

香港交易及結算所有限公司及聯交所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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部亨泰消費品集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED

亨泰消費品集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00197)

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

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

董事會函件載於本通函第5至24頁。

獨立董事委員會的推薦建議函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第27至46頁。

本公司謹訂於二零二六年九月十八日(星期五)下午三時正假座香港北角英皇道255號國都廣場15樓1502室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該表格亦於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)登載。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按照代表委任表格所印備的指示填妥表格，並儘快交回本公司的香港股份登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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並於會上投票。

二零二六年八月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 該物業的估值報告	V-1
附錄六 — 該物業市場租金的估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二六年六月三十日內容有關買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內對外照常營業以辦理業務的日子(星期六、星期日、公眾假期，或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「開始日期」	指	出售事項及售後租回安排的所有先決條件獲達成後的完成日期
「本公司」	指	亨泰消費品集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	根據買賣協議的條款及條件完成的日期
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「代價」	指	54,000,000港元，即銷售股份的代價
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司不時的董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)的建議出售事項

釋 義

「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易而將於二零二六年九月十八日(星期五)召開及舉行的本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「《香港財務報告準則》」	指	《香港財務報告準則》
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會委員會，將就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	第九資本有限公司，一間根據《證券及期貨條例》可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。
「獨立股東」	指	根據《上市規則》規定須於股東特別大會上就批准買賣協議、售後租回協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東以外的任何股東
「售後租回協議」	指	上海潤歆與上海士豐實業就售後租回安排訂立的日期為二零二六年六月三十日的有條件租賃協議
「售後租回安排」	指	根據售後租回協議的條款及條件，上海潤歆擬向上海士豐實業租賃該物業，為期三(3)年，自開始日期起計
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載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》
「主板」	指	聯交所主板

釋 義

「林先生」或「買方」	指	林國興先生，董事會主席、執行董事、本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號的物業，總建築面積約21,820.58平方米
「餘下集團」	指	假設出售事項已完成後的本集團(不包括目標集團)
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二六年六月三十日的有條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本，由賣方實益擁有
「上海潤歆」	指	上海潤歆貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上海士豐實業」	指	上海士豐實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	士宏有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及上海士豐實業的統稱

釋 義

「賣方」	指	Fiorfie Trading Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比。

* 於本通函內，港元兌人民幣乃按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算。



HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED

亨泰消費品集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00197)

執行董事：

林國興先生(主席兼行政總裁)

李彩蓮女士

陳卓宇先生

孫邦桂先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

麥潤珠女士

潘耀祥先生

陳慧盈女士

香港主要營業地點及總部：

香港

上環

干諾道西88號

粵財大廈

13樓

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

1. 緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標集團的財務資料；(v)餘下集團

的未經審核備考財務資料；(vi)餘下集團的管理層討論及分析；(vii)該物業的估值報告；(viii)該物業的市場租金估值報告；(ix)股東特別大會通告；及(x)上市規則規定的其他資料。

2. 出售事項

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

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

3. 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年六月三十日

各訂約方： (1) 賣方；及

 (2) 買方。

標的事項

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

於最後實際可行日期，目標公司為本公司的全資附屬公司。完成後，本公司將不再於目標公司持有任何股權。

付款條款

代價為54,000,000港元，須由買方按以下方式向賣方支付：

- (i) 於二零二六年六月三十日，已向賣方指定的銀行帳戶支付5,000,000港元作為第一筆按金(「**第一筆按金**」)；
- (ii) 於買賣協議日期後三十個營業日內，須向賣方指定的銀行賬戶支付5,000,000港元作為第二筆按金(「**第二筆按金**」，連同第一筆按金統稱「**按金**」)；

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

買方向賣方聲明及保證，完成後，倘買方未能根據買賣協議所載的付款條款清償所有未付代價，則買方將以1.00港元的名義代價將銷售股份轉讓回賣方，而賣方已收取的所有代價將不退還予買方。基於上述，董事認為，買賣協議項下的付款條款屬正常商業條款，公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於出售事項並非單純出售該物業，而是出售目標集團，代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核資產淨值約53,758,000港元(總負債約為6,000,000港元)，同時已計及該物業於二零二六年五月三十一日的初步估值(假設並無所有權瑕疵及轉讓限制)約人民幣51,969,000元(相等於約59,393,000港元)。基於上述，董事認為出售事項的條款(包括代價)屬正常商業條款，且公平合理。

該物業估值的進一步詳情載於本通函附錄五。該物業的估值乃由獨立於本公司及其關連人士的專業估值師瑋鉅顧問有限公司(「估值師」)編製。雲升騰先生為瑋鉅顧問有限公司的創辦合夥人，彼為特許金融分析師持證

人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。彼自二零零八年起一直從事專業估值領域工作，在為企業諮詢、合併與收購及上市進行物業、金融工具、無形資產及業務估值方面經驗豐富且具備專業知識。

該物業的估值採用成本法(即根據類似資產的當前市場價格，並考慮觀察到的物理性、功能性或經濟性陳舊狀況，以新狀態重置或更換被評估資產的成本。此方法亦會考慮升級被評估資產所產生的實際成本)釐定該物業的市場價值。

經審閱本通函附錄五所載該物業的估值報告，並與估值師就其採納的估值基準、估值方法及估值假設進行討論後，董事會注意到該等基準、方法及假設乃普遍可接受，且符合對同類性質物業進行估值的市場慣例。根據估值報告，估值師採納了成本法。由於該等建築物並非公開市場上普遍獨立交易的標準化分層工業單位，其規模、佈局及樓層數目各有不同，且共同提供綜合物流中心的營運功能，因此並無採納市場法。

可取得的工業物業交易一般反映土地使用權及建築物的合併價值，並受位置、業權、地盤面積、發展密度、建築物佈局、狀況、佔用情況及可轉讓性等因素影響。此外，該物業為一幅以「共證未分證」安排持有的共享工業用地的一部分，而歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記。估值師並無識別到任何近期公開市場交易，其物業在性質、規模、樓齡、佈局及業權狀況方面與該物業具有充分可比性，據此可得出可靠的比較調整。

因此，成本法被認為更為合適。成本法乃基於同類資產的現行建築成本，考慮以新狀態重置或更換建築物及構築物的成本，並就物理損耗及任何功能或經濟性陳舊作出調整。成本法通常為不具有已知可比銷售市場的資產提供最可靠的價值指標。

此外，董事會亦已考慮估值師採納的估值假設，包括重置單位成本及折舊與陳舊率，以及其背後的推導方法。

經審閱本通函附錄六所載的該物業市場租金的估值報告，並與估值師就其採納的估值基準、估值方法及估值假設進行討論後，董事會注意到估值師已採納市場法，參考相關市場上可獲得的同類工業物業的可資比較租金證據或叫價租金。董事會亦已考慮估值師採納的估值假設，以及在編製

報告時，估值師已獲提供標的物業權益的若干業權文件摘錄副本、售後租回協議及其他相關文件。經考慮上述因素，董事會已同意估值師的報告內容，並確認其事實內容。

經考慮估值師的資格及經驗、估值報告所採納的估值基準、估值方法及估值假設，以及該物業的估值，董事會認為估值報告所載估值屬公平合理，並可作為釐定代價的適當參考基準，且代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

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

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

買方可憑藉書面方式豁免先決條件(f)。買方及賣方均不得豁免上文所載的任何其他先決條件。倘任何上述先決條件未能於二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面協定的較後日期)或之前全面達成(或獲買方豁免，視情況而定)，則買賣協議以及訂約方的權利及義務將立即失效及終止，惟任

何一方就先前違反買賣協議條款所承擔的責任不受影響，且賣方須於買賣協議終止後五個營業日內向買方退還按金(不計利息)。於最後實際可行日期，(i)賣方及目標公司各自的董事會已批准買賣協議及其項下擬進行的交易，且將不會需要任何其他第三方同意及批准，因此先決條件(a)已獲達成；(ii)先決條件(b)及(e)已獲達成；及(iii)所有其他先決條件尚未獲達成。

完成

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

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

售後租回協議

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

售後租回協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年六月三十日

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

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

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

用途：用於工業用途

按金：相當於三個月租金的租金按金，金額為人民幣1,440,000元，須由上海潤歆於開始日期支付。

董事會函件

年租金：該物業的月租金為人民幣480,000元，年租金為人民幣5,760,000元。租金的支付條款如下：

- (1) 於開始日期，上海潤歆須一次性向上海士豐實業支付租金按金及三個月租金。該款項包括租金按金人民幣1,440,000元及三個月租金人民幣1,440,000元，合共人民幣2,880,000元；及
- (2) 上海潤歆須每三個月一次性支付三個月租金人民幣1,440,000元，於每三個月期間屆滿後14日內支付(首次付款須於開始日期起計六個月後的14日內支付，而最後一次付款將由租金按金抵銷)。

售後租回協議項下的租金按金及三個月租金合共人民幣2,880,000元，將透過訂立契據的方式予以抵銷部分代價，而售後租回協議項下的餘下租金人民幣14,400,000元，預期將由本集團的內部資源撥付。

其他開支：於租期內，因使用該物業所產生的一切開支，包括水、電、燃氣、通訊、有線電視、物業管理服務及所有其他相關費用，均須由上海潤歆承擔。

優先權：上海潤歆(作為承租人)將享有於售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權(續租年期及租金將根據屆時的現行市況另行磋商)，而上海潤歆須於售後租回協議屆滿前一個月，將其是否續訂售後租回協議的意向通知上海士豐實業。

先決條件：售後租回安排的開始須待以下條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司已於股東特別大會上就買賣協議、售後租回協議及其各自項下擬進行的交易取得獨立股東的批准；
- (2) 完成已根據買賣協議的條款落實；及

- (3) 並無任何適用法律或任何政府當局的行動限制、禁止或取消售後租回安排。

倘上述所有先決條件未能於二零二六年九月三十日(或訂約方可能書面協定的較後日期)之前達成，則售後租回協議將即時終止。於最後實際可行日期，上述先決條件(3)已獲達成，而其他先決條件則尚未獲達成。

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

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

該物業市場租金估值的進一步詳情載於本通函附錄六。瑋鉑顧問有限公司編製的該物業市場租金估值採用市場法，參考相關市場上可獲得的可比租金證據或類似工業物業的叫價租金，從而釐定該物業的市場租金。

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

董事會函件

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

使用權資產

根據《香港財務報告準則》第16號，倘售後租回協議項下的售後租回安排得以落實，則售後租回協議項下的使用權資產(金額約為人民幣16,500,000元(相當於約19,000,000港元))將於本集團的綜合財務狀況表中確認。該金額未經審核，並可能須予調整。

有關目標公司及上海士豐實業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司為賣方的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海士豐實業為一間於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，上海士豐實業為目標公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。該物業由上海士豐實業直接擁有。

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

該物業主要用作本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的物流中心。

於最後實際可行日期，除該物業外，目標集團並無其他重大資產。

有關目標集團的財務資料

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

	截至 二零二四年 六月三十日 止財政年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止財政年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二六年 五月三十一日 止十一個月 千港元 (未經審核)
收入	—	—	—
除稅前虧損淨額	(6,071)	(4,611)	(4,567)
除稅後虧損淨額	(6,291)	(4,854)	(4,716)

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

有關買方及賣方的資料

買方林先生為本公司主席、執行董事兼行政總裁，因此屬本公司的關連人士。

賣方作為本公司的全資附屬公司，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，賣方為一間投資控股公司。

出售事項及售後租回安排的財務影響

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

預期本集團將自出售事項錄得收益(扣減稅項及開支前)約93,000,000港元，該金額乃經參考(i)代價54,000,000港元；加上(ii)出售事項於二零二六年五月三十一日應佔釋放匯兌儲備約93,000,000港元；及扣除(iii)目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核資產淨值約54,000,000港元後估算得出。

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

自二零零三年起，人民幣經歷了升值時期，從人民幣1元約兌0.94港元開始，於二零一三年達到最強峰值，約人民幣1元兌1.26港元。近年來，儘管人民幣出現波動，但其仍為較港元強勢的貨幣。截至二零二六年五月三十一日止十一個月，平均匯率為人民幣1元兌1.103港元，收盤匯率為人民幣1元兌1.143港元。過去二十年間，由於上海士豐實業淨資產換算所產生的人民幣升值，累計於匯兌儲備的金額約為93,000,000港元。倘出售事項落實，則約93,000,000港元的匯兌儲備將獲釋放。

於完成後，本集團預期將根據售後租回協議分別確認使用權資產及租賃負債(即根據售後租回協議應付的租賃付款總額(不包括於售後租回安排開始時支付的初始租金付款)的現值，按增量借款利率約4.0%釐定)分別約19,000,000港元及15,700,000港元。增量借款利率4.0%是根據瑋鉑顧問有限公司於二零二六年五月三十一日編製的租賃貼現率計算而釐定。

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

所得款項用途

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

本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約17,000,000港元將用於發展本公司的快速消費品貿易業務及農產品業務，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運。本公司擬動用所得款項17,000,000港元用於開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運，包括(a)人民幣5,100,000元用於建立產品選擇數據及人工智能分析能力，以形成核心競爭壁壘；(b)人民幣5,400,000元用於建立頂級、中級及國際KOL矩陣，以提升品牌知名度及銷售轉化；及(c)人民幣4,500,000元用於抖音、小紅書及其他私域電商平台及直播營運，以吸引及留存流量。所得款項17,000,000港元預期將於出售事項完成後，自二零二六年十月起至二零二八年六月止期間內予以動用。本公司認為，開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運將透過推動銷售轉化、降低營運開支及擴大市場覆蓋範圍，提升快速消費品貿易業務及農產品業務的收入及盈利能力。特別是，數據分析系統將使本集團能夠分析客戶偏好及預測市場需求，從而優化庫存水平及改善銷售轉化。同時，針對性的KOL營銷將以相較傳統廣告更有效及更低成本的方式擴大品牌知名度及市場覆蓋範圍。此外，互聯網平台將確保無縫的用戶體驗，並實現向客戶的直接線上銷售，使本集團能夠在現有地理覆蓋範圍之外把握商機，同時盡量降低分銷成本；
- 約10,000,000港元將用於取得新產品的獨家分銷權，包括汽水、紅酒、白酒、茶及巧克力，以發展本公司的快速消費品貿易業務。董事會認為，取得該四款新產品(包括格魯吉亞汽水、智利葡萄酒、斯里蘭卡茶及馬來西亞巧克力)的獨家分銷權將推動收入增長及提升快速消費品貿易業

務的盈利能力，因為高端產品通常享有價格溢價，且毛利率遠高於大眾化產品，每售出一個單位將為經營利潤帶來更多貢獻。預期該等新高端產品亦將支持較高定價，在商品通脹下維持利潤率及穩定盈利能力。有關取得新產品獨家分銷權的所得款項10,000,000港元預期將於出售事項完成後，自二零二六年十月起至二零二九年二月止期間內予以動用；

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

出售事項及售後租回安排的理由及裨益

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

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

過去數年，快速消費品貿易業務及農產品業務持續面對多項挑戰，包括2019冠狀病毒病及美國關稅政策導致成本飆升及中國消費者支出疲弱，以及來自國產產品的激烈市場競爭。更糟的是，近期美國與伊朗的戰爭推高了油價，導致成本大幅上漲並大大降低了客戶的購買力。該等不利因素為本集團的貿易業務增添更多負擔及不確定性。為應對艱難的宏觀環境，本集團一直進行持續審視，以改善其產品組合，並實施所有可行的節省成本措施，以增強本集團的財務韌性。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團戰略性縮減快

速消費品貿易業務全部三個類別(分別是包裝食品、飲料及家庭消費品)多款無利可圖的進口產品，並下調多個產品類別的售價以維持競爭力，導致截至二零二五年十二月三十一日止六個月的收入下跌。展望未來，本集團將繼續經營及發展快速消費品貿易業務，其核心產品類別將繼續為包裝食品、飲料及家庭消費品，而出售事項連同售後租回安排將不會對快速消費品貿易業務的業務營運造成任何重大不利影響。

該物業乃於二零零五年專門設計及建造，以促進進口快速消費品(如餅乾、糖果、巧克力、調味品、人造奶油、奶粉產品、健康食品、麵條、零食、大米、乳製品、冷凍產品及恆溫控制農產品)的分銷業務。其倉庫設施用於貨物到達時進行拆箱、檢查、重新包裝及重新貼標，然後分銷至中國北部地區。該物業亦是第三方物流承運商與其客戶之間的協調中心，將貨物配送至中國不同地點。

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

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

本公司認為，出售事項為本集團提供一個實現該物業價值的良機，當中已考慮(i)本公司預期中國的物業市場於二零二六年將持續下跌，且鑑於近期美國與伊朗的戰爭、持續的美中戰略競爭及貿易壁壘增加所帶來的宏觀經濟及地緣政治風險，本公司對中國工業物業市場的前景感到悲觀。除每個財政年度的折舊開支人民幣2,600,000元外，本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個連續財政年度分別進一步確認該物業的公平值虧損人民幣3,500,000元、人民幣5,400,000元及人民幣8,300,000元。雖然預期該物業的價值未來將進一步折舊及減少，但出售事項讓本集團有機會在該物業仍具有

市場價值時將其變現；(ii)該物業自二零零五年十月起已營運超過二十年。倉庫的實體部分(包括冷鏈儲存設施、裝卸區及機械搬運設備)在營運週期內經歷了正常損耗，而若干關鍵屋宇裝備裝置的剩餘經濟可使用年期已接近其臨界點。因此，出售事項讓本集團得以避免大量的更換及升級資本開支，並減輕本集團未來的營運資金負擔；(iii)該物業由本集團自建，於二零零五年十月開始營運，於二零零六年六月三十日的賬面值為118,300,000港元。該物業最初興建時，本集團貿易業務截至二零零六年六月三十日止年度的收入為1,217,000,000港元，當時貿易業務的業務規模較現時貿易業務的規模(截至二零二五年六月三十日止年度為354,200,000港元)大得多，因此本集團在當時興建及擁有該物業以支持如此大規模的貿易業務具備充分理據。考慮到目前貿易業務規模相對較小，本公司認為租賃該物業更為有利，因為這可讓本集團優先專注於其財務穩健性及靈活性；及(iv)出售事項部分所得款項將由本集團用於進一步發展本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務，旨在提升其收入來源及業務盈利能力。

基於上述，董事認為，出售事項的條款(包括代價)屬正常商業條款，公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

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

經考慮以下各項：(a)售後租回安排確保本集團於緊隨完成後在該物業的物流營運能夠無縫銜接，從而避免搬遷成本、營運中斷及潛在供應鏈干擾；(b)售後租回安排透過消除三年期內的租金波動風險提供成本確定性，而初始租金付款亦在公平磋商中作為鎖定三年期固定租金費率的關鍵談判籌碼，可有效對沖潛在的市場租金上漲；及(c)董事會已審閱並同意瑋鉑顧問有限公司編製的該物業市場租金估值，董事認為，出售事項(儘管並非本集團日常業務過程中的交易)連同售後租回安排(包括租金按金及預付結構)，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

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

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

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

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

農產品業務透過在香港及中國國內市場種植、銷售及買賣新鮮及加工水果及蔬菜產生收入。農產品業務包括從澳大拉西亞及東南亞等國家進口新鮮農產品的貿易、中國國內新鮮農產品的採購，以及在中國的上游耕作業務。本集團

已重新分配更多資源至國內農產品貿易業務，並得到位於中國東莞的加工中心的支持，該中心為國內新鮮農產品提供清洗、揀選及分級、包裝及貯藏服務。本集團亦繼續於其在中國江西的農業基地經營早桔及極柑的種植。農產品業務與快速消費品貿易業務共同形成兩大垂直整合的供應鏈，使本集團能夠有效地在中國境內交付易腐及非易腐的消費品。

