各項獲達成後生效：(i)借款協議III根據上市規則第14A章要求獲得獨立股東批准，及(ii)完成各方內部批准程序。於本公告日期，概無條件獲達成。

(11) 爭議解決

因借款協議III及其項下任何指令、附件或補充協議(如有)產生的任何爭議，應首先透過各方協商及／或由相關機構調解解決。若各方無法透過協商或調解達成和解，則該爭議應提交深圳仲裁委員會，按照仲裁申請時有效的仲裁規則進行仲裁。仲裁裁決為最終裁決，對雙方均具有約束力。

有關借款協議I(經補充協議I修訂)及借款協議II的主要條款，請參閱先前發佈。

II. 提供財務資助的理由及裨益

本公司根據借款協議I(經補充協議I修訂)以本金總額為人民幣180百萬元的貸款形式提供財務資助，以撥付百果園商業管理於二零二五年十月至二零二六年一月營運所需的初始營運資金。該等貸款的起息期限應自補充協議I之生效日期起至二零二九年三月三十一日止，自補充協議I之生效日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年一月二十日公佈的一年期LPR 3.0%加20個基點的年利率3.2%計息，由百果園商業管理於到期時或提前還款日期(視乎情況而定)一次性償還。

本公司亦根據借款協議II以本金最高為人民幣70百萬元的貸款形式提供財務資助，以撥付百果園商業管理營運所需之營運資金。該等貸款的起息期限應自借款協議II之生效日期起至二零二九年三月三十一日止，自各貸款之相關提取日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年一月二十日公佈的一年期LPR 3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息，由百果園商業管理於到期時或提前還款日期(視乎情況而定)一次性償還。

借款協議I(經補充協議I修訂)及借款協議II項下的貸款(即先前貸款)已經獨立股東於本公司二零二六年五月二十九日舉行的二零二六年第一次臨時股東會批准。

借款協議III項下擬進行的建議提供財務資助亦採用本金額最高為人民幣110百萬元的貸款形式，期限自借款協議III之生效日期起至二零二九年十月三十一日止，自各貸款之提取日期起按相當於中國人民銀行於二零二六年八月二十日公佈的一年期LPR 3.0%加20個基點的固定年利率3.2%計息，須於到期時或提前還款日期(視乎情況而定)一次性償還。借款協議III項下的貸款將以本公司內部資金撥付。

與補充協議I及借款協議II相同，借款協議III的本金及其他條款乃由本公司與百果園商業管理經參考先前交易的條款、同類交易的現行市場條款、本集團的財務狀況以及市場慣例後，經公平磋商後釐定。尤其是，本公司經考慮本公司的整體業務規劃及發展需要以及本公司可動用的現金及銀行結餘，以及借款協議I(經補充協議I修訂)、借款協議II及借款協議III的協定條款及其項下的利息(如適用)後，認為借款協議III項下擬進行的交易並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，惟本集團可充分利用百果園商業管理作為其渠道，以探索及實施其新業務計劃及發展計劃，從而實現本集團業務的多元化發展，並加強其整體業務擴張及財務表現。

依託集團逾二十年水果供應鏈優勢、門店及新鮮產品運營管理經驗，百果園商業管理於二零二六年上半年聯手分佈於內蒙古、陝西、河南、江蘇、湖南、江西及貴州的7家區域型零售品牌(「**七星聯盟**」)，探索水果+零食、全品類標品折扣超市及社區新鮮零售門店等新業態新店型。七星聯盟模式下，各區域品牌保留本地化選品與經營靈活性，定位於滿足社區居民「一日五餐」高頻、即時的新鮮食品採購需求。百果園商業管理一方面將成熟的供應鏈基礎設施及品控體系賦能至更多終端網點，擴大業務規模覆蓋；另一方面順應消費者對「質價比」及「家門口好品質生活」的需求升級，將服務場景從單一水果專賣店擴展至社區綜合新鮮零售，培育集團第二增長曲線。截至二零二六年六月三十日，與七星聯盟合作項下的品牌合作夥伴門店總數達1,951家，為本集團二零二六年上半年貢獻收入合共約人民幣721.3百萬元。

自先前貸款於本公司二零二六年五月二十九日舉行的二零二六年第一次臨時股東會獲批以來，與百果園商業管理合作的區域零售品牌數目增加，新店開業速度較先前預期加快，而相應的業務規模擴張需要相應增加管理人員。當前，國內社區新鮮零售及折扣超市業態正處於快速擴張期，行業參與者競相加速網點佈局以搶佔優質社區點位、提升規模效應及供應鏈議價能力。面對日益激烈的市場競爭及行業整合機遇，百果園商業管理需進一步加大資金投入，用於七星聯盟等新業態的門店網絡拓展、供應鏈基礎設施升級及數字化能力建設，以鞏固市場地位並支持新業務的可持續發展。