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

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

本集團已就其快速消費品貿易業務及農產品業務採納一項策略性業務計劃，旨在未來三年減少淨虧損狀況及提升本集團盈利能力，尤其著重提高毛利率、削減間接成本及營運資金負擔，以及發展更高價值渠道及產品。本集團未來三年的核心目標是將業務從銷量驅動的虧損模式轉型為紀律嚴明、以利潤為主導、能產生現金的平台。此轉型應通過優化產品組合實現，本集團將持續監察業務，縮減無利可圖的進口產品，減少對低利潤、高波動產品線的依賴，並專注於需求穩定的必需消耗品、嚴控採購、改善市場通路，以及選擇性地拓展至利潤較高的農產品及自有品牌快速消費品。出售事項乃本集團採納更精簡成本架構(固定間接成本較低)的策略性舉措，此舉將令本集團得以節省該物業未來五至八年內的所有更換及升級成本(金額為人民幣17,000,000元)，而所得款項將用於(其中包括)進一步發展業務，包括開發人工智能數據分析系統、KOL營銷及推廣以及互聯網平台營運，從而使本集團得以發展更高價值渠道，以及取得利潤較高的新產品(包括汽水、紅酒、白酒、茶及巧克力)的獨家分銷權。售後租回安排將確保本集團於緊隨完成後在該物業的物流營運能夠無縫銜接，此乃提高效率、可靠性及客戶滿意度的增值服務之一。此外，上海潤歆(作為承租人)將享有於

售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權(續租年期及租金將根據屆時的現行市況另行磋商)，此將確保該物業於未來繼續用作本集團的物流中心，而本集團藉提供有效且高效的物流協調及安排將得以妥善維持競爭力。透過採納上述業務計劃，本集團將致力改善銷售質量、實現收入增長，並透過渠道發展及產品組合優化提升毛利率。

於二零二六年五月三十一日，本公司擁有銀行及現金結餘約48,000,000港元，其中(i)約14,700,000港元將用於為將予成立的合資公司注資，以在香港從事藥品、健康產品、化妝品及日用品銷售業務；(ii)約800,000港元將用於該物業因正常損耗而必須進行的裝置及物流設備維護及更換；(iii)餘下32,500,000港元將用作本集團快速消費品貿易業務及農產品業務的營運資金，特別是作為儲備，以確保運營穩定性，以及用於償付於二零二五年十二月三十一日達54,200,000港元的貿易應付款項。本公司認為，其將擁有充足的內部資源(包括現金及透過收回本集團應收賬款)以於未來經營本集團的快速消費品貿易業務及農產品業務，且本公司並無任何計劃於未來12個月期間內進行進一步集資活動以為本集團快速消費品貿易業務、農產品業務及旅行社業務籌集資金。

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

《上市規則》的涵義

出售事項及售後租回協議

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)超過75%，故根據《上市規則》訂立買賣協議構成本公司的一項非常重大的出售事項，因此須遵守《上市規則》第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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

由於根據《香港財務報告準則》第16號，基於本集團根據售後租回協議確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)為25%或以上，但所有百分比率均低於100%，故訂立售後租回協議構成本公司的一項主要交易，因此須遵守《上市規則》第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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

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

股東特別大會

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

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

本公司謹訂於二零二六年九月十八日(星期五)下午三時正假座香港北角英皇道255號國都廣場15樓1502室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hengtai.com.hk>)登載。

無論股東能否出席股東特別大會，務請按照印列的指示填妥及簽署隨附的代表委任表格，並儘快交回本公司的香港股份登記過戶處聯合證券登記有限

董事會函件

公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二六年九月十六日(星期三)下午三時正)交回。代表委任表格必須於截止時間前送交聯合證券登記有限公司方為有效。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並於會上投票。

於最後實際可行日期，林先生實益擁有30,606,157股股份，佔本公司已發行股本約14.63%。由於林先生於出售事項及售後租回安排中擁有重大權益，彼須於股東特別大會上就批准買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。除林先生外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准訂立買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

第九資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易向獨立股東提供推薦建議。

推薦建議

基於本通函所載的資料，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後)認為，(i)出售事項的條款(包括代價)屬正常商業條款，公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益；及(ii)售後租回安排(包括租金按金及預付款結構)乃按正常商業條款訂立，且在本集團的日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的決議案。

謹請 閣下垂注本通函第25至26頁所載的獨立董事委員會函件及第27至46頁所載的獨立財務顧問函件，該等函件載有其就訂立買賣協議、售後租回協議

董事會函件

及各自項下擬進行的交易向獨立股東作出的推薦建議。獨立股東於決定如何就股東特別大會上將予提呈的相關決議案投票前，務請細閱上述函件。

其他事項

除非另有指明，本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
亨泰消費品集團有限公司
主席
林國興

二零二六年八月三十一日

以下為獨立董事委員會就買賣協議及售後租回協議以及其項下擬進行的交易致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED

亨泰消費品集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00197)

敬啟者：

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

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮及就買賣協議、售後租回協議及其項下擬進行的交易向閣下提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二六年八月三十一日致股東的通函(「通函」)內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等謹請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問之意見函件，該等函件分別載於通函第5至24頁及第27至46頁，以及通函各附錄所載之額外資料。

經考慮買賣協議及售後租回協議之條款，以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，吾等認同獨立財務顧問之意見，並認為就獨立股東而言，買賣協議、售後租回協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並且出售事項(儘管並非本集團日常業務過程中的交易)連同售後租回安排(包括租金按金及預付結構)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議 閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有決議案。

此致

列位獨立股東 台照

麥潤珠女士
獨立非執行董事

獨立董事委員會
潘耀祥先生
獨立非執行董事

陳慧盈女士
獨立非執行董事

謹啟

二零二六年八月三十一日

以下為獨立財務顧問就出售事項及售後租回安排致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



第九資本有限公司

敬啟者：

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

緒言

吾等提述獲委任為獨立財務顧問，就出售事項及售後租回安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二六年八月三十一日之通函(「**通函**」)內「董事會函件」(「**董事會函件**」)一節，本函件為通函之一部分。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。

出售事項

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

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)超過75%，故根據《上市規則》訂立買賣協議構成 貴公司的一項非常重大的出售事項，因此須遵守《上市規則》第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

售後租回安排

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

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

由於根據《香港財務報告準則》第16號，基於貴集團根據售後租回協議確認的使用權資產價值計算的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》)為25%或以上，但所有百分比率均低於100%，故訂立售後租回協議構成貴公司的一項主要交易，因此須遵守《上市規則》第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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

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

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易的條款是否公平合理及符合股東整體利益，以及如何在股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是向獨立董事委員會提供獨立意見，以便其就此向獨立股東提供建議。

吾等意見之基準

於制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i)貴公司截至二零二五年六月三十日止年度之年報(「二零二四／二五年報」)及截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期報告(「二零二五／二六中期報告」)；(ii)買賣協議；(iii)售後租回協議；(iv)有關該物業及其市場租金之估值報告；及(v)通函所載之其他資料。

吾等亦已依賴(i) 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、事實及陳述，以及所表達的意見及觀點，及(ii)通函所載或提述的 貴公司、董事及／或 貴集團管理層的資料、事實、陳述、意見及觀點，包括但不限於其中所載的董事會函件，該等資料、事實、陳述、意見及觀點均已假設在其作出時為真實、準確及完整，且直至最後實際可行日期仍持續如此。吾等亦已假設 貴公司、董事及／或 貴集團管理層於通函(包括但不限於其中所載的董事會函件)中所作出的一切信念、意見、觀點及意向陳述，均經適當及審慎查詢後合理作出，且 貴公司、董事及／或 貴集團管理層的預期及意向將視情況達成或付諸實行。吾等認為，吾等已收取及審閱足夠資料，以達致知情意見，且並無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞，或質疑 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。 貴公司已向吾等確認，在向吾等提供的資料、向吾等發表的意見及／或通函所載或提述的資料或意見中，並無遺漏或隱瞞任何對吾等制定向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議有重大影響的重大事實。

董事共同及個別地對通函承擔全部責任，通函包括根據《上市規則》為提供有關 貴公司資料而刊載的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，致使通函內任何陳述產生誤導。

然而，吾等未曾對 貴公司、董事及／或 貴集團管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦未曾對 貴集團或其任何附屬公司、受控實體、共同控制實體或聯營公司的業務、財務狀況及事務進行任何獨立調查。吾等認為，吾等已以公正及獨立於 貴公司的身份履行職責。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司之間存在任何關係，或吾等於 貴公司持有任何權益，而根據《上市規則》可合理地被視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性。於最後實際可行日期前兩年內，除本次委聘外， 貴公司與吾等之間並無任何其他委聘，吾等亦無與 貴公司有任何關係或於 貴公司持有任何權益，而可合理地被視為與吾等的獨立性相關。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費外，並無任何安排致使吾等將從 貴公司收取任何其他費用或利益。因此，根據《上市規則》第13.84條，吾等獨立於 貴公司，且符合資格就出售事項及售後租回安排提供獨立意見。

所考慮的主要理由及因素

於達致吾等就出售事項及售後租回安排向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦建議時，吾等已考慮以下主要理由及因素：

(1) 進行出售事項及售後租回安排的理由

(a) 貴集團財務表現下滑

貴集團主要從事(i)包裝食品、飲料及家庭消費品貿易(「**快速消費品貿易業務**」)及(ii)農產品貿易及上游耕作業務(統稱「**農產品業務**」)。誠如二零二四／二五年報及二零二五／二六中期報告所述，兩項業務形成兩大垂直綜合供應鏈，令 貴集團可有效地於中國提供易腐爛及不易腐爛的消費品。

貴集團於過去五年及截至二零二五年十二月三十一日止六個月(「**二零二五／二六上半年**」)均錄得年度／期間虧損。誠如二零二四／二五年報所述，貴集團截至二零二五年六月三十日止年度(「**二零二四／二五財政年度**」)的總收入約為428,000,000港元，較截至二零二四年六月三十日止年度約442,000,000港元減少約14,000,000港元，主要歸因於快速消費品貿易業務的收入減少約17,800,000港元，惟部分被農產品業務的收入增加約5,700,000港元所抵銷。由於二零一九冠狀病毒病爆發後過去數年中國房地產及債務危機導致市場需求疲弱，以及國內品牌的激烈競爭，貴集團須下調若干產品的售價、優化產品組合及縮減快速消費品貿易業務中面臨激烈競爭的產品類別。於二零二四／二五財政年度，快速消費品貿易業務及農產品業務分別錄得分類虧損約25,200,000港元及167,500,000港元。貴公司擁有人應佔年度虧損約為205,100,000港元。

誠如二零二五／二六中期報告所述，貴集團於二零二五／二六上半年的總收入約為158,300,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止六個月約238,300,000港元減少約80,000,000港元，主要歸因於快速消費品貿易業務的收入減少約58,400,000港元及農產品業務的收入減少約20,000,000港元，以及證券經紀及保證金融資業務並無產生收入。由於中國經濟持續疲弱，而與國內品牌的競爭加劇，貴集團於二零二五／二六上半年策略性地縮減若干無利可圖進口產品的貿易業務及肥料貿易業務，並全面退出證券經紀及保證金融資業務等非核心業務，以降低營運開支及間接成本。快速消費品貿易業務及農產品業務分別錄得分類虧損約11,200,000港元及21,900,000港元。貴公司擁有人應佔期內虧損約為33,400,000港元。

(b) 貴集團的業務策略

誠如董事會函件所述，貴集團擬繼續經營及發展快速消費品貿易業務。為應對艱難的宏觀環境及鑑於上文所討論的財務表現下滑，除持續檢討以改善產品組合外，貴集團必須實施所有可行的節省成本措施，以加強貴集團的財務韌性。該物業一直並將繼續作為貴集團快速消費品貿易業務及農產品業務的物流中心。然而，如下文「(c)該物業所需的重大資本開支」一段所討論，貴公司預期該物業將於未來五至八年內需要進行重大更換及升級，以維持其營運功能及競爭力。誠如董事所告知，出售事項及售後租回安排允許貴集團在毋須承擔資本開支負擔的情況下繼續在該物業的營運，符合貴集團的利益。

誠如董事會函件進一步所述及經貴公司告知，貴集團擬實施新營銷策略，以進一步發展快速消費品貿易業務及農產品業務，旨在提升其收入來源及業務盈利能力。因此，貴公司擬變現該物業於其現狀下的價值，並動用部分所得款項以發展快速消費品貿易業務及農產品業務，包括約17,000,000港元用於開發人工智能全球休閒食品數據分析系統、關鍵意見領袖營銷及推廣以及內部平台營運。

於二零二六年五月三十一日，貴集團的銀行及現金結餘約為48,000,000港元。誠如董事會函件所述，該等內部資源已預留予貴集團的日常營運，特別是用於結算應付賬項及其他用途，因此不能用於實施上述策略。

(c) 該物業所需的重大資本開支

誠如董事會函件所述，該物業主要用作 貴集團快速消費品貿易業務及農產品業務的物流中心。該物業於二零零五年專門設計及建造，至今已使用二十年。截至二零二五年六月止過去五年， 貴集團已投入約人民幣19,000,000元用於設施升級。儘管如此，除日常維修及正常損耗外，董事會預期該物業將於未來五至八年內需要約人民幣17,000,000元用於重大更換及升級，以維持其營運功能及競爭力，有關工程可能包括更換現有傢俬及裝置、營運設備及機械、加固工程及重建若干樓宇，以及安裝最新電腦化技術及自動化系統。吾等已審閱 貴集團從第三方承包商取得的報價，並注意到上述估計更換及升級費用接近人民幣17,000,000元。

吾等亦從 貴公司了解到，買方已承諾於出售事項完成及售後租回安排生效後，按照 貴集團制定的更換及升級時間表承擔該物業的上述資本開支。因此，出售事項及售後租回安排使 貴集團得以避免該等重大資本開支負擔，同時 貴集團於售後租回協議年期內，仍可在該物業使用經更換及升級的設施，無縫地繼續其業務營運。

(d) 出售事項及售後租回安排為整個交易不可或缺的一部分，兩者不可分割

誠如董事會函件所述，出售事項及售後租回安排各自為整個交易不可或缺的一部分，且經買賣協議訂約方公平磋商後不可分割。根據售後租回安排，於出售事項完成後， 貴集團可繼續在該物業經營其業務，並按計劃在租期內以固定租金使用經更換及升級的設施。此外， 貴集團將享有於售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權。

經計及上述各項，尤其是(i) 貴集團在競爭激烈的營商環境及財務表現下滑下所採取的業務策略；(ii)出售事項的所得款項可根據其業務策略用於資助 貴集團的業務營運及發展；(iii)出售事項使 貴集團能夠按現狀(即已使用約二十年，因此未來數年需要進行重大更換及升級以維持營運功能及競爭力的狀況)變現該物業的價值；(iv)售後租回安排使 貴集團於出售事項完成後，可在售後租回協議年期內按固定租金繼續在該物業營運，並按計劃在未來數年進行所需更換及升級；及(v) 貴集團無須承擔因該物業更換及升級需求而產生的重大資本開支負擔，吾等贊同董事的觀點，認為出售事項及售後租回安排符合 貴公司及其股東的整體利益。

(2) 買賣協議的主要條款

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

代價為54,000,000港元，須由買方按以下方式向賣方支付：

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

買方向賣方聲明及保證，完成後，倘買方未能根據買賣協議所載的付款條款清償所有未付代價，則買方將以1.00港元的名義代價將銷售股份轉讓回賣方，而賣方已收取的所有代價將不退還予買方。

代價

誠如董事會函件所述，鑑於出售事項並非單純出售該物業，而是出售目標集團，代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核資產淨值約53,758,000

港元(總負債約為6,000,000港元)，同時已計及該物業於二零二六年五月三十一日的初步估值(假設並無所有權瑕疵及轉讓限制)約人民幣51,969,000元(相等於約59,393,000港元)。吾等已審閱通函附錄二所載目標集團於二零二六年五月三十一日的財務資料，並注意到目標集團除該物業外並無其他重大資產及其負債總額約為6,000,000港元。

由於代價乃經考慮該物業的估值後釐定，吾等亦已就估值師及估值進行以下工作：

(a) 估值師

該物業的估值由瑋鉑顧問有限公司(「估值師」)編製，估值報告的簽署人為雲昇騰先生(「雲先生」)。雲先生為瑋鉑顧問有限公司的創辦合夥人，彼為特許金融分析師持證人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)會員。彼自二零零八年起一直從事專業估值領域工作，在為企業諮詢、合併與收購及上市進行物業、金融工具、無形資產及業務估值方面經驗豐富且具備專業知識。

吾等亦已取得估值師在其他物業估值方面的過往業績記錄資料，並注意到估值師為一家信譽良好的物業估值師事務所，曾為多家持有物業權益(包括在中國境內)的上市公司完成大量委聘項目。因此，吾等認為估值師及雲先生具備資格、經驗及能力進行物業估值，並就該物業的估值提供可靠的意見。

吾等已向估值師查詢其與 貴集團及買賣協議訂約方的獨立性，並獲悉估值師為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。估值師亦向吾等確認(i)彼並不知悉其與 貴集團或任何其他訂約方之間存在任何可合理地被視為影響其擔任 貴公司獨立估值師獨立性的關係或權益；及(ii)除就估值委聘而應付其一般專業費用外，彼與 貴公司並無其他委聘。

此外，吾等已審閱估值師委聘書的條款，並注意到工作範圍適當，使估值師能夠形成所提供的意見。工作範圍並無任何限制，以致可能對估值師在估值報告中提供的保證程度造成不利影響。吾等已根據《上市規則》第13.80條附註(1)(d)的規定，就估值師及其估值工作進行所需工作。

(b) 估值報告 — 該物業

為評估釐定該物業價值的基準，吾等已審閱通函附錄五所載的該物業的估值報告，並與估值師進行討論。

該報告乃由估值師按照國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》(「國際估值準則」)及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》(「皇家特許測量師學會估值準則」)編製，並已遵守《上市規則》第五章及第12號應用指引所載的全部規定。

根據該報告，估值乃基於(其中包括)以下假設作出：業主在公開市場按現有實際狀況出售該物業權益，惟須受報告所述的法律業權、土地登記及轉讓限制所規限，且不涉及任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可能影響該物業權益價值的類似安排。

關於估值方法，估值師指出已採用成本法，該方法根據同類資產的現行建築成本，考慮以新狀態重置或更換建築物及構築物的成本，並就物理損耗及任何功能或經濟性陳舊作出調整。由於該等建築物並非公開市場上普遍獨立交易的標準化分層工業單位，因此並無採用市場法。

為評估估值方法是否屬適當，吾等注意到，採用成本法可獲皇家特許測量師學會於二零二六年四月發佈的實務指引「折舊重置成本(「折舊重置成本」)法於財務申報的估值應用」所支持，根據該指引，當被估值資產並無活躍市場，且因資產的專門性質而缺乏近期銷售交易的實用或相關憑證，以及使用其他方法難以得出可靠估值時，應採用折舊重置成本法。

吾等從貴公司了解到，該物業的建築物及構築物乃專門建造為物流中心，並進一步從估值師了解到，彼等並無識別到任何近期公開市場交易在性質、規模、樓齡、佈局及業權狀況方面與該物業具有充分可比性，據此可得出可靠的比較調整。

該物業內的建築物並非標準化分層工業單位。由於其獨特性，難以在市場上找到可資比較的出售物業以作價值比較。吾等已進行案頭搜尋，以基於以下標準嘗試找出是否有合適的市場可資比較物業：該物業現正放售或近期已售出，並在用途、規模、地點、樓齡及業權瑕疵等關鍵因素方面與該物業相似。然而，未能識別任何合適的可資比較物業。因此，吾等贊同估值師的觀點，認為市場法並不適當。

吾等亦已考慮收益法是否屬適當。根據《皇家特許測量師學會估值準則》，收益法應用於商業及收益性房地產，並基於傳統市場收入(現金流量)的資本化以得出單一當前資本價值。該物業乃業主自用作營運用途，且並無設有租賃，因此收益法被認為不適用。吾等亦從估值師了解到，收益法將需要就假設市場租金、穩定出租率、物業支出及適當的資本化率或貼現率作出額外假設，此將涉及較大程度的專業判斷。

經考慮上述因素，吾等贊同估值師的觀點，認為採用成本法(其通常為不具備已知可比銷售市場的資產提供最可靠的價值指標)為該物業估值最合適的方法，而其他方法(包括市場法及收益法)均不適當。

於對該物業進行估值時，估值師已(i)參考兩家全球知名的設計、工程及／或建築諮詢公司(包括凱迪思香港有限公司(「**凱迪思**」)及利比有限公司(「**RLB**」))所發佈的建築成本資料，採納二零二五年上海業主自營低層工業建築物、終端用戶工業建築物及物流中心的建築成本每平方米人民幣5,240元，乘以該物業五幢建築物的總建築面積21,820.58平方米；及(ii)參考該物業的會計已耗用比例及估計剩餘可使用年期，採納折舊率約54.5%，從而得出估值(假設該物業可在公開市場自由轉讓)。吾等曾嘗試尋找其他公司公開發佈的建築成本以作比較。然而，該等數據或來自營運歷史較短或規模較小的公司，或其資料來源甚至不明，因此該等識別出的數據被認為不可靠，不適用於估值或比較。

就(i)每平方米建築成本而言，吾等注意到，凱迪思及RLB所發佈二零二五年上海四個季度的單位建築成本介乎約每平方米人民幣2,900元至人民幣7,800元，估值師已採納該等數字的中位數(即每平方米人民幣4,000元)作為基本建築成本。吾等已與估值師進行討論，並同意估值師的觀點，認為該成本與上海業主自營低層工業建築物相關，與該物業的類型相同，因此被認為恰當。此外，由於凱迪思及RLB的數字乃按建造面積基準呈列，而該物業則按總建築面積計量，故採納了1.15的換算係數，以得出每平方米人民幣4,600元(即每平方米人民幣4,000元乘以1.15)。吾等已與估值師進行討論，並了解到此項換算屬必要。另外，估值師亦計及在重置建築物及構築物時通常會產生但未完全反映於凱迪思及RLB已公佈建築成本中的輔助成本，並採納合共14%的預留，以得出每平方米人民幣5,240元的單位建築

成本。吾等從估值師了解到，該預留乃參考《上海市產業用地綜合價值評估技術指引(試行)》而作出，根據其估值專業知識及經驗，此舉屬必要。

就(ii)所採納的折舊率而言，吾等從估值報告中注意到，估值師已對總重置成本應用約54.5%的折舊及過時率，該比率乃經考慮建築物會計可使用年期的已耗用部分(得出折舊指標約40.9%)及實際／經濟可使用年期(得出折舊指標約68.2%)後釐定。

吾等從 貴集團最近期刊發的年報所載的會計政策中注意到，貴集團對建築物以直線法按50年的主要可使用年期計提折舊。此外，貴集團釐定 貴集團固定資產的估計可使用年期及相關折舊費用。此項估計乃基於同類性質及功能的固定資產實際可使用年期的歷史經驗。倘可使用年期與先前估計不同，貴集團將修訂折舊費用，或將已報廢的技術上過時或非策略性資產撇銷或撇減。

經考慮(i)該物業已使用超過20年；(ii)截至二零二五年六月止過去五年，貴集團已投入約人民幣19,000,000元用於設施升級；及(iii)誠如上文「(1)進行出售事項及售後租回安排的理由—(c)該物業所需的重大資本開支」一段所討論，除日常維修及正常損耗外，該物業將於未來五至八年內需要進行重大更換及升級(包括但不限於重建若干樓宇)，以維持其營運功能及競爭力，顯示該物業的經濟可使用年期被認為短於其會計可使用年期，因此估值師採納的54.5%折舊及過時率(已同時考慮該物業的會計及實際／經濟可使用年期)被認為合理。

為評估估值中所採用的建築成本是否公平合理，吾等已搜尋凱迪思及RLB的背景，以證明估值師於估值中採用該等公司所發佈建築成本資料的合理性。吾等注意到，凱迪思為一間領先的全球設計及諮詢機構，專注於自然及建築資產，擁有36,000名員工，業務遍及逾70個國家；而RLB為一間全球獨立的建築、物業及管理諮詢公司，於36個國家設有120間辦事處及4,500名員工。鑑於上述，估值師於估值中採用該等公司所發佈的建築成本資料被認為屬合理。此外，吾等已自行進行案頭搜尋，以交叉核對估值師於估值中所採用的凱迪思及RLB發佈的建築成本資料。吾等注意到，估值師所採用的資料與凱迪思及RLB所發佈者一致。

同時，吾等已審閱估值報告所載用以推導該物業估值金額的計算，並注意到其與估值師所述計算方法一致。

誠如估值報告所述，根據 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，歸屬於該物業的土地使用面積並未以獨立業權單獨劃定及登記，因此該物業的轉讓能否完成及登記存在重大法律及實際不確定性（「**土地登記事宜**」）。鑑於上述情況，估值師於估值中並無賦予該物業任何商業價值。僅供說明用途，假設該物業可按其現有實際狀況在市場上合法及自由轉讓，則其於二零二六年五月三十一日的市值約為人民幣51,969,000元。

經計及(i)估值師的資格、經驗及獨立性及其委聘條款；(ii)並無發現任何重大事實致使吾等質疑估值所採用的基準、假設及方法的公平性及合理性；(iii)估值乃參考上文所述重置或更換類似資產的現行市場成本，此舉獲皇家特許測量師學會發佈的實務指引所支持，根據該指引，當被估值資產並無活躍市場，且因資產的專門性質而缺乏近期銷售交易的實用或相關憑證，以及使用其他方法難以得出可靠估值時，應採用折舊重置成本法；及(iv)土地登記事宜，吾等認為該物業的估值屬公平合理。

付款條款

出售事項的所得款項總額(除下文「(3)售後租回協議的主要條款—付款條款—租金按金、租金支付條款、無租金上調」一段所分析的初始租金付款金額外)將分三期結算並由買方於完成後45個營業日內悉數支付。

為評估「分期付款結算」條款是否公平合理，吾等已審閱上八宗可資比較交易(定義見下文)的物業出售付款條款，並注意到(i)全部可資比較交易的出售代價均以分期方式結算；及(ii)八宗可資比較交易中，五宗（「**五宗可資比較交易**」，包括可資比較交易B、C、D、E、G)均分三期結算，即與出售事項相同。

就「最後一期款項10,000,000港元須於完成後45個營業日內悉數支付」條款的公平性及合理性而言，吾等注意到該最後一期款項佔代價的19%，遠低於上述全部五宗可資比較交易(即分三期結算的交易)最後一期款項所佔代價的百分比(介乎25%至90%)。此外，吾等注意到八宗可資比較交易中有四宗(包括可資比較交易B、C、F、G)亦設有遞延付款安排。尤其是，可資

比較交易G允許其75%代價於出售事項完成後兩年內結算，遠長於出售事項項下的「完成後45個營業日內」。經計及上述因素，出售事項的付款條款被認為公平合理。

鑑於(i)代價54,000,000港元乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考目標集團於二零二六年五月三十一日的資產淨值約53,800,000港元；(ii)雖然目標集團除該物業外並無其他重大資產，但其於二零二六年五月三十一日有負債約6,000,000港元；(iii)出售事項涉及出售目標集團的全部權益，而非僅出售該物業，因此代價主要基於目標集團的資產淨值(即同時考慮資產及負債)釐定被認為合理，而該物業的賬面值及估值已計入其中；(iv)誠如通函附錄五所載的估值報告所述，鑑於該物業的轉讓能否完成及登記存在不確定性，估值師並無賦予該物業任何商業價值。估值師假設該物業可按其現有實際狀況在市場上合法及自由轉讓而推算的該物業估值金額約為人民幣52,000,000元(約59,400,000港元)，其僅供說明用途，因此代價高於實際估值金額；(v)吾等已就估值師及估值報告進行的工作；及(vi)除貴集團根據售後租回安排應付的初始租金付款外，代價將由買方於完成後短期內悉數支付，吾等認為，就獨立股東而言，代價及付款條款屬正常商業條款，公平合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。

(3) 售後租回協議的主要條款

於二零二六年六月三十日(聯交所交易時段後)，上海潤歆(作為承租人)與上海士豐實業(作為出租人)訂立售後租回協議，據此，上海士豐實業已有條件同意將該物業租回予上海潤歆，自開始日期起計為期三年，年租金為人民幣5,760,000元。上海潤歆(作為承租人)將享有於售後租回協議項下三年期屆滿後進一步租用該物業的優先權。

租金

誠如董事會函件所述，年租金人民幣5,760,000元及月租金人民幣480,000元乃經參考該物業市場租金的初步估值報告後釐定。為評估該物業月租金的公平性及合理性，吾等已就估值師及該物業市場租金估值進行以下工作：

(a) 估值師

誠如上文所提及，吾等已就估值師的資格及獨立性作出查詢。同時，吾等了解到估值師曾為其他香港上市公司進行租金估值。因此，吾等認為估值師具備所需技能及經驗以進行該物業市場租金的估值。吾等已審閱估值師的委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到其工作範圍適當，使其能夠形成所提供的意見，且工作範圍並無任何限制，以致可能對估值師在估值中提供的保證程度造成不利影響。吾等已根據《上市規則》第13.80條附註(1)(d)的規定，就估值師及其估值工作進行所需工作。

(b) 估值報告 — 該物業的市場租金

為評估釐定該物業市場租金的基準，吾等已審閱通函附錄六所載該物業市場租金的估值報告，並與估值師進行討論。

根據該報告，估值乃基於(其中包括)以下假設作出：(i)該物業的擁有人上海士豐實業在法律上有權在尚餘的土地使用年期內繼續佔用、使用及租賃該物業，惟須受土地登記事宜所規限；及(ii)出租人在公開市場按現有實際狀況出租該物業權益，而不涉及任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可能影響該物業權益市場租金的類似安排。

該估值乃基於市場法進行，並參考相關市場上可獲得的同類工業物業的可資比較租金證據或叫價租金。已對該等可資比較物業的叫價單位租金作出適當調整，以反映該等可資比較物業與該物業之間的差異。該物業的每月市場租金乃由該等可資比較物業的經調整每月單位租金平均值乘以該物業的總建築面積得出。吾等已審閱估值報告所載的該項計算。

誠如估值報告所述，市場租金的估值定義為「在估值日期，自願出租人與自願承租人在適當租賃條款下，經適當推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下，於公平交易中估計不動產權益應可出租的金額」。據估值師告知，市場法(其廣泛用於評估同類物業的相關租金)因此已在其估值中採納。該估值乃按照《皇家特許測量師學會估值準則》及《國際估值準則》編製。吾等亦從皇家特許測量師學會於二零二六年三月六日發佈的題為「APC: 估值途徑及方法」的文章中注意到，可資比較法(即市場法)是應用最廣泛的

估值方法，通常用於評估市場租金，且當有大量近期可靠的可比租金、收益率或銷售證據時，可使用該方法。經考慮上述因素，吾等認為採納市場法乃屬合理。

誠如估值報告所述，該物業於二零二六年五月三十一日的每月市場租金為人民幣480,000元，而採納的每月單位租金為每平方米人民幣22.0元。誠如估值報告所述及經估值師進一步告知，此估值乃參考位於同一地區的工業物業之公開可得的叫價租金清單而得出，根據其專業知識及經驗，此方法被廣泛接受。篩選準則包括(i)工業用途；(ii)位於閔行區或其主要工業區域內；及(iii)在估值日期前後可得的叫價租金證據。為評估參考資料及據此估值之公平性及合理性，吾等已(i)審閱估值師於估值報告中所識別的可資比較物業資料，及(ii)將其與公開可得的資料來源進行比較，並發現資料一致。根據吾等的審閱，吾等注意到該等可資比較物業符合估值師上述篩選準則。

吾等亦已根據類似的篩選準則，於物業代理網站(即58同城•房產)自行進行案頭搜尋，搜尋與該物業位於同一地區(即上海市閔行區)且租賃面積介乎10,000至30,000平方米(鑑於該物業總建築面積約為21,000平方米)的類似工業物業於二零二六年八月(接近估值日期)的叫價租金。吾等已識別出10個租賃可資比較物業(詳列於下表)，該等物業已詳盡符合上述準則，其叫價每月單位租金介乎每平方米人民幣18元至45元，因此估值師所採納的該物業每月單位租金每平方米人民幣22.0元處於上述範圍內。

可資比較物業	總建築 面積 (平方米)	每月叫價 租金 (人民幣)	每月叫價 單位租金 (人民幣／ 平方米)
1	20,000	360,000	18.0
2	15,000	360,000	24.0
3	12,800	326,400	25.5
4	19,000	570,000	30.0
5	12,000	360,000	30.0
6	12,000	432,000	36.0
7	13,000	507,000	39.0
8	20,000	780,000	39.0
9	12,000	468,000	39.0
10	15,000	675,000	45.0

經考慮上述因素，每月單位租金及據此所得的每月租金被認為屬公平合理。

經考慮(i)估值師的資格、經驗及獨立性及其委聘條款；(ii)並無發現任何重大事實致使吾等質疑估值所採用的基準、假設及方法的公平性及合理性；及(iii)估值乃參考上文所述同類物業的市場租金，吾等認為該物業市場租金的估值屬公平合理。

付款條款－租金按金、租金支付條款、無租金上調

租金的付款條款如下：

- (1) 於開始日期，上海潤歆須一次性向上海士豐實業支付初始租金付款人民幣2,880,000元(包括相等於三個月租金的租金按金人民幣1,440,000元，以及預付三個月租金人民幣1,440,000元)；及
- (2) 上海潤歆須每三個月一次性支付三個月租金人民幣1,440,000元，於每三個月期間屆滿後14日內支付(首次付款須於開始日期起計六個月後的14日內支付，而最後一次付款將由租金按金抵銷)。

初始租金付款將透過訂立契據的方式抵銷部分代價，而售後租回協議項下的餘下租金預期將由 貴集團的內部資源撥付。月租金在售後租回協議年期內固定不變。

為評估售後租回協議上述條款的公平性及合理性，吾等曾嘗試將該等條款與聯交所網站上披露的類似交易進行比較。吾等已根據(i)由聯交所上市發行人訂立；(ii)於二零二五年六月至二零二六年六月(即於二零二六年六月簽訂售後租回協議日期前約一年內)在聯交所網站上公告，旨在識別市場上足夠數量的近期售後租回安排可資比較交易以作比較；及(iii)與相關上市發行人出售物業的售後租回有關的租賃協議，以識別可資比較交易。根據上述準則，吾等盡最大努力及所知，識別出八宗可資比較交易的詳盡清單(「可資比較交易」)。經考慮該等交易乃吾等根據上述準則所能識別的所有相關交易後，吾等認為可資比較交易就吾等的可資比較分析而言屬公平及具代表性的樣本。

下表載列可資比較交易的主要條款：

公告日期	公司	股份 代號	租賃 物業用途	年期 (概約)	租金付款	租金按金	租金上調
二零二五年 六月二日	橙天嘉禾娛樂 (集團)有限公司 ([「可資比較交易A」])	1132	影城	18個月	每月支付	三個月租金	租金可變，乃按該 物業業務營運所 得每月總銷售額 的10%釐定
二零二五年 七月二十二日	華億金控集團有限公司 ([「可資比較交易B」])	8123	辦公室	2年	每月支付	三個月租金	未列明
二零二五年 九月二十九日	中證國際有限公司 ([「可資比較交易C」])	943	醫療保健及 家庭用品 業務的廠房	1年	每月支付	約2.7個月租 金	未列明
二零二五年 十一月四日	星星集團亞洲有限公司 ([「可資比較交易D」])	1560	辦公室	2年	每月支付	兩個月租金	未列明
二零二六年 一月九日	中國萬天控股有限公司	1854	香港食品供應業 的工業中心	1年	每月支付	未列明	未列明
二零二六年 一月二十二日	星星集團亞洲有限公司 ([「可資比較交易E」])	1560	住宅	2年	每月預付	兩個月租金	未列明
二零二六年 二月六日	K2 F&B Holdings Limited ([「可資比較交易F」])	2108	食品中心營運	3年(可選擇續 期三(3)年)	每月預付	未列明	續租租金增幅 不超過10%

公告日期	公司	股份代號	租賃物業用途	年期 (概約)	租金付款	租金按金	租金上調
二零二六年 四月十日	博尼國際控股有限公司 （「可資比較交易 G」）	1906	原設計製造業務及提供製造服務的廠房	3 年	每年預付(倘一次性提前支付全部款項，可獲7%折讓)	約1.4個月租金	未列明
二零二六年 六月三十日	貴公司	197	物流中心	3 年	首三個月租金須於開始日期預付，其後租金須每三個月於期末支付(惟最後三個月租金將由租金按金抵銷)。	三個月租金	不適用

誠如所述，可資比較交易的租金付款條款範圍涵蓋每月預付至每年預付不等，而所需租金按金約相當於1.4至3個月租金。因此，售後租回協議項下的租金付款(包括首三個月預付租金，以及其後三個月租金於期末支付，惟最後三個月租金將由租金按金抵銷)及租金按金(相當於三個月租金)均處於可資比較交易的相關範圍內。吾等進一步注意到，在八宗可資比較交易中，兩宗(包括可資比較交易A及F)的租金付款可能變動或甚至增加，而 貴集團則毋須承擔任何租金上升風險，因為售後租回協議項下的月租金在整個租期內均為固定。經計及上述因素，吾等贊同董事的觀點，認為售後租回協議項下的租金付款條款及租金按金屬正常商業條款，且公平合理。

經考慮(i)吾等就估值師及該物業市場租金的估值報告所進行的盡職審查工作；(ii)售後租回協議項下的租金付款條款及租金按金處於可資比較交易的範圍內；及(iii) 貴集團不會被施加任何租金上升風險，吾等贊同董事的觀點，認為售後租回協議的條款屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(4) 財務影響

誠如董事會函件所述，完成後，目標公司將不再為 貴公司的附屬公司。因此，目標集團的財務資料將不再於 貴集團的綜合財務報表內綜合入賬。

預期 貴集團將自出售事項錄得收益(除稅及開支前)約93,000,000港元，該金額乃經參考(i)代價54,000,000港元；加上(ii)出售事項於二零二六年五月三十一日應佔的匯兌儲備釋放約93,000,000港元；並扣除(iii)目標集團於二零二六年三月三十一日的未經審核資產淨值約54,000,000港元後估算得出。

誠如通函附錄三所載的餘下集團未經審核備考財務資料所述，由於訂立售後租回協議，預期 貴集團將確認使用權資產約18,500,000港元及租賃負債約15,200,000港元(即三年租期內租賃付款總額的現值，不包括於售後租回安排開始時支付的初始租金付款，並以適用的增量借款利率貼現)。