該等交易有利於本公司非全資附屬公司百果園商業管理的正常經營及發展。更具體而言，本集團預期(i)新業務將成為另一收入增長點，進一步支持本集團的整體增長，及(ii)由於品類日趨多元化，以及社區零售網絡擴張並更廣泛地覆蓋目標客戶的需求，其渠道品牌影響力將進一步加強。此外，就戰略角度而言，本集團擬利用其成熟的社區客戶網絡及在水果零售運營面的豐富經驗，透過擴展新產品類別，使其加盟業務多元化；本集團將就其新業務繼續秉持「健康、優質及高性價比」的品牌定位，以與其現有核心水果加盟業務保持高度一致，從而產生跨品類協同效應，並提升其在水果及零食零售市場的整體競爭力。

儘管根據借款協議提供或擬提供的貸款並無抵押或擔保，但本公司認為借款風險在其控制範圍內，乃經考慮(i)鑒於中國「休閒食品」市場前景向好，新業務具有巨大的盈利潛力，(ii)新業務將進一步豐富本集團的收入來源，(iii)於早期發展階段，百果園商業管理並無更好的融資選擇以支持其業務運營，(iv)百果園商業管理可尋求銀行融資償還貸款(如有)，(v)百果園商業管理在經營狀況惡化時提供擔保人或抵押的合同約定，以及本公司在協議違約時檢查及監督資金使用情況並要求提前還款的合同權利，及(vi)本公司的最新現金狀況。因此，本公司認為貸款不會對本公司的經營及資產造成任何不利影響，亦不會損害本公司及其股東的整體利益。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事及已放棄投票的田先生)認為，儘管借款協議III及其項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但借款協議III的條款乃經訂約方經參考先前交易後公平磋商後釐定，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

除田先生外，概無其他董事於借款協議III項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

貸款資金計劃

根據借款協議I（經補充協議I修訂）、借款協議II及借款協議III已提供或擬提供的總額最高為人民幣360百萬元的貸款，已用於或將用於實施、經營及發展本集團透過百果園商業管理開展的新型「水果及零食」加盟業務，詳情如下：

根據借款協議I（經補充協議I修訂）向百果園商業管理提供的總額為人民幣180百萬元的貸款，其分配及使用情況如下：(i)約10%用於日常運營開支，包括薪酬；(ii)約30%用於倉儲及配送系統的建立與發展；及(iii)約60%用於營運資金，包括採購費用。

根據借款協議II提供的總額為人民幣70百萬元的貸款，其分配及使用情況如下：(i)約60%用於數字系統更新及採購費用；及(ii)約40%用於營銷及品牌推廣活動。

根據借款協議III提供的總額最高為人民幣110百萬元的擬議貸款，其分配及使用情況如下：

- (i) 約25%用於人員招聘及培訓，計劃招聘約40名涵蓋門店運營、供應鏈管理及IT系統領域的員工；
- (ii) 約10%用於倉配基礎設施建設，包括區域倉儲中心升級及設備投入；
- (iii) 約20%用於營銷及品牌推廣活動，以提升七星聯盟品牌知名度及市場滲透率；
- (iv) 約30%用於門店擴張、門店創新及門店裝修；及
- (v) 約15%用於一般營運資金及流動資金需求，以支持新業務日常運營及應對市場變化。

III. 有關本公司的資料

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市。本公司為中國最大的水果零售經營商。本集團主要從事水果及水果類產品的銷售。本集團一直致力於發展，並在其主營水果零售及特許經營業務以外積極探索新的業務板塊，以實現可持續的有機增長。

IV. 有關百果園商業管理的資料

百果園商業管理由本公司於二零二五年九月在中國成立，註冊股本為人民幣1,960,000元，主要從事水果及零食產品、辦公用品、玩具及其他產品的批發及零售。

截至本公告日期，百果園商業管理為本公司的非全資附屬公司，並由本公司、田先生（執行董事及本公司的關連人士）及賴先生分別擁有51.02%、33.67%及15.31%的權益。百果園商業管理由本公司成立，旨在發展新業務計劃，例如專注水果與零食產品的新業務板塊。百果園商業管理為本公司的關連附屬公司。