由於初始租金付款將以出售事項的部分所得款項結算，預期售後租回協議不會對 貴集團的盈利及流動資金狀況產生即時影響。

獨立財務顧問函件

出售事項及售後租回安排對 貴集團的實際財務影響取決於(其中包括)目標集團於完成時的財務狀況，並須待最終審計。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為出售事項(儘管並非 貴集團日常業務過程中的交易)連同售後租回安排，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成批准出售事項及售後租回安排的相關決議案。

此 致

亨泰消費品集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第九資本有限公司
陳敏儀
董事
謹啟

二零二六年八月三十一日

陳敏儀為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及第九資本有限公司之負責人員，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，彼於企業融資行業擁有逾15年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度以及截至二零二五年十二月三十一日止六個月之已刊發經審核綜合財務報表，分別載於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止各年度的年報及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期報告內。上述年報及中期報告已引述納入本通函，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hengtai.com.hk)查閱。

以下為本公司於二零二六年三月二十七日刊發的中期報告之快速連結，其截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表載於第1至19頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0327/2026032700907_c.pdf

以下為本公司於二零二五年十月二十八日刊發的年報之快速連結，其截至二零二五年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於第34至107頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1028/2025102800515_c.pdf

以下為本公司於二零二四年十月三十日刊發的年報之快速連結，其截至二零二四年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於第36至109頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1030/2024103000672_c.pdf

以下為本公司於二零二三年十月二十八日刊發的年報之快速連結，其截至二零二三年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於第35至111頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1030/2023103000901_c.pdf

2. 本集團的財務及經營前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事(i)包裝食品、飲料及家庭消費品貿易(「快速消費品貿易業務」)；及(ii)農產品貿易(「農產品貿易業務」)及上游耕作業務(「上游耕作業務」)(統稱「農產品業務」)。該等兩項業務共同形成兩大垂直整合的供應鏈，使本集團能夠有效地在中國境內交付易腐及非易腐的消費品。

誠如本公司二零二五／二零二六年中期報告所披露，於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，全球經濟增長持續疲弱，受貿易緊張局勢加劇及美國加徵關稅等不可預測貿易政策影響，主要經濟體的增長動力持續減弱。中國經濟因過去幾年來房地產及債務危機而持續低迷。中國二零二五年第四季經濟增長約為4.5%，較前一季的4.8%有所放緩，創下三年來最弱增幅。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，月度零售額較去年同期增長介乎0.9%至3.7%，遠低於同期的國內生產總值增長。儘管政府持續推行消費補貼計劃，二零二五年十二月中國零售額同比增長0.9%，為自二零二二年十二月以來最慢年度增長，反映中國消費者因經濟下滑及不確定性而對可支配開支仍然保持謹慎。

本集團的貿易業務亦在疲弱的宏觀環境中面臨挑戰，尤其是考慮到來自國內產品的競爭日益激烈。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，本集團策略性地縮減多種無利可圖的進口產品及肥料貿易業務，退出證券經紀及保證金融資業務等若干非核心業務，並調低各類產品的售價以維持競爭力，上述措施均導致截至二零二五年十二月三十一日止六個月內收入下跌。毛利率亦由約7.3%下跌至約5.3%，主要因快速消費品貿易業務的售價下跌及採購成本持續攀升，導致利潤下滑所影響；而農產品業務的利潤率則維持相對穩定，原因為國內農產品貿易表現穩健，抵銷了進口農產品利潤下跌的影響。

快速消費品貿易業務乃向中國國內市場銷售已製成的快速消費品。該等產品主要透過本集團廣泛的全球採購網絡從海外採購，並主要自歐洲、美洲、澳大拉西亞及東南亞等地進口。此業務單位可分為三個不同類別，包括包裝食品、飲料及家庭消費品，而彼等各自的貢獻分別約為84%、9%及7%。包裝食品(包括餅乾、糖果、巧克力、調味品、植物牛油、奶粉產品、健康食品、麵條、零食、大米、營養品及獨家專營品牌產品)仍為最重要的分類，其次為飲品類。與去年同期相比，各類別的貢獻百分比相對穩定。

儘管快速消費品貿易業務仍為本集團最重要的業務單位，為本集團的總收入貢獻約52%，但其相對重要性較去年同期貢獻約59%有所下降。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，本集團策略性地縮減快速消費品貿易業務三大類別中的若干進口產品，以應對疲弱的市場需求及來自國內品牌的激烈競爭。因此，快速消費品貿易業務收入較去年同期下跌約41%，但與此同時，相關營運開支及間接成本亦大幅減少。此外，由於市場壓力迫使本集團調低售價，而本期間內採購成本持續上升，該業務的毛利率下跌約3.3%。

農產品業務包括從澳大拉西亞及東南亞等國家進口新鮮農產品的貿易、採購國內新鮮農產品以及在中國的上游耕作。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月回顧期內，此業務單位產生約75,900,000港元，較去年同期減少約21%，主要由于進口農產品貿易業務及上游耕作業務收入減少所致。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，進口農產品貿易業務面臨與快速消費品貿易業務相似的疲弱宏觀經濟環境，尤其是近年進口與國內農產品的品質差距已逐漸縮小，競爭因而加劇。因此，本集團大幅縮減進口農產品貿易業務規模，以節省營運開支及間接成本，同時在東莞加工中心支援下，將更多資源重新分配至國內農產品貿易業務。東莞加工中心為國內新鮮農產品提供水果清洗、揀選及分級、包裝及倉儲服務。因此，與去年同期相比，國內農產品對農產品業務的收入貢獻由約27.5%大幅增至約35.9%。農產品業務的毛利率亦保持相對穩定，主要歸因於國內農產品穩定的毛利率抵銷了進口農產品利潤率下滑。

本集團繼續審慎經營江西農業基地的早桔及椪柑種植。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，上游耕作業務的收入減少約9.5%，主要由於國內供過於求及競爭激烈令售價下跌，以及為滿足農曆新年市場需求而將部分銷售訂單延至二零二六年初履行。過去幾年，本集團持續投入資源進行研發，以提升農業實力，包括設立農業研究及測試實驗室，並在開發耕地過程中委聘不同的農業專家。然而，鑑于宏觀經濟環境疲弱及競爭加劇，本集團已放緩江西新耕地開發、水果加工設施建設及農業旅遊業務拓展的步伐。在上述不利條件下，本集團對上游耕作業務的新開發計劃採取更為保守的方針。

有關出售事項後本集團農產品業務未來計劃的更多詳情，請參閱本通函董事會函件內「有關本集團的資料」一段。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，本集團已終止其透過國新證券有限公司營運的證券經紀及保證金融資業務，且並無自該業務分部產生任何收入。

於二零二五年十二月二十四日，本集團訂立買賣協議（「該協議」）以按代價972,000港元收購盈凱國際旅遊有限公司（「盈凱」）的全部已發行股本，盈凱於香港註冊成立，主要從事為中國赴香港的旅行團提供綜合旅行安排，包括住宿協調、膳食安排、觀光旅遊及購物體驗。於二零二六年一月三十日，本集團於該協議所訂明條件達成後，完成收購事項。收購事項乃本集團戰略性拓展至香港復甦中的旅遊業的舉措，在疫情後的復甦中實現強勁增長。董事會認為收購事項能讓本集團把握此重要市場，拓寬本集團之收入來源。

展望未來，整體經營環境仍充斥不確定性，中國經濟繼續受到持續的房地產危機的影響，這對消費者氣氛造成壓力。此外，美國政策發展難以預測，進一步抑制全球經濟增長及國際貿易。在此情況下，本集團將繼續在各業務分部實施各項減省成本措施，並精簡無利可圖的業務。本集團亦將持續多元化拓展業務組合，例如透過新收購的盈凱經營香港旅遊業務，以分散業務風險並擴闊收入基礎，從而抵銷傳統貿易業務萎縮所帶來的負面影響。無論如何，本集團將致力維持穩健的財務狀況，以應對不可預見的逆境。

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日（即本通函付印前就確認有關本債務聲明的資料而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團未償還租賃負債總額約為5,200,000港元。於二零二六年六月三十日，本集團租賃負債約1,600,000港元由本集團支付之租金按金作抵押，而約3,600,000港元則為無抵押。

除上文所披露者外，並除集團內公司間負債及本集團日常業務過程中的正常應付賬款外，於二零二六年六月三十日（即為編製本債務聲明之最後實際可行日期），本集團並無任何已發行及尚未償還、或已獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借款或屬借款性質之負債

(包括但不限於銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外))、承兌信貸、租購承諾或融資租賃(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

4. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二五年六月三十日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，其財務或經營狀況有任何重大不利轉變。

5. 營運資金

董事認為，經考慮出售事項及售後租回安排的影響、本集團可動用的內部產生的資金及本集團目前可動用的財務資源後，本集團具備充足營運資金在無任何不可預見情況下可應付由本通函日期起計最少十二個月所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

目標集團的未經審核財務資料

以下載列目標集團的未經審核財務資料，其包括目標集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日以及二零二六年五月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止各年度及截至二零二六年五月三十一日止十一個月（「有關期間」）的未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，連同隨附的說明附註（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料乃按未經審核財務資料附註2所載的基準呈列，並已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定編製。

未經審核財務資料由亨泰消費品集團有限公司董事根據《上市規則》僅為載入有關出售目標集團的通函而編製。本公司申報會計師羅申美會計師事務所（香港執業會計師）已獲委聘，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港審閱業務準則》第2400號（經修訂）「歷史財務報表審閱的委聘」並參考該公會頒佈的《實務說明》第750號「根據香港《上市規則》就非常重大的出售事項審閱財務資料」，審閱本附錄第II—2至II—9頁所載目標集團的未經審核財務資料。

審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計，因此申報會計師無法保證會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審計意見。申報會計師已出具無保留意見的審閱報告。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至 六月三十日止年度			截至五月三十一日止 十一個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收入	—	—	—	—	—
其他收入—利息收入	136	67	40	35	15
行政開支	(9,186)	(6,138)	(4,651)	(4,201)	(4,051)
其他經營開支	—	—	—	—	(531)
除稅前虧損	(9,050)	(6,071)	(4,611)	(4,166)	(4,567)
所得稅開支	(220)	(220)	(243)	(223)	(149)
年內／期內虧損	(9,270)	(6,291)	(4,854)	(4,389)	(4,716)
其他全面收益：					
其後不會重新分類至 損益的項目：					
樓宇重估的公平值變動	(912)	(2,973)	(6,176)	—	(14,519)
樓宇重估的遞延稅項負債	228	743	1,545	—	3,630
	(684)	(2,230)	(4,631)	—	(10,889)
其後可能重新分類至 損益的項目：					
換算境外業務產生的 匯兌差額	(11,725)	(926)	2,042	234	4,065
年內其他全面收益 (扣除稅項)	(12,409)	(3,156)	(2,589)	234	(6,824)
年內／期內全面收益總額	(21,679)	(9,447)	(7,443)	(4,155)	(11,540)

未經審核綜合財務狀況表

		於六月三十日			於五月 三十一日
	附註	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
資產					
非流動資產					
固定資產	3	109,821	81,283	74,094	59,393
流動資產					
預付款項		1,027	2	2	—
銀行及現金結餘		46,074	29,457	25,809	589
		47,101	29,459	25,811	589
資產總值		<u>156,922</u>	<u>110,742</u>	<u>99,905</u>	<u>59,982</u>
權益及負債					
目標集團擁有人應佔權益					
股本	4	—	—	—	—
儲備		(447,447)	(148,347)	(155,790)	53,758
權益總額		<u>(447,447)</u>	<u>(148,347)</u>	<u>(155,790)</u>	<u>53,758</u>
非流動負債					
遞延稅項負債		11,080	10,469	9,393	6,223
流動負債					
應計費用及其他應付款項		98	68	69	1
應付直接母公司款項	5	593,191	248,552	246,233	—
		593,289	248,620	246,302	1
負債總額		<u>604,369</u>	<u>259,089</u>	<u>255,695</u>	<u>6,224</u>
權益及負債總額		<u>156,922</u>	<u>110,742</u>	<u>99,905</u>	<u>59,982</u>

未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	外幣 換算儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二二年七月一日	—	18,434	99,719	(543,921)	(425,768)
年內虧損	—	—	—	(9,270)	(9,270)
其他全面收益	—	(684)	(11,725)	—	(12,409)
於二零二三年六月三十日	—	17,750	87,994	(553,191)	(447,447)
於二零二三年七月一日	—	17,750	87,994	(553,191)	(447,447)
年內虧損	—	—	—	(6,291)	(6,291)
其他全面收益	—	(2,230)	(926)	—	(3,156)
出售一間附屬公司之 視作分派	—	—	—	308,547	308,547
於二零二四年六月三十日	—	15,520	87,068	(250,935)	(148,347)
於二零二四年七月一日	—	15,520	87,068	(250,935)	(148,347)
年內虧損	—	—	—	(4,854)	(4,854)
其他全面收益	—	(4,631)	2,042	—	(2,589)
於二零二五年六月三十日	—	10,889	89,110	(255,789)	(155,790)
於二零二五年七月一日	—	10,889	89,110	(255,789)	(155,790)
期內虧損	—	—	—	(4,716)	(4,716)
其他全面收益	—	(10,889)	4,065	—	(6,824)
豁免應付直接母公司款項 之視作分派(附註5)	—	—	—	221,088	221,088
於二零二六年 五月三十一日	—	—	93,175	(39,417)	53,758

未經審核綜合現金流量表

	截至 六月三十日止年度			截至五月三十一日止 十一個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動的現金流量					
除稅前虧損	(9,050)	(6,071)	(4,611)	(4,166)	(4,567)
經以下各項調整：					
折舊	6,903	4,185	2,769	2,536	2,410
樓宇重估的公平值虧損	—	—	—	—	531
利息收入	(136)	(67)	(40)	(35)	(15)
營運資金變動前的					
經營虧損	(2,283)	(1,953)	(1,882)	(1,665)	(1,641)
預付款項(增加)/減少	(332)	—	—	2	2
應計費用及其他					
應付款項減少	—	—	—	(68)	(69)
經營活動所用現金淨額	(2,615)	(1,953)	(1,882)	(1,731)	(1,708)
投資活動的現金流量					
購買固定資產	(291)	—	—	—	—
已收利息	136	67	40	35	15
投資活動(所用)/					
所得現金淨額	(155)	67	40	35	15
融資活動的現金流量					
應付直接母公司款項					
增加/(減少)	9,492	(14,583)	(2,426)	(15,096)	(23,906)
融資活動所得/(所用)					
現金淨額	9,492	(14,583)	(2,426)	(15,096)	(23,906)

	截至 六月三十日止年度			截至五月三十一日止 十一個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二六年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	6,722	(16,469)	(4,268)	(16,792)	(25,599)
外匯匯率變動影響	(3,593)	(148)	620	129	379
年初／期初現金及 現金等價物	<u>42,945</u>	<u>46,074</u>	<u>29,457</u>	<u>29,457</u>	<u>25,809</u>
年末／期末現金及 現金等價物	<u><u>46,074</u></u>	<u><u>29,457</u></u>	<u><u>25,809</u></u>	<u><u>12,794</u></u>	<u><u>589</u></u>
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	<u><u>46,074</u></u>	<u><u>29,457</u></u>	<u><u>25,809</u></u>	<u><u>12,794</u></u>	<u><u>589</u></u>

1. 一般資料

目標公司士宏有限公司(「目標公司」)於二零零零年六月三十日在香港註冊成立為一間有限責任公司。於二零二三年十月六日，目標公司將其直接全資附屬公司Amazing Victory Ltd.(一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)出售予一間同系附屬公司。於二零二六年五月三十一日，目標公司持有一間直接全資附屬公司上海士豐實業有限公司(一間於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司)。

於二零二六年六月三十日，亨泰消費品集團有限公司(「本公司」)訂立買賣協議，以代價54,000,000港元向一名買方出售目標公司及其附屬公司(「目標集團」)的全部已發行股本(「出售事項」)。該買方為本公司主席、執行董事兼行政總裁。出售事項完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

2. 編製基準

未經審核財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，僅為載入本公司就出售事項而將予刊發的通函而編製，並已於整個有關期間貫徹採納本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止年度年報所載並符合香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》的相關會計政策。

未經審核財務資料並不包含構成香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或《香港會計準則》第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的充足資料，並應與本公司相關已刊發的年度綜合財務報表一併閱讀。

本通函所載未經審核財務資料並不構成目標公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止各年度的法定財務報表，惟乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須予披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司為一間私人公司，其無須向公司註冊處處長交付其財務報表，亦未有如此行事。

目標公司的核數師已就該等財務報表於所有三個年度出具報告。核數師報告為無保留意見；當中提述有關持續經營的重大不確定性，核數師以強調方式提請注意；且並無載有根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的任何陳述。

未經審核財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟樓宇按重估金額計量除外。其乃以港元(「港元」)呈列，且除另有指明外，所有金額均四捨五入至最接近的千位數(千港元)。

3. 固定資產

	樓宇 千港元 (未經審核)	廠房及 機器 千港元 (未經審核)	傢私及 辦公室設備 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零二三年六月三十日止年度				
年初賬面淨值	99,298	—	—	99,298
添置	—	—	291	291
自在建工程轉入	—	25,603	—	25,603
折舊	(3,020)	(3,840)	(43)	(6,903)
重估調整	(912)	—	—	(912)
匯兌差額	(7,556)	—	—	(7,556)
年末賬面淨值	<u>87,810</u>	<u>21,763</u>	<u>248</u>	<u>109,821</u>
截至二零二四年六月三十日止年度				
年初賬面淨值	87,810	21,763	248	109,821
出售一間附屬公司	—	(20,483)	(233)	(20,716)
折舊	(2,890)	(1,280)	(15)	(4,185)
重估調整	(2,973)	—	—	(2,973)
匯兌差額	(664)	—	—	(664)
年末賬面淨值	<u>81,283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>81,283</u>
截至二零二五年六月三十日止年度				
年初賬面淨值	81,283	—	—	81,283
折舊	(2,769)	—	—	(2,769)
重估調整	(6,176)	—	—	(6,176)
匯兌差額	1,756	—	—	1,756
年末賬面淨值	<u>74,094</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>74,094</u>
截至二零二六年五月三十一日止十一個月				
期初賬面淨值	74,094	—	—	74,094
折舊	(2,410)	—	—	(2,410)
重估調整	(15,050)	—	—	(15,050)
匯兌差額	2,759	—	—	2,759
期末賬面淨值	<u>59,393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>59,393</u>

4. 股本

	於六月三十日		於五月 三十一日
	二零二三年	二零二四年	二零二六年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
已發行及繳足的2股 普通股(2港元)	—	—	—

5. 應付直接母公司款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零二六年五月三十一日，未償還結餘221,088,000港元獲目標公司的直接母公司豁免。

當應付直接母公司款項獲母公司豁免，而母公司是以目標公司擁有人的身份行事時，該豁免作為資本出資入賬。終止確認的應付直接母公司款項賬面值與已付代價(倘為完全豁免，則為零)之間的差額，直接於權益中確認。

餘下集團未經審核備考財務資料之緒言

以下為本集團(不包括士宏有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」))於出售事項(「出售事項」)完成後(「餘下集團」)於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表；截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)概要，該等財務資料已予編製以闡述出售事項的影響：(i)就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成；及(ii)就截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成。

餘下集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表，乃根據自本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期報告所摘錄的本集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表編製，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成。

餘下集團截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，乃根據自本公司截至二零二五年六月三十日止年度的年報所摘錄的本集團截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表編製，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。因此，鑑於未經審核備考財務資料的性質，其未必能真實反映倘出售事項於本通函所述日期實際發生時餘下集團原應達致的實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測餘下集團的未來財務狀況、財務表現或現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 千港元 (附註1(i))	千港元 (附註2)	備考調整		千港元 (附註5)	餘下集團 千港元
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		
資產						
非流動資產						
固定資產	106,338	(59,393)				46,945
使用權資產	12,178				18,478	30,656
生產性植物	14,557					14,557
其他無形資產	4,100					4,100
其他資產	155					155
於會所會籍的投資	108					108
遞延稅項資產	9,260					9,260
應收貸款	6,833					6,833
	<u>153,529</u>					<u>112,614</u>
流動資產						
生物資產	6,827					6,827
存貨	93,898					93,898
應收貸款	7,779					7,779
應收賬項	128,273					128,273
預付款項、訂金及 其他應收款項	105,080		10,000			115,080
投資	75,500					75,500
銀行及現金結餘	65,759	(589)	38,728			103,898
	<u>483,116</u>					<u>531,255</u>
總資產	<u>636,645</u>					<u>643,869</u>
權益及負債						
本公司擁有人應佔權益						
股本	2,092					2,092
儲備	557,755	(93,175)		91,457		556,037
	<u>559,847</u>					<u>558,129</u>
非流動負債						
租賃負債	4,214				10,877	15,091
遞延稅項負債	10,976	(6,223)				4,753
	<u>15,190</u>					<u>19,844</u>
流動負債						
應付賬項	54,209					54,209
應計費用及其他應付款項	5,832	(1)				5,831
租賃負債	1,567				4,289	5,856
	<u>61,608</u>					<u>65,896</u>
總負債	<u>76,798</u>					<u>85,740</u>
總權益及負債	<u>636,645</u>					<u>643,869</u>

餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 千港元 (附註1(ii))	千港元 (附註6)	備考調整 千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	餘下集團 千港元
收入	427,993				427,993
銷售成本	<u>(393,622)</u>				<u>(393,622)</u>
毛利	34,371				34,371
因生物轉化引致公平值變動	(10,157)				(10,157)
其他收益及收入	10,735	(40)	85,108		95,803
銷售及分銷開支	(51,867)				(51,867)
行政開支	(64,658)	4,651		(21,458)	(81,465)
應收賬項、應收貸款以及訂金及 其他應收款項減值虧損淨額	(4,798)				(4,798)
非金融資產減值虧損	(117,121)				(117,121)
其他經營開支	<u>(1,077)</u>				<u>(1,077)</u>
經營虧損	(204,572)				(136,311)
財務費用	<u>(335)</u>			(496)	<u>(831)</u>
除稅前虧損	(204,907)				(137,142)
所得稅(開支)/抵免	<u>(176)</u>	243			<u>67</u>
本年度虧損	<u>(205,083)</u>				<u>(137,075)</u>
其他全面收益：					
不會重新分類至損益賬的項目：					
重估樓宇產生的公平值變動	(6,176)	6,176			—
重估樓宇產生的遞延稅項負債	<u>1,545</u>	<u>(1,545)</u>			<u>—</u>
	<u>(4,631)</u>				<u>—</u>
已重新分類或可能重新分類至 損益賬的項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額	2,489	(2,042)		649	1,096
按公平值計入其他全面收益的 金融資產產生的公平值變動	<u>(7,262)</u>				<u>(7,262)</u>
	<u>(4,773)</u>				<u>(6,166)</u>
本年度其他全面收益	<u>(9,404)</u>				<u>(6,166)</u>
本年度本公司擁有人應佔 全面收益總額	<u>(214,487)</u>				<u>(143,241)</u>

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 千港元 (附註1(ii))	千港元 (附註6)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註7 & 10)	千港元 (附註8 & 11)	餘下集團 千港元
經營活動現金流量						
除稅前虧損	(204,907)	4,611		85,108	(21,954)	(137,142)
經下列項目調整：						
其他無形資產攤銷	13,515					13,515
因生物轉化引致公平值變動	10,157					10,157
固定資產折舊						
（扣除已資本化金額）	15,518	(2,769)				12,749
使用權資產折舊						
（扣除已資本化金額）	16,354				21,458	37,812
財務費用	335				496	831
租賃修訂收益	(358)					(358)
出售固定資產收益	(2)					(2)
出售事項的收益	—			(85,108)		(85,108)
贖回按公平值計入損益賬 （「按公平值計入損益賬」）						
的金融資產的收益	(3,265)					(3,265)
利息收入	(6,140)	40				(6,100)
應收貸款減值虧損	4,720					4,720
應收賬項減值虧損	6,730					6,730
應收賬項減值虧損撥回	(5,962)					(5,962)
預付款項減值虧損	6,321					6,321
存貨減值虧損	128					128
其他應收款項減值虧損撥回	(690)					(690)
固定資產減值虧損	62,900					62,900
使用權資產減值虧損	10,766					10,766
在建工程減值虧損	5,087					5,087
生產性植物減值虧損	32,047					32,047
固定資產撇銷	7					7
按公平值計入損益賬的 金融資產的 公平值收益淨額	(613)					(613)
營運資金變動前的經營虧損	(37,352)					(35,470)
生物資產增加	(15,836)					(15,836)
存貨減少	32,010					32,010
其他資產增加	(418)					(418)
客戶信託銀行結餘減少	109					109
應收賬項及其他應收款項、 預付款項以及訂金減少	19,900					19,900
應付賬項及其他應付款項減少	(491)					(491)

	本集團 千港元 (附註1(ii))	千港元 (附註6)	備考調整			餘下集團 千港元
			千港元 (附註9)	千港元 (附註7 & 10)	千港元 (附註8 & 11)	
經營耗用的現金	(2,078)					(196)
已付利息	(1)					(1)
租賃負債利息	(334)				(496)	(830)
經營活動耗用的現金淨額	(2,413)					(1,027)
投資活動現金流量						
已收利息	4,620	(40)				4,580
出售事項的現金流入淨額	—			22,583		22,583
償還應收貸款	3,419					3,419
就使用權資產付款	(19,405)				(3,312)	(22,717)
出售固定資產所得款項	2					2
出售按公平值計入損益賬的 金融資產的所得款項	180					180
購買固定資產	(303)					(303)
購買其他無形資產	(16,780)					(16,780)
已抵押銀行存款減少	2,000					2,000
原定期限超過三個月的 定期存款減少	13,390					13,390
投資活動(耗用)/產生的 現金淨額	(12,877)					6,354
融資活動現金流量						
配售所得款項淨額	4,561					4,561
進口借貸減少	(147)					(147)
租賃款項本金部分	(999)				(4,160)	(5,159)
應付直接母公司款項增加	—	2,426	(2,426)			—
融資活動產生/(耗用)的 現金淨額	3,415					(745)
現金及現金等值(減少)/ 增加淨額	(11,875)					4,582
匯率變動的影響	847	(620)				227
年初現金及現金等值	69,137					69,137
年終現金及現金等值	58,109					73,946
現金及現金等值分析						
銀行及現金結餘	58,109					73,946

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. 附註：

(i) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月已刊發中期報告所載的本集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表。

(ii) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二五年六月三十日止年度已刊發年報所載的本集團截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。

2. 該等調整指剔除目標集團於二零二六年五月三十一日(即目標集團財務資料最近期中期期間)的資產及負債，假設出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載的目標集團於二零二六年五月三十一日的未經審核綜合財務狀況表。

3. 該等調整假設買方就收購目標公司100%股權而應付餘下集團的淨代價(經抵銷買方已收取的初始租金付款後)以下述金額以現金結算，猶如出售事項及售後租回安排(詳情見附註5)已於二零二五年十二月三十一日完成。

	附註	千港元
代價	(i)	54,000
出售事項直接應佔的估計開支	(ii)	<u>(1,960)</u>
出售事項估計所得款項淨額		52,040
以訂立抵銷契據方式結算的初始租金付款	(i)	<u>(3,312)</u>
		<u>48,728</u>
由以下各項代表：		
出售事項及售後租回安排完成時以現金收取的所得款項淨額		38,728
應收代價	(i)	<u>10,000</u>
		<u>48,728</u>

附註：

(i) 根據買賣協議，出售事項的代價為54,000,000港元。代價須分多個階段結算。於二零二六年六月三十日已收取5,000,000港元作為第一筆按金。於買賣協議日期後三十個營業日內將收取另外5,000,000港元作為第二筆按金。於完成日期，金額為3,312,000港元將透過訂立抵銷契據的方式結算，該款項將抵銷部分代價與根據售後租回協議應付的初始租金付款(包括租金按金人民幣1,440,000元(相當於1,656,000港元)及三個月租金人民幣1,440,000元(相當於1,656,000港元))(詳情見附註5)。亦於完成時，30,688,000港元須以現金支付。餘下結餘10,000,000港元須於完成後45個營業日內以現金支付。就未經審

核備考綜合財務狀況表而言，除10,000,000港元確認為應收代價外，代價的所有現金部分均假設已於完成時收取。就未經審核備考綜合現金流量表而言，所有代價均假設已於截至二零二五年六月三十日止年度內收取。

- (ii) 出售事項直接應佔的估計開支指就出售事項而產生的成本及開支1,960,000港元，該等開支將由餘下集團承擔，並假設以現金結算。
4. 該等調整指計入儲備的出售事項估計收益，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成：

	附註	千港元
代價	3(i)	54,000
目標集團於二零二六年五月三十一日的資產淨值	(i)	(53,758)
出售事項於二零二六年五月三十一日應佔的匯兌儲備釋放	(i)	93,175
出售事項直接應佔的估計開支	3(ii)	(1,960)
計入儲備的出售事項估計收益		<u>91,457</u>

附註：

- (i) 該金額指目標集團於二零二六年五月三十一日的資產淨值及外幣換算儲備，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零二六年五月三十一日止十一個月的未經審核財務資料。
- (ii) 根據中國國家稅務總局國家稅務總局公告2015年第7號及2017年第37號，非居民企業轉讓直接或間接持有中國居民企業權益的境外中間企業的股份，由此間接轉讓所產生的收益須繳納中國企業所得稅。由於原始收購成本超過出售代價，該交易並無產生應課稅收益，故毋須就出售事項作出稅項撥備。
- (iii) 出售事項的實際財務影響有待根據完成日期目標集團的代價、資產淨值賬面值及相關外幣換算儲備釐定，可能與編製未經審核備考財務資料時所用的估計金額存在重大差異。
5. 根據買賣協議及售後租回協議，本集團將出售其於目標集團(持有位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號的物業(「該物業」))的100%股權，並同時將該物業租回，為期三年(「售後租回安排」)

目標集團的轉讓間接轉讓該物業。由於此交易符合香港財務報告準則第15號的規定，可作為一項銷售入賬，故餘下集團應用香港財務報告準則第16號計量因出售及售後租回安排而產生的租賃負債及使用權資產(「使用權資產」)。備考調整反映以下各項：

- (i) 租賃負債15,166,000港元乃根據三年租期內的租賃付款總額現值(不包括於售後租回安排開始時支付的初始租金付款)確認，並以適用的增量借款利率貼現。
- (ii) 租回產生的使用權資產按該物業先前賬面值中歸屬於餘下集團所保留使用權的比例計量。由於該物業採用重估模型計量，其賬面值與其公平值相若，故出售及租回該物

業不會產生遞延收益或虧損。因此，於未經審核備考綜合財務狀況表中確認的使用權資產相等於初始租賃負債及初始租金付款的總和，金額為18,478,000港元。

6. 該等調整指剔除目標集團截至二零二五年六月三十日止年度的財務表現及現金流量，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核財務資料。
7. 該等調整指出售事項的估計收益，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成：

	附註	千港元
代價	3(i)	54,000
目標集團於二零二四年七月一日的資產淨值	(i)	<u>(100,205)</u>
		(46,205)
重新分類為出售及售後租回安排產生的租賃預付款項 (計入使用權資產)	(ii)	<u>46,205</u>
		—
出售事項直接應佔的估計開支	3(ii)	(1,960)
出售事項於二零二四年七月一日應佔的匯兌儲備釋放	(iii)	<u>87,068</u>
出售事項估計收益		<u><u>85,108</u></u>

附註：

- (i) 該金額指將予出售的目標集團經調整資產淨值，假設出售事項及豁免應付餘下集團款項已於二零二四年七月一日完成。於二零二四年六月三十日，目標集團處於148,347,000港元之未經審核負債淨額狀況，該金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核財務資料且未經調整。就編製未經審核備考財務資料而言，假設於出售事項完成前，餘下集團將豁免目標集團應付的款項248,552,000港元，從而使目標集團於出售事項時的狀況調整為資產淨值100,205,000港元。
- (ii) 參閱附註5，出售及售後租回安排應根據香港財務報告準則第16號入賬。

該物業根據香港會計準則第16號採用重估模型計量，其於目標集團未經審核財務資料中於二零二四年六月三十日的賬面值與其於二零二四年七月一日的公平值相若。

分配至該物業的視作代價乃按總代價扣除已出售其他資產及負債的賬面值(假設其賬面值與公平值相若)釐定，較該物業的公平值低46,205,000港元。根據香港財務報告準則第16.101(a)段，此差額作為低於市場價格的租賃調整入賬。此低於市場價格的租賃調整乃由於估值日期的時間差異而產生：(i)代價乃根據買賣協議日期(即二零二六年六月三十日)釐定，而(ii)未經審核備考財務資料所採用的該物業公平值則按二零二四年七月一日釐定。因此，差額46,205,000港元確認為預付款項／使用權資產調整，並相應調整出售事項的收益／虧損。

- (iii) 該金額指目標集團於二零二四年七月一日的匯兌儲備。該金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零二四年六月三十日止年度的未經審核財務資料。
- (iv) 出售事項的實際財務影響有待根據完成日期目標集團的代價、資產淨值賬面值及相關外幣換算儲備釐定，可能與編製未經審核備考財務資料時所用的估計金額存在重大差異。
8. 該等調整指確認出售及售後租回安排(詳情見附註5)產生的使用權資產折舊21,458,000港元及租賃負債利息496,000港元，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成。
9. 就編製餘下集團未經審核備考綜合現金流量表而言，截至二零二五年六月三十日止年度內與向目標集團作出的墊款及來自目標集團的還款(淨額2,426,000港元已支付予餘下集團)的現金流量並無作出調整。
10. 該等調整指出售目標集團所產生的估計現金流量，猶如出售事項已於二零二四年七月一日完成：

	附註	千港元
代價	3(i)	54,000
減：出售事項直接應佔的估計開支	3(ii)	(1,960)
目標集團於二零二四年七月一日持有的銀行及現金結餘	(i)	(29,457)
出售事項產生的估計現金流入		<u>22,583</u>

附註：

- (i) 該金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二四年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
11. 該調整反映與售後租回安排相關的現金流出，猶如該安排已於二零二四年七月一日完成。截至二零二五年六月三十日止年度，與租賃相關的估計現金流出總額為7,472,000港元。該金額包括：(i)1,656,000港元，指於售後租回安排完成時支付的租金按金，分類為投資活動；(ii)1,656,000港元，指支付的三個月預付租金，分類為投資活動；及(iii)餘下結餘4,160,000港元，指年內租賃負債的償還，分類為融資活動。
12. 除附註8所述的使用權資產折舊及租賃負債財務費用以及附註11所述的租賃負債償還外，上述備考調整預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
13. 誠如本公司日期為二零二五年十二月二十四日及二零二六年一月三十日的公告所披露，於二零二六年一月三十日，本集團完成收購盈凱國際旅遊有限公司的100%股權，代價為972,000港元。由於該收購事項發生於(i)編製未經審核備考綜合財務狀況表所使用的二零二五年十二月三十一日之後；及(ii)編製餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所使用的二零二四年七月一日之後，且並非直接歸屬於出售事項，故未經審核備考財務資料並無作出調整以反映該收購事項的財務狀況、財務表現及現金流量業績。

除上述者外，並無作出其他調整以反映本集團於(i)二零二五年十二月三十一日(就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言)；及(ii)二零二四年七月一日(就編製餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)之後的任何經營業績或訂立的其他交易。

以下為獨立申報會計師羅申美會計師事務所(香港執業會計師)之報告全文，僅供載入本通函而編製。

**RSM Hong Kong**

29th Floor, Lee Garden Two
28 Yun Ping Road
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123
F +852 2598 7230

rsm.global/hongkong/assurance

羅申美會計師事務所

香港銅鑼灣
恩平道28號
利園二期29樓

電話 +852 2598 5123
傳真 +852 2598 7230

rsm.global/hongkong/assurance

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具之鑒證報告**致亨泰消費品集團有限公司董事會**

吾等已完成鑒證委聘，以就亨泰消費品集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)僅供說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(「**貴集團**」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二六年八月三十一日的通函附錄三所載 貴集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年六月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)，通函內容有關建議出售士宏有限公司及其附屬公司的100%股權(「**出售事項**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-2至III-9頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明出售事項對貴集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團截至二零二五年六月三十日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二四年七月一日發生。作為此過程的一部分，董事已從貴集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(尚未刊發審閱報告或核數師報告)中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並從截至二零二五年六月三十日止年度的經審核財務報表(已發出無保留意見)中摘錄有關貴集團財務表現及現金流量的資料。

董事就未經審核備考財務資料所承擔的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所載獨立性及其他道德要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」該準則要求本所設計、實施及運作質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是按照《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告有關意見。我們不會就我們先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料發出的任何報告承擔任何責任，惟於該等報告發出當日我們對該等報告的收件人承擔的責任除外。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑒證業務」執行工作。該準則規定申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據《上市規則》第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料而取得合理鑒證。

就是次委聘而言，我們並非負責就編製備考財務資料時使用的任何過往財務資料而更新或重新出具任何報告或意見，且我們於是次委聘過程中亦不對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行審計或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於為說明目的而選定的較早日期發生或進行。因此，我們不保證出售事項於二零二五年十二月三十一日對 貴集團財務狀況的實際結果，以及於二零二四年七月一日對 貴集團財務表現及現金流量的實際結果，將會與呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編撰而作出報告的合理鑒證工作涉及執程序，以評估董事用以編撰未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列出售事項直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的出售事項以及其他相關委聘情況的了解。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年八月三十一日

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

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

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

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

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

以下載列餘下集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年以及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的經營業績的管理層討論及分析。下文所載資料主要分別摘錄自本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止各年度的年報及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期報告。

就本通函而言及僅供說明用途，下文餘下集團的管理層討論及分析乃在不計及目標公司的情況下編製。出售事項將不會導致餘下集團的主要業務發生任何變動。出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。

(a) 截至二零二五年十二月三十一日止六個月

財務表現

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，餘下集團主要從事(i)包裝食品、飲料及家庭消費品貿易(「快速消費品貿易業務」)；及(ii)農產品貿易(「農產品貿易業務」)及上游耕作業務(「上游耕作業務」，統稱「農產品業務」)。兩項業務共同形成兩大垂直綜合供應鏈，令餘下集團可有效地於中國提供易腐爛及不易腐爛的消費品。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，餘下集團的營業額約為158,300,000港元，較去年同期約238,300,000港元減少約33.6%。收入減少主要由於進口貨品貿易業務及上游耕作業務收入下跌，以及因證券經紀及保證金融資業務終止營運而並無產生相關收入，惟部分被國內農產品貿易業務的收入輕微增加所抵銷。二零二五年中國經濟仍疲弱，主要由於房地產與債務危機持續發酵，導致市場需求疲軟。雪上加霜的是，國內品牌不斷以低價及大規模廣告活動展開激烈競爭，令市場競爭日趨白熱化。在此情況下，餘下集團策略性地縮減若干無利可圖進口產品的貿易業務及肥料貿易業務，並全面退出證券經紀及保證金融資業務等非核心業務，以望在截至二零二五年十二月三十一日止六個月降低營運開支及間接成本。此外，餘下集團為維持競爭力，須調低進口產品及自家種植農產品等多項產品的售價。因此，各業務分部的收入於截至二零二五年十二月三十一日止六個月均錄得下跌。