根據中國企業會計準則編製的百果園商業管理截至二零二六年六月三十日止期間的主要財務數據載列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止四個月／ 截至二零二五年 十二月三十一日 ⁽¹⁾	截至二零二六年 六月三十日 止六個月／ 截至二零二六年 六月三十日
	人民幣元 (未經審計)	人民幣元 (未經審計)
收入	0	721,294,000
稅前利潤／(虧損)	0.65	742,178
稅後利潤／(虧損)	0.65	(143,237)
總資產	108,010,000.65	453,432,399
淨資產	0.65	(1,816,643)

附註：

- (1) 由於百果園商業管理於二零二五年九月成立，故僅有其成立日期起至二零二五年十二月三十一日止期間的未經審計數據。截至二零二五年十二月三十一日，百果園商業管理的總資產包括(i)人民幣108,010,000元，即百果園商業管理根據借款協議I收取的貸款金額，及(ii)人民幣0.65元，即根據借款協議I所借入未動用貸款的存款產生的利息。

V. 上市規則的涵義

百果園商業管理為本公司的非全資附屬公司，並由執行董事田先生直接擁有33.67%的權益。根據上市規則第14A.16條，百果園商業管理構成本公司的關連附屬公司。因此，借款協議III項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，本公司根據借款協議I(經補充協議I修訂)向百果園商業管理提供本金總額為人民幣180百萬元的貸款以及根據借款協議II提供的最高為人民幣70百萬元的貸款(即先前貸款)，應與借款協議III項下擬進行的交易合併計算，因為先前貸款乃於12個月內向同一方(即百果園商業管理)作出且性質相似，因而屬於一項交易。由於借款協議I(經補充協議I修訂)、借款協議II及借款協議III項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易共同構成本公司的關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將於臨時股東會上尋求獨立股東批准借款協議III的條款及其項下擬進行的交易。根據上市規則，恒旺（為田先生的聯繫人，田先生為執行董事以及百果園商業管理的股東及董事，故於該等交易中擁有重大權益）將於臨時股東會就批准借款協議III的決議案放棄投票。除恒旺外，於本公告日期，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東將須於臨時股東會上放棄投票，因為並無其他股東於借款協議III擁有的任何權益有別於其他股東。

VI. 一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經設立，以就借款協議III的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。就此而言，第九資本有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

一份載有（其中包括）(i)借款協議III的詳情，(ii)獨立董事委員會致獨立股東並載有其推薦建議的函件，及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見書及臨時股東會通告的通函，將適時寄發予股東。

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
「中國」或 「中華人民共和國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指 深圳百果園實業（集團）股份有限公司，一家於二零二零年四月十日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市（股份代號：2411）
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指 本公司董事
「臨時股東會」	指 本公司的二零二六年第二次臨時股東會，其詳情將適時寄發予股東
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「恒旺」	指 樟樹市恒旺投資管理中心（有限合夥），一家於二零一五年十一月二十四日在中國成立的有限合夥企業，為我們的股東之一及田先生的聯繫人
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事（即蔣岩波博士、馬瑞光先生、吳戰箴博士、張以德先生及朱舫女士）組成的本公司獨立董事委員會，以就（其中包括）借款協議III項下擬進行的建議交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 第九資本有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，負責就（其中包括）借款協議III項下擬進行的建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，指除田先生的聯繫人以外的股東
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「借款協議」	指 借款協議I（經補充協議I修訂）、借款協議II及借款協議III
「借款協議I」	指 本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）於二零二五年九月三十日訂立的借款協議
「借款協議II」	指 本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）於二零二六年二月二日訂立的借款協議
「借款協議III」	指 本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）於二零二六年八月二十八日訂立的借款協議
「賴先生」	指 賴顯陽先生，本公司副總經理兼財務總監
「田先生」	指 田錫秋先生，執行董事兼副董事長，百果園商業管理董事以及本公司的關連人士

「百果園商業管理」	指 深圳百果園商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本公告日期，為本公司的非全資附屬公司，並由本公司、田先生及賴先生分別擁有51.02%、33.67%及15.31%的權益
「中國人民銀行」	指 中國人民銀行
「先前貸款」	指 借款協議I（經補充協議I修訂）項下本金總額為人民幣180百萬元的貸款，及借款協議II項下本金額為人民幣70百萬元的貸款
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充協議I」	指 本公司（作為貸款人）與百果園商業管理（為其本身及代表其附屬公司，作為借款人）於二零二六年二月二日訂立的借款協議I的補充協議
「%」	指 百分比

承董事會命
深圳百果園實業（集團）股份有限公司
 董事長兼執行董事
余惠勇

中華人民共和國，深圳
 二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事余惠勇先生、徐艷林女士、田錫秋先生及朱啟東先生；非執行董事焦岳先生；及獨立非執行董事蔣岩波博士、馬瑞光先生、吳戰箴博士、張以德先生及朱舫女士。