與去年同期比較，毛利率由約7.3%下跌至約5.3%。毛利率下跌主要歸因於快速消費品貿易業務的毛利率下跌。如前所述，為了在國內品牌中維持競爭力，

餘下集團須調低大部分產品售價，尤其是進口快速消費品，而採購成本持續攀升，進一步壓縮利潤空間，導致快速消費品貿易業務的毛利率顯著下滑。另一方面，農產品業務的毛利率於截至二零二五年十二月三十一日止六個月相對穩定，因進口農產品(面臨與快速消費品貿易業務相似的市場壓力)的利潤收縮，惟大部份被國內農產品貿易穩定的利潤所抵銷。

因生物轉化引致公平值變動由去年同期約5,100,000港元減少至約4,400,000港元。減少主要歸因於種植成本及其他間接成本下跌。

其他收益及收入由去年同期約5,300,000港元增至約11,600,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的其他收益及收入主要源自投資於中國智能健康控股有限公司(「中國智能健康」)發行的債券的公平值收益約6,000,000港元及利息收入約2,700,000港元、銀行存款及應收貸款的利息收入分別約300,000港元及約700,000港元、應付賬項撥回約700,000港元、政府補貼約500,000港元及其他雜項收入約700,000港元。

銷售及分銷開支於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內由約22,200,000港元減少約14.6%至約18,900,000港元。銷售及分銷開支減少主要由於餘下集團於截至二零二五年十二月三十一日止六個月縮減多項無利可圖產品的貿易業務，導致收入下跌，相關銷售及分銷活動(包括廣告及推廣開支、貨運及運輸成本，以及物流處理開支)相應減少所致。銷售及分銷開支包括(其中包括)發展銷售及營銷渠道、品牌建設及推廣開支、貨運及運輸、佣金以及所有用於支持餘下集團銷售活動的分銷開支。

行政開支於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內由約31,000,000港元減少約22.2%至約24,100,000港元。行政開支減少主要歸因於餘下集團縮減營運規模及持續實施減省成本措施。

應收賬項及其他應收款項減值虧損約為5,700,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：無)。於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，鑒於經營環境持續惡化，餘下集團在面對經濟狀況未見明朗的情況下，繼續於處理較高收款風險的應收款項時採取審慎方針。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，其他經營開支並不重大，而去年同期則約為2,400,000港元，主要與投資于環球大通集團有限公司的股本股份的減值虧損有關。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月的財務費用維持於極低水平。

綜合而言，餘下集團的虧損淨額減少主要由於生物轉化產生公平值變動減少約700,000港元、其他收益及收入增加約6,400,000港元、銷售及分銷開支減少約14.6%、行政開支減少約22.2%以及其他經營開支減少約2,400,000港元，惟部分被收入減少約33.6%、毛利率下跌約2.0%及應收賬項及其他應收款項減值虧損增加約5,700,000港元所抵銷。

(b) 截至二零二五年六月三十日止年度

財務表現

於截至二零二五年六月三十日止財政年度內(「二零二四／二五財政年度」)，餘下集團產生總收入約428,000,000港元，而二零二三／二四財政年度(「二零二三／二四財政年度」)則約為442,000,000港元，跌幅約為3.2%。收入減少主要是由於快速消費品貿易業務收入減少，惟部分被農產品業務收入增加所抵銷。於回顧財政年度內，由於市場需求疲弱及國內品牌競爭激烈，快速消費品貿易業務收入持續下跌。餘下集團不得不調低若干產品售價，以維持在嚴峻市場中的競爭力。餘下集團繼續優化產品組合，減少飲料等面對激烈競爭的產品類別，從而削減不同類型的經營開支，例如營銷費用，但此舉同時令快速消費品貿易業務的收入減少。另一方面，餘下集團透過改善採購網絡及栽培技術，提升若干進口及自家種植農產品的品質，成功提高其售價。此外，肥料貿易業務的部分收入已於二零二四／二五財政年度確認，從而使農產品業務的收入較上一財政年度有所增加，部分抵銷了快速消費品貿易業務收入下跌。於二零二四／二五財政年度，證券經紀及保證金融資業務收入減少，原因是餘下集團繼續縮減營運規模所致。

毛利率保持相對穩定，約為8.0%，而二零二三／二四財政年度則約為8.3%，此乃由於農產品業務毛利率上升，惟被快速消費品貿易業務毛利率下降所抵銷。於二零二四／二五財政年度，餘下集團繼續拓展採購網絡，以採購更多具有顯

著市場差異化的農產品，讓餘下集團能夠提高售價以反映其升級及高質量，從而提高農產品業務的毛利率。另一方面，儘管餘下集團並無參與快速消費品貿易業務的價格戰，但餘下集團為保持競爭力而不得不降低若干產品售價，更遑論將增加的採購成本轉嫁給客戶，從而壓抑了整體毛利率，抵銷了農產品業務的改善。

因生物轉化引致公平值變動由約19,700,000港元減少至約10,200,000港元。減少主要由于上游耕作業務的若干資產及投資於二零二三／二四財政年度已減值及悉數折舊而導致折舊減少所致。

其他收益及收入減至約10,700,000港元，而二零二三／二四財政年度則約為12,300,000港元。其他收益及收入主要源自投資於中國智能健康控股有限公司（「中國智能健康」）發行的債券所產生的利息收入約4,900,000港元、銀行存款利息收入約1,200,000港元、中國智能健康發行的可換股債券所產生的公平值收益及贖回收益約7,200,000港元及其他雜項收入約800,000港元，惟部分被投資于環球大通集團有限公司的公平值虧損約3,400,000港元所抵銷。

銷售及分銷開支由二零二三／二四財政年度約43,600,000港元增加約18.9%至約51,900,000港元，佔總收入約12.1%（二零二三／二四財政年度：9.9%）。銷售及分銷開支佔營業額的百分比增加，主要是由於肥料貿易業務及回顧財政年度貨運及運輸、分銷中心的物流處理成本及分銷權攤銷金額增加所致。銷售及分銷開支包括（其中包括）發展銷售及營銷渠道的推廣活動、品牌建設開支、營銷、貨運及運輸、使用權資產折舊金額、佣金，以及所有用於支持餘下集團銷售活動的銷售人員、物流處理及分銷開支。

行政開支由二零二三／二四財政年度約62,400,000港元增加約3.7%至約64,700,000港元。行政開支增加乃主要由於大流行後時期業務活動及整體通脹增加，但部分被餘下集團推行各項減省成本措施所抵銷。

應收賬項、應收貸款以及訂金及其他應收款項減值虧損淨額約為4,800,000港元（二零二三／二四財政年度：6,300,000港元），原因是由於經濟狀況未見明朗，故餘下集團繼續於處理較高收款風險的應收款項時採取審慎方針，惟部分被過往年度撥回應收賬項以及訂金及其他應收款項減值虧損所抵銷。

非金融資產減值虧損約117,100,000港元(二零二三／二四財政年度：112,800,000港元)乃上游耕作業務分類資產的減值虧損，其中固定資產約為62,900,000港元、生產性植物約為32,000,000港元、使用權資產約為10,800,000港元、在建工程約為5,100,000港元以及預付款項約為6,300,000港元。於回顧財政年度，餘下集團的經營環境仍然充滿挑戰，特別是新發展項目(如農業旅遊業務、新耕地開發及位于江西的水果加工中心)，原因為(i)中國經濟增長繼續受到房地產危機及大流行後市場需求疲弱的拖累；(ii)預期開展營運時，資本承擔及經常性營運支出將相當龐大；及(iii)競爭激烈，尤其在農業旅遊業務方面，該業務需具備完善的銷售網絡及大量的宣傳以吸引遊客，以及營運涉及諸多繁瑣手續。在當前環境下，缺乏熟悉旅遊業的可靠業務夥伴，嚴重影響該業務發展計劃。於二零二四／二五財政年度，儘管餘下集團與多家旅行社進行磋商，但未能落實任何具體合作計劃。鑑於上述不利情況，餘下集團對上述新發展持更保守態度，餘下集團僅會在市場出現復甦跡象且覓得合適的業務夥伴共同投資上述新發展時，方會重新啟動開發計劃。由於上述新發展的經濟表現偏離原定計劃，導致未來自由現金流量下降，因此其賬面金額相較其使用價值出現減值虧損。管理層繼續採用收入法作為估值方法，與上一財政年度一致，本年度稅前貼現率為9.67%(二零二三／二四財政年度：10.45%)。收入法能夠反映資產持續經營所產生的現金流量價值，符合《香港會計準則》第36號釐定現金產生單位使用價值的規定。

其他經營開支由約500,000港元增至約1,100,000港元。二零二四／二五財政年度的其他經營開支主要為與上游耕作業務有關的一次性重組成本約1,000,000港元及其他雜項開支約100,000港元。

本財政年度的財務費用維持於極低水平。

截至二零二五年六月三十日止年度的虧損淨額約為205,100,000港元(二零二三／二四財政年度：196,400,000港元)。虧損淨額增加主要由於多個項目的綜合影響所致，包括營業額減少約3.2%、銷售及分銷開支增加約18.9%、行政開支增加約3.7%、其他收益及收入減少約1,500,000港元、非金融資產的減值虧損增加約4,300,000港元及其他經營開支增加約600,000港元，惟部分被因生物轉化引致公平值變動減少約9,600,000港元，以及應收賬項、應收貸款以及訂金及其他應收款項減值虧損淨額減少約1,500,000港元所抵銷。

所持重大投資及其表現

於二零二五年六月三十日，餘下集團持有由中國智能健康發行的可換股債券及普通債券。中國智能健康為聯交所主板上市公司，連同其附屬公司主要從事中國保健產品銷售、放債業務及金融工具投資。於二零二四年八月十九日、二零二四年十月八日、二零二四年十一月十五日及二零二四年十一月二十二日，餘下集團與中國智能健康訂立認購協議及三份補充協議(統稱「認購協議」)，以認購中國智能健康發行本金總額為72,300,000港元的債券，其中16,800,000港元為可換股債券的本金額，而55,500,000港元則為普通債券的本金額(統稱「債券」)。於二零二四年十二月三十一日，認購協議項下認購債券的所有先決條件均已達成，債券已予發行。認購債券的代價已抵銷中國智能健康於二零一八年十月十一日向餘下集團發行的未行使可換股債券的未償還本金金額72,300,000港元。

可換股債券的年利率為6%，可換股債券兌換為換股股份的換股價為每股換股股份0.088港元。根據每股換股股份的換股價0.088港元計算，中國智能健康可配發及發行最多190,909,090股新股份，佔經發行及配發新股份後擴大的已發行股本約19.86%。於二零二五年六月三十日，可換股債券的未償還本金額為16,800,000港元，其透過損益分類及計量的公平值約為20,800,000港元，故錄得投資公平值收益約4,000,000港元。

普通債券的年利率為8%。於二零二五年六月三十日，普通債券的未償還本金額為55,500,000港元，其透過其他全面收益分類及計量的公平值約為48,200,000港元。

債券的到期日均為自發行日二零二四年十二月三十一日起計兩年。債券於二零二五年六月三十日的公平值合共約為69,000,000港元，佔餘下集團總資產約10.5%，而餘下集團於財政年度錄得上述於中國智能健康的投資產生的利息收入合共約4,900,000港元。

上述投資的目的為更好地利用餘下集團的可用現金，在全球貿易市場不確定的情況下，尋求更高利息收入及潛在資本收益。

資本結構、流動資金及財務資源

餘下集團於回顧年度內的財政狀況一直保持穩健。餘下集團透過內部產生資源及股本資金提供營運及業務發展所需資金。

於二零二四年八月十二日，本公司以配售價每股0.233港元向不少於六名獨立承配人發行21,000,000股普通股。配售股份的總面值為210,000港元。股份於二零二四年七月十九日(即配售協議日期)的市價為每股0.241港元。配售事項的所得款項總額約為4,900,000港元。配售事項的所得款項淨額約為4,600,000港元，相當於每股配售股份的淨發行價(即配售價減配售事項所產生的開支)約為0.22港元，已悉數按計劃用作餘下集團的一般營運資金。

於二零二五年六月三十日，餘下集團並無計息借貸(二零二四年六月三十日：100,000港元)，因此並無呈列任何資本負債比率(二零二四年六月三十日：0.02%)。資本負債比率為銀行借貸總額對總資產的比率。於二零二五年六月三十日，餘下集團銀行融資均以本公司及其若干附屬公司所提供的公司擔保作抵押，並以極少證券作押記(二零二四年六月三十日：本公司及本公司若干附屬公司所提供的公司擔保、一間附屬公司賬面金額約3,500,000港元的投資押記及若干附屬公司賬面金額約2,000,000港元的已抵押銀行存款)。

餘下集團大部分銷售、採購、服務收入以及銀行及現金等值均以人民幣、港元或美元計值。餘下集團將密切注視外幣風險，並會於有需要時考慮安排對沖。於二零二五年六月三十日，餘下集團並無任何尚未履行的重大對沖工具。

於二零二五年六月三十日，餘下集團的流動資產約為421,600,000港元(二零二四年六月三十日：514,400,000港元)，而餘下集團的流動負債約為66,200,000港元(二零二四年六月三十日：65,800,000港元)。於二零二五年六月三十日，餘下集團的流動比率維持於約6.4的水平(二零二四年六月三十日：7.8)。於二零二五年六月三十日，餘下集團的總資產約為658,500,000港元(二零二四年六月三十日：869,600,000港元)，而總負債約為81,600,000港元(二零二四年六月三十日：82,700,000港元)。

僱員數目及薪酬

於二零二五年六月三十日，餘下集團於中國、香港及澳門營運的業務約有243名僱員。餘下集團根據僱員的工作表現及經驗給予報酬。餘下集團亦為中國員工參加一項退休福利計劃，並為香港員工參加定額強制性公積金計劃。截

至二零二五年六月三十日止年度，餘下集團並無將代表在全面歸屬有關供款前離開計劃的僱員沒收的供款用於減少現有供款水平。餘下集團為僱員提供多項培訓，包括但不限於入職培訓、由部門主管提供的在職培訓以及有關職位自主學習及專業資格的贊助課程。

購股權計劃

餘下集團已於二零一八年十二月二十一日採納一項購股權計劃，據此董事會可酌情向購股權計劃的合資格參與者授出購股權。截至二零二五年六月三十日止年度，概無授出或將授出、行使、歸屬、註銷或失效的購股權，且於二零二五年六月三十日，本公司並無根據購股權計劃的未行使或未歸屬購股權(二零二四年六月三十日：無)。根據於二零二四年七月一日、二零二五年六月三十日及本報告日期的購股權計劃可供授出的購股權數目為9,363,480份，相當於本公司於本報告日期已發行股份約5.2%。

或然負債

於二零二五年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債(二零二四年：零港元)。

(c) 截至二零二四年六月三十日止年度

財務表現

於二零二三／二四財政年度內，餘下集團產生總收入約442,000,000港元，而二零二二／二三財政年度(「二零二二／二三財政年度」)則約為440,600,000港元，升幅約為0.3%。收入輕微增加主要是由於國內新鮮農產品貿易業務及上游耕作業務收入增加，惟大部分被傳統進口產品貿易業務(包括進口快速消費品及農產品)收入減少所抵銷，主要是由於市場需求疲弱及競爭劇烈。於回顧財政年度內，中國經濟在大流行限制放寬後短暫反彈，其後表現仍然低迷。儘管國內旅遊等部分行業自大流行以來復甦穩定，然而對外貿易及進口業等其他行業於二零二三／二四財政年度的表現仍然相當疲弱。餘下集團的進口快速消費品及農產品貿易業務亦面對國內品牌的激烈競爭，不僅部分源於人民幣疲弱帶來該等產品的價格優勢，還由于進口產品與國內品牌在產品質素及產品種類上的差距不斷縮小，以及國內品牌鋪天蓋地的廣告宣傳。為應對進口產品貿易業務充滿挑戰的環境，餘下集團繼續發展其國內產品貿易業務和上游耕作業務，包括提升位處東莞的食品加工中心、採購新型肥料及聘請專家，以提高我們自家種

植農產品的質素，而且上述措施已取得成效，國內新鮮農產品貿易業務及上游耕作業務於二零二三／二四財政年度錄得健康穩定增長。另一方面，證券經紀及保證金融資業務收入亦減少，主要由於資本市場活動疲弱，以及餘下集團於二零二三／二四財政年度嘗試縮減該業務分類的營運所致。

毛利率由二零二二／二三財政年度約7.1%增加至約8.3%。毛利率上升主要由於產品組合改善以及位處東莞的食品加工中心提高營運效率。東莞的食品加工中心提高營運能力，降低採購成本，從而有效改善營運狀況，大幅提高農產品貿易業務的毛利率。雖然市場需求疲弱及競爭激烈，但餘下集團採取穩定的定價策略，並無參與價格競爭。同時，餘下集團努力通過批量採購的方式，與供應商磋商爭取較大的折扣優惠，這對於二零二三／二四財政年度規模日趨龐大的國內新鮮農產品貿易業務尤其有效。此外，餘下集團繼續尋找更多適合中國市場的特色產品，以完善其產品組合，此舉亦提高二零二三／二四財政年度快速消費品貿易業務的毛利率。

因生物轉化引致公平值變動由約41,900,000港元減少至約19,700,000港元。減少主要由於部分農田基礎設施於二零二三／二四財政年度已完全折舊而導致折舊減少以及種植成本及其他間接成本減少所致。

其他收益及收入增至約12,300,000港元，而二零二二／二三財政年度則約為10,100,000港元。收益及收入主要源自投資於中國智能健康控股有限公司（「中國智能健康」）發行的可換股債券所產生的利息收入約4,300,000港元、銀行存款利息收入約2,300,000港元、中國智能健康發行的可換股債券的公平值收益約5,900,000港元及其他雜項收入約1,300,000港元，部分被投資于環球大通集團有限公司及First Bullion Holdings Inc.的公平值虧損分別約1,200,000港元及約300,000港元所抵銷。

銷售及分銷開支由二零二二／二三財政年度約30,500,000港元增加約42.8%至約43,600,000港元，佔總收入約9.9%（二零二二／二三財政年度：6.9%）。銷售及分銷開支佔營業額的百分比增加，主要是由於回顧財政年度廣告及宣傳活動、貨運及運輸、分銷中心的物流處理成本、分銷權攤銷金額以及透過銷售及分銷開支確認的使用權資產折舊金額增加所致。銷售及分銷開支包括（其中包括）發展銷售及營銷渠道的推廣活動、品牌建設開支、營銷、貨運及運輸、佣金以及所有用於支持餘下集團銷售活動的銷售人員、物流、處理及分銷開支。

行政開支由二零二二／二三財政年度約64,300,000港元減少約3.0%至約62,400,000港元。行政開支減少乃主要由於餘下集團於二零二三／二四財政年度推行各項減省成本措施，縮減證券經紀及保證金融資業務等部分無利可圖業務以及節省專業費用。

應收賬項以及訂金及其他應收款項減值虧損約為6,300,000港元(二零二二／二三財政年度：2,800,000港元)，原因是由於經濟狀況萎靡不振且未見明朗，故餘下集團繼續於處理較高收款風險的應收款項時採取審慎方針。

其他經營開支由約27,200,000港元減至約500,000港元，其中包括撇銷放債人牌照約400,000港元及匯兌虧損約100,000港元。

非金融資產減值虧損約112,800,000港元(二零二二／二三財政年度：無)乃上游耕作業務分類資產的減值虧損，其中固定資產約為55,100,000港元、生產性植物約為34,400,000港元、使用權資產約為10,600,000港元、在建工程約為10,300,000港元以及預付款項約為2,400,000港元。於回顧財政年度，餘下集團的經營環境仍然充滿挑戰，原因為(i)中國經濟增長繼續受到房地產危機及大流行後市場需求疲弱的拖累；(ii)國內產品競爭仍然激烈；(iii)惡劣天氣繼續對餘下集團的上游耕作業務帶來威脅；及(iv)持續的高利率環境令資金成本顯著增加並阻礙新投資。鑑於上述不利情況，餘下集團對上游耕作業務的發展持保守態度，並調低對未來業務表現及前景的預期，且管理層亦按較保守的基準編製溢利及現金流量預測，例如與上一個財政年度的預測相比，銷售增長較低及毛利預測較低。此外，餘下集團亦採用10.45%(二零二二／二三財政年度：9.17%)的較高稅前貼現率，以反映上游耕作業務受不利因素影響所帶來的風險，導致未來自由現金流量下降，因此其賬面金額相較其使用價值出現減值虧損。管理層繼續採用收入法作為估值方法，與上一財政年度一致。收入法能夠反映資產持續經營所產生的現金流量價值，符合《香港會計準則》第36號釐定現金產生單位使用價值的規定。

本財政年度的財務費用維持於極低水平。

截至二零二四年六月三十日止年度的虧損淨額約為196,400,000港元(二零二二／二三財政年度：125,600,000港元)。虧損淨額增加主要由於多個項目的綜合影響所致，包括銷售及分銷開支增加約42.8%、應收賬項以及訂金及其他

應收款項和非金融資產的減值虧損分別增加約3,500,000港元及112,800,000港元，惟部分被營業額上升約0.3%、毛利率上升約1.2%、因生物轉化引致公平值變動減少約22,200,000港元、行政開支減少約3.0%以及其他經營開支減少約26,700,000港元所抵銷。

所持重大投資及其表現

於二零二四年六月三十日，餘下集團持有由中國智能健康發行的一份可換股債券（「未償還債券」）。中國智能健康為聯交所主板上市公司，連同其附屬公司主要從事中國保健產品銷售、放債業務及金融工具投資。於二零一八年十月，餘下集團以120,000,000港元認購中國智能健康發行的可換股債券，截至二零二四年六月三十日，中國智能健康已贖回合共47,700,000港元的債券。於二零二四年六月三十日，尚未償還本金額為72,300,000港元，而餘下集團於未償還債券的投資的公平值約為69,000,000港元（二零二三年六月三十日：63,200,000港元），佔餘下集團總資產約7.9%（二零二三年六月三十日：5.9%），並於本財政年度內錄得投資公平值收益約5,900,000港元及利息收入約4,300,000港元。

於二零二四年八月十九日，餘下集團與中國智能健康訂立認購協議（「認購協議」），以認購中國智能健康發行本金總額為72,300,000港元的債券，其中16,800,000港元為可換股債券的本金額，而55,500,000港元則為普通債券的本金額。認購協議須待先決條件達成後方告完成。可換股債券的年利率為6%，兌換為換股股份的換股價為每股換股股份0.088港元。根據每股換股股份的換股價0.088港元計算，中國智能健康可配發及發行最多190,909,090股新股份，佔經發行及配發新股份後擴大的已發行股本約19.86%。普通債券的年利率為8%。可換股債券及普通債券的到期日均為自其發行日起計兩年。根據認購協議認購可換股債券及普通債券的代價將以未償還債券的尚未償還本金額72,300,000港元抵銷。於二零二四年十月八日，餘下集團與中國智能健康訂立補充協議，將完成日期及最後截止日期均修訂為二零二四年十一月三十日或之前（或中國智能健康與認購人可能協定的較後日期）。本公司將召開股東特別大會（「股東特別大會」），以批准認購協議及其項下擬進行的交易。然而，由於需要額外時間編製及落實載於通函的若干資料（其中包括認購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情），因此預期通函的寄發日期將不遲於二零二四年十一月八日。本公司在股東特別大會日期確定後將適時另行刊發公告。

上述投資的目的為更好地利用餘下集團的可用現金，在全球貿易市場不確定的情況下，尋求更高利息收入及潛在資本收益。

資本結構、流動資金及財務資源

餘下集團於回顧年度內的財政狀況一直保持穩健。餘下集團透過內部產生資源、股本資金及銀行融資提供營運及業務發展所需資金。

於二零二三年十二月二十八日，股份合併(即每二十股每股面值0.10港元的已發行及未發行股份合併為一股每股面值2.00港元的合併股份)已根據股東於本公司股東特別大會上所通過普通決議案生效。

於二零二四年三月六日，股本重組(包括股本削減及股份拆細)(與本公司日期為二零二三年十二月六日的通函(「**通函**」)所界定者具有相同涵義)已生效。透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份1.99港元為限)，將每股已發行合併股份的面值由每股2.00港元削減至0.01港元。緊隨股本削減生效後，本公司法定股本中每股面值2.00港元的未發行合併股份將分拆為200股每股面值0.01港元的新股份。因股本削減而產生的進賬將轉撥至本公司可供分派儲備賬，並按董事認為適當以及組織章程大綱及細則及所有適用法律所允許方式由本公司動用，包括但不限於不時摒除或抵銷任何累計虧損。

於二零二四年五月二十四日，本公司透過按每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準進行供股，向本公司股東發行52,535,151股普通股，認購價為每股0.35港元。供股股份的總面值為525,351.51港元。股份於二零二四年四月八日(即供股公告刊發前股份在聯交所的最後交易日)的市價為每股0.35港元。所得款項淨額合共約為17,400,000港元，相當於每股供股股份的淨價(即認購價減供股所產生的開支)約為0.33港元。供股所得款項淨額約13,900,000港元將用作發展肥料貿易業務，而約3,500,000港元則將用作餘下集團的一般營運資金。

於二零二三／二四財政年度之後，於二零二四年八月十二日，本公司以配售價每股0.233港元向不少於六名獨立承配人發行21,000,000股普通股。配售股份的總面值為210,000.00港元。股份於二零二四年七月十九日(即配售協議日期)

的市價為每股0.241港元。配售事項的所得款項淨額約為4,600,000港元，相當於每股配售股份的淨發行價(即配售價減配售事項所產生的開支)約為0.22港元。配售事項的所得款項淨額約為4,600,000港元，將用作餘下集團的一般營運資金。

於二零二四年六月三十日，餘下集團以浮動利率計息的借貸約為100,000港元(二零二三年六月三十日：10,500,000港元)，其中全部借貸乃以港元計值，且全部借貸均於一年內到期。於二零二四年六月三十日，餘下集團所有銀行融資均以本公司及其若干附屬公司所提供的公司擔保、一間附屬公司賬面金額約3,500,000港元(二零二三年六月三十日：100,000港元)的投資押記及若干附屬公司賬面金額約2,000,000港元(二零二三年六月三十日：12,200,000港元)的已抵押銀行存款作抵押。

餘下集團大部分銷售、採購、服務收入以及銀行及現金等值均以人民幣、港元或美元計值。餘下集團將密切注視外幣風險，並會於有需要時考慮安排對沖。於二零二四年六月三十日，餘下集團並無任何尚未履行的重大對沖工具。

於二零二四年六月三十日，餘下集團的流動資產約為514,400,000港元(二零二三年六月三十日：591,800,000港元)，而餘下集團的流動負債約為65,800,000港元(二零二三年六月三十日：85,400,000港元)。於二零二四年六月三十日，餘下集團的流動比率維持於約7.8的水平(二零二三年六月三十日：6.9)。於二零二四年六月三十日，餘下集團的總資產約為869,600,000港元(二零二三年六月三十日：1,073,500,000港元)，而總負債約為82,700,000港元(二零二三年六月三十日：103,400,000港元)，資本負債比率約為0.02%(二零二三年六月三十日：1.0%)。資本負債比率為銀行借貸總額對總資產的比率。於二零二四年及二零二三年六月三十日，餘下集團的資本負債比率保持於相對低的水平。

僱員數目及薪酬

於二零二四年六月三十日，餘下集團於中國、香港及澳門營運的業務約有259名僱員。餘下集團根據僱員的工作表現及經驗給予報酬。餘下集團亦為中國員工參加一項退休福利計劃，並為香港員工參加定額強制性公積金計劃。截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團並無將代表在全面歸屬有關供款前離開計劃的僱員沒收的供款用於減少現有供款水平。餘下集團為僱員提供多項培訓，包括但不限於入職培訓、由部門主管提供的在職培訓以及有關職位自主學習及專業資格的贊助課程。

購股權計劃

餘下集團已於二零一八年十二月二十一日採納一項購股權計劃，據此董事會可酌情向購股權計劃的合資格參與者授出購股權。截至二零二四年六月三十日止年度，概無授出或將授出、行使、歸屬、註銷或失效的購股權，且於二零二四年六月三十日，本公司並無根據購股權計劃的未行使或未歸屬購股權(二零二三年六月三十日：無)。根據於二零二三年七月一日(經重列)、二零二四年六月三十日及本報告日期的購股權計劃可供授出的購股權數目為9,363,480份，相當於本公司於本報告日期已發行股份約5.2%。

或然負債

於二零二四年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債(二零二三年：零港元)。

(d) 截至二零二三年六月三十日止年度

財務表現

於二零二二／二三財政年度內，餘下集團產生總收入約440,600,000港元，而截至二零二二年六月三十日止年度(「二零二一／二二財政年度」)則約為501,200,000港元，跌幅約為12.1%。收入減少主要是由於傳統貿易業務(包括快速消費品貿易業務及農產品貿易業務)收入下跌及上游耕作業務貢獻收入下跌所致。大流行的不利影響於二零二二／二三財政年度上半年尤為嚴重，在此期間，中國政府實施嚴格的大範圍封城措施，導致供應鏈嚴重中斷及市場需求低迷。於二零二二／二三財政年度下半年經濟重開後，營商環境仍然充滿挑戰，在經濟疲軟的背景下，客戶仍對下訂單持謹慎態度。另一方面，若干進口產品採購成本已大幅上漲，進一步使餘下集團的進口產品處於不利地位，尤其是考慮到國內產品的競爭日益激烈。同時，透過於大流行期間提高向忠實客戶提供的售價及減少折扣，餘下集團於大流行後逐步恢復並制定定價策略，亦導致餘下集團傳統貿易業務的銷量減少。另一方面，證券經紀及保證金融資業務收入亦減少，主要由於資本市場活動疲弱，尤其是香港市場。

毛利率由二零二一／二二財政年度約4.0%增加至約7.1%。增幅主要由於二零二二／二三財政年度以銷售成本確認的其他無形資產攤銷減少。於上一財政年度，大量其他無形資產(主要指計入銷售成本以及銷售及分銷開支的其他無形資產攤銷的分銷權)減值。因此，有關其他無形資產的賬面金額及其攤銷低

於上一財政年度。此外，餘下集團提升售價及減少若干折扣金額，以應對採購成本上升及於大流行後恢復正常定價策略。於回顧財政年度，儘管業務量不可避免地因此而減少，毛利率仍有所提高。

因生物轉化引致公平值變動由約31,400,000港元增加至約41,900,000港元。增加主要由於種植成本及業務規模擴大產生的管理費用上升所致。

其他收益及收入維持穩定，約為10,100,000港元，而二零二一／二二財政年度則約為10,200,000港元。收益及收入主要源自投資於中國智能健康控股有限公司（「中國智能健康」）發行的可換股債券所產生的利息收入約4,300,000港元、銀行存款利息收入約2,600,000港元、政府補助約1,400,000港元及其他雜項收入約1,800,000港元。

銷售及分銷開支由二零二一／二二財政年度約42,300,000港元減少約27.9%至約30,500,000港元，佔總收入約6.9%（二零二一／二二財政年度：8.4%）。銷售及分銷開支佔營業額的百分比減少，主要由於回顧財政年度以銷售及分銷開支確認的其他無形資產攤銷減少。東莞的新食品加工中心投入運作亦有助減少銷售及分銷開支，因中心鄰近多個目的地，進而有效降低運輸成本。此外，傳統貿易業務的銷售佣金、推廣以及處理及分銷開支減少，以及採用更多非餘下集團自營運輸團隊的外判物流亦導致銷售及分銷開支不斷減少。銷售及分銷開支包括（其中包括）發展銷售及營銷渠道的推廣活動、品牌建設開支、貨運及運輸、佣金以及所有用於支持餘下集團銷售活動的銷售人員、處理及分銷開支。

行政開支由二零二一／二二財政年度約64,400,000港元減少約0.2%至約64,300,000港元。輕微減少乃由於餘下集團推行各項減省成本措施，縮減證券經紀及保證金融資業務以及終止旅客零售業務等若干虧蝕的業務，並由固定資產折舊、因通貨膨脹導致能源及辦公室消耗品等成本飆升所抵銷。

應收賬項以及訂金及其他應收款項減值虧損約為2,800,000港元（二零二一／二二財政年度：3,300,000港元），原因是由於經濟狀況萎靡不振且未見明朗，餘下集團繼續於處理較高收款風險的應收款項時採取審慎方針。

其他經營開支由約97,600,000港元減少至約27,200,000港元。開支主要為分別投資于環球大通集團有限公司(「環球大通」)股份、First Bullion股份及中國智能健康可換股債券的公平值虧損約7,400,000港元、約9,500,000港元及約9,200,000港元以及匯兌虧損約1,100,000港元。

本財政年度的財務費用維持於極低水平。

截至二零二三年六月三十日止年度的虧損淨額約為125,600,000港元(二零二一／二二財政年度：209,200,000港元)。虧損淨額減少主要由於多個項目的綜合影響所致，包括毛利率上升約3.1%、銷售及分銷開支下跌約27.9%、其他經營開支減少約70,400,000港元，惟部分已被營業額下跌約12.1%及因生物轉化引致公平值變動增加約10,500,000港元所抵銷。

所持重大投資及其表現

於二零二三年六月三十日，餘下集團持有由中國智能健康發行的一份可換股債券。

中國智能健康為聯交所主板上市公司，連同其附屬公司主要從事中國保健產品銷售、放債業務及金融工具投資。於二零一八年十月，餘下集團以120,000,000港元認購中國智能健康發行的可換股債券，截至二零二三年六月三十日，中國智能健康已贖回合共47,700,000港元的債券。於二零二三年六月三十日，未獲轉換本金金額為72,300,000港元，而餘下集團於中國智能健康可換股債券的投資的公平值約為63,200,000港元(二零二二年六月三十日：72,400,000港元)，佔餘下集團總資產約5.9%(二零二二年六月三十日：5.9%)，並於本財政年度內錄得投資公平值虧損約9,200,000港元及利息收入約4,300,000港元。

於二零二二年八月十七日，餘下集團與中國智能健康訂立第二份補充協議(「**第二份補充協議**」)，以修訂認購協議並修訂可換股債券的到期日由二零二二年十月十日延長至二零二四年十月十日，並將換股價由每股換股股份1.00港元下調至每股換股股份0.38港元。倘按建議修訂行使換股權，中國智能健康將配發及發行最多190,263,157股新股份，佔經發行及配發新股份後擴大的已發行股本約19.80%。股東特別大會已於二零二二年十月七日舉行，已取得股東批准第二份補充協議。

上述投資的目的為更好地利用餘下集團的可用現金，在全球貿易市場不確定的情況下，尋求更高利息收入及潛在資本收益。

資本結構、流動資金及財務資源

餘下集團於二零二二／二三財政年度內的財政狀況一直保持穩健。餘下集團透過內部產生資源及銀行融資提供營運及業務發展所需資金。

於二零二三年六月三十日，餘下集團有計息借貸約10,500,000港元(二零二二年六月三十日：12,600,000港元)，其中全部借貸乃以港元計值，且全部借貸均於一年內到期。於二零二三年六月三十日，餘下集團所有銀行借貸均以浮動利率計息，並以本公司及其若干附屬公司所提供的公司擔保、一間附屬公司賬面金額約100,000港元(二零二二年六月三十日：100,000港元)的投資押記及若干附屬公司賬面金額約12,200,000港元(二零二二年六月三十日：16,200,000港元)的已抵押銀行存款作抵押。

餘下集團大部分銷售、採購、服務收入以及銀行及現金等值均以人民幣、港元或美元計值。餘下集團將密切注視外幣風險，並會於有需要時考慮安排對沖。於二零二三年六月三十日，餘下集團並無任何尚未履行的重大對沖工具。

於二零二三年六月三十日，餘下集團的流動資產約為591,800,000港元(二零二二年六月三十日：767,700,000港元)，而餘下集團的流動負債約為85,400,000港元(二零二二年六月三十日：95,100,000港元)。於二零二三年六月三十日，餘下集團的流動比率維持於約6.9的水平(二零二二年六月三十日：8.1)。於二零二三年六月三十日，餘下集團的總資產約為1,073,500,000港元(二零二二年六月三十日：1,224,600,000港元)，而總負債約為103,400,000港元(二零二二年六月三十日：116,200,000港元)，資本負債比率約為1.0%(二零二二年六月三十日：1.0%)。資本負債比率為銀行借貸總額對總資產的比率。於二零二三年及二零二二年六月三十日，餘下集團的資本負債比率保持於相對低的水平。

僱員數目及薪酬

於二零二三年六月三十日，餘下集團於中國、香港及澳門營運的業務約有280名僱員。餘下集團根據僱員的工作表現及經驗給予報酬。餘下集團亦為中國員工參加一項退休福利計劃，並為香港員工參加定額強制性公積金計劃。截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團並無將代表在全面歸屬有關供款前離開計劃的僱員沒收的供款用於減少現有供款水平。餘下集團為僱員提供多項培訓，包括但不限於入職培訓、由部門主管提供的在職培訓以及有關職位自主學習及專業資格的贊助課程。

購股權計劃

餘下集團已於二零一八年十二月二十一日採納一項購股權計劃，據此董事會可酌情向購股權計劃的合資格參與者授出購股權。截至二零二三年六月三十日止年度，概無授出或將授出、行使、歸屬、註銷或失效的購股權，且於二零二三年六月三十日，本公司並無根據購股權計劃的未行使或未歸屬購股權(二零二二年六月三十日：無)。根據於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日及於本報告日期的購股權計劃授予可供授出的購股權數目為187,269,618份，相當於本公司於本報告日期已發行股份約8.9%。

或然負債

於二零二三年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債(二零二二年：零港元)。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就 貴集團於中華人民共和國持有的物業權益於二零二六年五月三十一日的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司
香港
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號工業建築物的估值

吾等遵照亨泰消費品集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對標題所述 貴集團所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零二六年五月三十一日（「估值日期」）現況下的市值向 閣下提供意見。

本函件為吾等估值報告的一部分，載明所估值的物業權益，闡釋吾等估值的基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設、業權調查以及限制條件。

1. 估值目的

本報告僅為 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)編製，以供其參考及載入 貴公司就 貴集團根據香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板證券上市規則(「**《上市規則》**」)進行的一項建議非常重大出售事項(「**建議非常重大出售事項**」)而刊發的公開通函內。

建議非常重大出售事項如落實，將為交易各方作出的商業決定，相應交易價格將為交易各方磋商的結果。釐定建議出售事項的代價應由 貴公司董事及管理層全權負責，瑋鉑顧問有限公司(「**瑋鉑**」)並無參與磋商，亦不會對最終協定的代價發表任何意見。此外，除 貴公司董事及管理層外，瑋鉑概不對任何人士就本報告內容或因該內容而引致的事宜承擔任何責任。倘任何其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則須自行承擔全部風險。

2. 價值基準及前提

吾等的估值乃就市值發表意見，而市值定義為「資產或負債經適當推銷後，在估值日期由自願買方與自願賣方在公平交易中，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易所估計的金額」。

市值乃理解為未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計物業價值。

於評估該物業時，吾等已遵照香港聯交所頒佈的《上市規則》第五章及第12號應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及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》所載的全部規定。

3. 資料來源

於對該物業進行估值時，吾等依賴管理層提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括(但不限於)(i)所有權證書；及(ii) 貴集團的中國法律顧問上海紫贏律師事務所出具的日期為二零二六年八月二十八日的法律意見(「**法律意見**」)，全部載於本估值報告的附註內。

4. 估值方法

於評估該物業時，吾等採納成本法。由於該等建築物並非公開市場上普遍獨立交易的標準化分層工業單位，其規模、佈局及樓層數目各有不同，並共同提供綜合物流中心的營運功能，因此並無採納市場法。

可取得的工業物業交易一般反映土地使用權及建築物的合併價值，並受位置、業權、地盤面積、發展密度、建築物佈局、狀況、佔用情況及可轉讓性等因素影響。此外，該物業為一幅以「共證未分證」狀態持有的共享工業用地的一部分，而歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記。吾等並無識別到任何近期公開市場交易，其物業在性質、規模、樓齡、佈局及業權狀況方面與該物業具有充分可比性，據此可得出可靠的比較調整。

因此，成本法被認為更為合適。成本法乃基於同類資產的現行建築成本，考慮以新狀態重置或更換建築物及構築物的成本，並就物理損耗及任何功能或經濟性陳舊作出調整。成本法通常為不具有已知可比銷售市場的資產提供最可靠的價值指標。

5. 業權調查

吾等並無就該物業權益的業權進行土地查冊，但貴集團已向吾等提供該物業權益的若干業權文件摘錄副本及其他相關文件。然而，吾等並無查閱及審核原文件以核實所有權或確定是否存在任何未顯示於已提供副本上的修訂，因此已假設所取得文件副本與正本一致。

於估值過程中，吾等依賴法律意見中關於該物業業權及權益的內容。吾等概不就法律性質的事項承擔責任，亦未就所估值的物業的業權或任何負債進行調查。

6. 實地視察

受僱於吾等的黃英珉先生於二零二六年七月十三日對該物業進行實地視察，彼於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面擁有超過四年相關經驗。吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何建築設施進行測試。

7. 估值假設

- 吾等的估值乃假設業主在公開市場按現有實際狀況出售該物業權益，惟須受本報告其他地方所披露的法律業權、土地登記及轉讓限制所規限，且不涉及任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可能影響該物業權益價值的類似安排。吾等的估值並無假設任何形式的強制出售情況；及
- 吾等的估值並無計及該物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無計及進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的開支。

8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

9. 備註

貴公司已審閱及同意本報告，並確認本報告的事實內容。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

吾等茲確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港上環
干諾道西88號
粵財大廈
13樓
亨泰消費品集團有限公司

董事會 台照

為及代表
瑋鉞顧問有限公司
創始合夥人

雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

由以下人士分析及報告：
黃英珉，CPA (Aust.)
經理

宋政謙
助理經理

二零二六年八月三十一日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

黃英珉先生為澳洲會計師公會會員，自二零一五年起一直在企業融資行業工作。彼於企業融資、企業信貸風險、物業估值及業務估值方面擁有經驗。

宋政謙過往曾從事會計及諮詢領域的工作，其學術背景為數學科學。彼於業務估值、數據分析及項目管理方面具有經驗。

估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二六年 五月三十一日 的市值
位於中國上海市 閔行區紀翟路 1199弄1-5號的 一組建築物	該物業由五幢多層 建築物組成， 於二零零五年落成。 該物業的總建築面積 約為21,820.58平方米。 該物業的土地使用權乃 授予作工業用途，於二零 五四年二月三日屆滿。	於估值日期，該 物業由 貴公司 佔用作工業用途。	無商業價值 (見附註4及5)

附註：

- 1) 根據上海樽軒實業有限公司(以下簡稱「甲方」)與 貴公司全資附屬公司上海士豐實業有限公司(以下簡稱「乙方」)於二零零七年訂立的《上海市房地產買賣合同》(「該協議」)，該物業(總建築面積約為21,820.58平方米)連同該物業多層建築物所佔用土地的相關土地使用權已由甲方轉讓予乙方。
- 2) 根據上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》，該物業(由五幢建築物組成，總建築面積約為21,820.58平方米，建於一幅總地盤面積約為151,499平方米的土地上)的所有權歸屬乙方，年期至二零五四年二月三日屆滿，作工業用途。歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記。該物業五幢多層建築物的詳情載列如下：

建築物編號	用途	樓層數	建築面積 (平方米)
1	工業	3	13,530.87
2	工業	1	66.24
3	工業	6	4,214.55
4	工業	1	66.25
5	工業	6	3,942.67

* 數字已四捨五入。

- 3) 據管理層所述，該物業由 貴集團於中國持有，供業主自用。

- 4) 根據法律意見，該物業的相關土地受甲方及乙方之間的「共證未分證」安排所規限。儘管乙方仍為該物業所涵蓋建築物的登記及合法擁有人，惟相應的土地使用面積並未以獨立業權另行劃定及登記。現行上海工業用地政策一般不容許工業用地的分割及獨立業權登記，惟個別歷史遺留個案的實際處理方式仍須視乎相關政府及登記主管部門的決定而定。因此，該物業的轉讓能否完成及登記存在重大法律及實際不確定性。任何建議處置可能須取得甲方的配合、滿足適用的審批規定，以及獲得相關主管部門對登記申請的接納。鑑於該等不確定性及該物業缺乏獨立登記的土地使用業權，吾等於估值中並無賦予該物業任何商業價值。
- 5) 僅供說明用途，假設附註4所述該物業可按其現有實際狀況在市場上合法及自由轉讓，則其於估值日期的市值約為人民幣51,969,000元。計算載列如下：

項目	基準	
採納的重置單位成本 (人民幣／平方米)	根據同類工業建築物及構築物的現行建築成本基準	5,240 (參閱附註6)
總建築面積(平方米)	五幢建築物的總建築面積	21,820.58
總重置成本(人民幣)	每平方米人民幣5,240元×21,820.58平方米	114,340,000
減：折舊及陳舊 (人民幣)	採納折舊率約54.5%，乃參考建築物會計可使用年期的已耗用比例及其估計剩餘物理及經濟可使用年期釐定	62,371,000
說明性評估值	人民幣114,340,000元×(1-54.5%)	51,969,000

* 數字已四捨五入。

附註：

- a) 應用於總重置成本的折舊及陳舊率乃經考慮以下兩項釐定：(i)建築物會計可使用年期的已耗用部分，得出折舊指標約為40.9%；及(ii)建築物估計實際／經濟可使用年期的已耗用部分，得出折舊指標約為68.2%。該兩項指標獲賦予相等權重，得出採納的折舊及陳舊率約為54.5%。
- 6) 吾等參考當地同類建築物及構築物的現行建築成本，採用重置成本法評估該物業建築物及構築物在全新狀態下的成本。根據公開市場研究(包括凱迪思香港有限公司(「凱迪思」)及利比有限公司(「RLB」)於二零二五年就上海工業建築物發佈的已公佈建築成本基準)，相關工業建築物類別的單位建築成本約為每平方米人民幣2,900元至人民幣7,800元。相關類別包括業主自營的低層工業建築物、終端用戶工業建築物及物流中心。採納的單位建築成本的推導過程載列如下。

於釐定重置單位成本時，吾等參考了凱迪思及RLB就上海終端用戶低層工業建築物所發佈的已公佈建築成本基準。根據該基準數據，吾等採納每平方米人民幣4,000元的基本建築成本。

已公佈的建築成本基準乃按建造面積(「**建造面積**」)基準呈列，而該物業則按總建築面積(「**總建築面積**」)基準計量。因此，吾等採納了1.15的換算系數，此為參考凱迪思的建造面積與總建築面積比例範圍的下限。因此，每平方米人民幣4,000元的基準建築成本經調整為每平方米人民幣4,600元(人民幣4,000元 $\times$ 1.15)。

除基準建築成本外，吾等亦計及在重置建築物及構築物時通常會產生但未完全反映於已公佈基準建築成本中的輔助成本。吾等採納合共14.0%的預留比例，其組成如下：

成本項目	採用的 比率	基準及來源
基建及外部工程 建築成本	5%	此比例乃為重置該物業相關的輔助基建及外部工程(包括道路、供水、排水、電力、通訊及其他配套設施)而設。該等成本明確獲《上海市產業用地綜合價值評估技術指引(試行)》(「 上海技術指引 」)確認為建築成本的組成部分。於釐定此比例時，亦參考了已公佈的中國工業物業估值實務，當中參照適用的政府收費標準採納了5%的配套設施建設費。
財務費用	3%	此比例反映假設建設期內的融資成本。上海技術指引規定，投資利息應參考一年期銀行貸款利率釐定，計息期則按建築規模而定。於估值日期，現行的一年期貸款市場報價利率(LPR)約為3.0%。
開發商利潤	5%	此比例乃參考上海技術指引而釐定，該指引指出工業項目的開發利潤率一般為5%至8%。經考慮該物業的性質，採用了該範圍的下限，即5.0%。
基本預備費	1%	此比例乃為重置該物業期間可能產生的不可預見成本而設。

然後，於調整後建築成本每平方米人民幣4,600元的基礎上，應用合共14.0%的輔助建築相關成本預留，得出四捨五入後採納的平均單位建築成本約為每平方米人民幣5,240元，此金額處於上述範圍內，因此被認為屬公平合理。

附註：

- a) 凱迪思是一間全球性設計、工程與諮詢公司，專注於可持續基礎設施、建築及環境領域，業務遍及30多個國家，為自然及建築資產的全生命週期提供服務。
- b) RLB是一間全球獨立的建築、物業及管理諮詢公司，專門從事成本管理、工料測量及項目管理，在全球設有逾120個辦事處。

- 7) 該物業位於上海市閔行區，周邊主要為工業建築物。由該物業前往上海虹橋國際機場約需10至15分鐘車程。該物業亦可乘搭的士及巴士到達。
- 8) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下已從中文翻譯的資料。如有任何不一致之處，概以中文版本為準：
- a) 該物業(由五幢多層建築物組成，總建築面積約為21,820.58平方米)已根據上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》辦理登記；
 - b) 乙方為上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》的持有人，該權證涵蓋(i)五幢多層建築物，總建築面積約為21,820.58平方米；及(ii)整個共同土地地塊的面積約為151,499平方米。記錄的土地面積並不代表獨立劃定及登記、僅歸屬於乙方的土地使用面積；
 - c) 除上文附註4所披露的土地登記缺陷及相關轉讓限制外，根據法律意見，該物業並無受任何重大查封令或其他重大法律產權負擔所規限，以致對該物業的登記所有權造成重大影響；
 - d) 根據該協議，該物業為一幅以「共證未分證」狀態持有的共享工業用地的一部分，而歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記；
 - e) 根據現行上海工業用地政策，相關工業用地一般不符合分割及獨立業權登記的資格。因此，由於該物業缺乏獨立劃定及登記的土地使用面積，在完成及登記該物業的任何所有權轉讓或處置方面存在重大法律及實際不確定性及障礙。任何建議處置可能須取得甲方的配合、滿足適用的審批規定，以及獲得相關政府及登記主管部門對登記申請的接納。
 - f) 已取得以下法律文件：

《上海市房地產買賣合同》	是
《上海市房地產權證》	是
甲方與乙方就各自使用共同土地地塊訂立的協議	是
上海紫贏律師事務所出具的法律意見	是

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就 貴集團於中華人民共和國將予租賃的物業權益於二零二六年五月三十一日的市場租金意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司
香港
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號工業建築物的市場租金

吾等遵照亨泰消費品集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對標題所述位於中華人民共和國（「中國」）上海的物業權益（「該物業」）的市場租金進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零二六年五月三十一日（「估值日期」）的市場租金向 閣下提供意見。

本函件為吾等估值報告的一部分，載明所估值的物業權益，闡釋吾等估值的基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設、業權調查以及限制條件。

1. 估值目的

本報告僅為 貴公司董事及管理層(統稱「**管理層**」)編製，以供參考及載入 貴公司就 貴集團將予訂立有關該物業租賃協議的一項建議主要交易(「**建議主要交易**」)而根據香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板證券上市規則(「**《上市規則》**」)刊發的公開通函內。

建議主要交易如落實，將為交易各方作出的商業決定，相應交易價格將為交易各方磋商的結果。釐定建議主要交易的代價應由 貴公司董事及管理層全權負責，瑋鉞顧問有限公司(「**瑋鉞**」)並無參與磋商，亦不會對最終協定的代價發表任何意見。此外，除管理層外，瑋鉞概不對任何人士就本報告內容或因該內容而引致的事宜承擔任何責任。倘任何其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則須自行承擔全部風險。

2. 價值基準及前提

吾等對市場租金的估值定義為「在估值日期，自願出租人與自願承租人在適當租賃條款下，經適當推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下，於公平交易中估計不動產權益應可出租的金額」。

吾等的估值乃遵照國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及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》所載的全部規定。

3. 估值方法

吾等進行此項估值時採用市場法，參考相關市場上可獲得的同類工業物業的可資比較租金證據或叫價租金。

4. 業權調查

吾等並無就該物業權益的業權進行土地查冊，但 貴集團已向吾等提供該物業權益的若干業權文件摘錄副本、售後租回協議及其他相關文件。然而，吾等並無查閱及審核正本以核實所有權或確定是否存在任何未顯示於已提供副本上的修訂，因此已假設所取得文件副本與正本一致。

吾等概不就法律事宜承擔任何責任，亦未就該物業的業權或影響該物業的負債進行獨立調查。於編製市場租金估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問上海紫贏律師事務所出具的日期為二零二六年八月二十八日的法律意見（「法律意見」）。

5. 估值假設

- 於評估市場租金時，吾等假設貴公司全資附屬公司上海士豐實業有限公司（下文簡稱為「**乙方**」）在法律上有權在尚餘的土地使用年期內繼續佔用、使用及租賃該物業，惟須受附錄五所披露的土地登記事宜所規限；
- 吾等假設所有土地補價、公用事業費用及其他與該物業現有佔用及使用相關的目前應付款項已全數支付，惟就該物業日後轉讓、分割或登記而可能應付的任何額外土地補價或其他款項除外；
- 吾等的估值乃假設出租人在公開市場按其現有實際狀況出租該物業權益，而不涉及任何遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可能影響該物業權益市場租金的類似安排；
- 吾等的估值並無計及該物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無計及進行租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益並無任何可能影響其市場租金的產權負擔、限制及繁重性質的開支。
- 已就該物業權益取得相關政府當局的一切同意、批准及許可，該等同意、批准及許可仍然有效，且（如適用）可予續期，而不附帶任何可能影響其市場租金的繁苛條件，亦不存在任何可能影響其市場租金的不當時間延誤。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、私人實體或組織的立法或行政授權已經或能夠取得或續期；及

- 已遵守一切適用的分區、土地使用及建築物用途法規及限制，惟估值報告中已陳述、界定及考慮不符合規定者除外。然而，吾等假設該物業權益及其改善工程的使用均限於所述物業權益的邊界範圍內，且不存在任何侵佔或侵權情況(除非估值報告中另有註明)。

6. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等已於二零二六年七月十三日對該物業進行實地視察，並已視察該物業權益的外部及(在可能情況下)內部。於實地視察過程中，吾等並無發現該物業權益存在任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，亦無法視察被遮蓋、未外露或無法進入的木材及其他結構部分。因此，吾等無法報告該物業權益是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等亦未對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。倘 貴公司提供的資料與實際情況不符，吾等保留修訂吾等意見的權利。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

7. 備註

貴公司已審閱及同意本報告，並確認本報告的事實內容。

吾等茲確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港上環
干諾道西88號
粵財大廈
13樓
亨泰消費品集團有限公司

董事會 台照

為及代表
瑋鉅顧問有限公司
創始合夥人

雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

由以下人士分析及報告： 黃英珉，CPA (Aust.)
經理

宋政謙
助理經理

二零二六年八月三十一日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

黃英珉先生為澳洲會計師公會會員，自二零一五年起一直在企業融資行業工作。彼於企業融資、企業信貸風險、物業估值及業務估值方面擁有經驗。

宋政謙過往曾從事會計及諮詢領域的工作，其學術背景為數學科學。彼於業務估值、數據分析及項目管理方面具有經驗。

估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二六年 五月三十一日 的每月市場租金
位於中國上海市 閔行區紀翟路 1199弄1-5號的 一組建築物	該物業由五幢多層 建築物組成， 於二零零五年落成。 該物業的總建築面積 約為21,820.58平方米。 該物業的土地使用權乃 授予作工業用途，於二零 五四年二月三日屆滿。	於估值日期，該 物業由 貴公司 佔用作工業用途。	人民幣 480,000元

附註：

- 1) 根據上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》，該物業(由五幢建築物組成，總建築面積約為21,820.58平方米，建於一幅總地盤面積約為151,499平方米的土地上)的所有權歸屬於乙方，於二零五四年二月三日屆滿，作工業用途。歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記。該物業五幢多層建築物的詳情載列如下：

建築物編號	用途	樓層數	建築面積 (平方米)
1	工業	3	13,530.87
2	工業	1	66.24
3	工業	6	4,214.55
4	工業	1	66.25
5	工業	6	3,942.67

* 數字已四捨五入。

- 2) 市場可資比較物業選自上海市閔行區工業物業的公開叫價租金清單。篩選準則包括：(i)工業用途；(ii)位於閔行區或其主要工業區域內；及(iii)在估值日期前後可獲得叫價租金證據。

根據上述篩選準則及在盡力基礎上，吾等識別出七個具有相關屬性的租金可資比較物業的詳盡清單，載列如下：

可資比較物業	1	2	3	4	5	6	7
位置	閔行顥橋	閔行梅隴	閔行梅隴	閔行顥橋	閔行馬橋	閔行莘莊工業區	閔行莘莊工業區
用途	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	13,000	30,000	10,000	10,000	26,800	7,500	15,000
叫價日期	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季	二零二六年 第二季
每月叫價租金 (人民幣)	585,000	900,000	300,000	390,000	884,400	270,000	450,000
每月叫價單位租金 (人民幣/平方米)	45.0	30.0	30.0	39.0	33.0	36.0	30.0

* 數字已四捨五入。

對叫價單位租金作出適當調整，以計及可資比較物業與該物業之間的差異，包括以下各項：

- i. **叫價租金** — 作出下調調整，以反映叫價租金與議定市場租金之間的一般議價空間。
- ii. **面積** — 作出調整以反映建築面積的差異。較大型物業通常因批量效應而享有較低單位租金，而較小型物業則通常享有較高單位租金。
- iii. **土地登記及轉讓風險** — 作出調整以反映因「共證未分證」的土地登記安排以及該物業缺乏獨立劃定及登記的土地使用面積所產生的額外不確定性。
- iv. **位置** — 由於可資比較物業均位於閔行區內，因此認為無需作出調整。

採納的調整因素詳情載列如下：

可資比較物業	1	2	3	4	5	6	7
叫價租金	下調	下調	下調	下調	下調	下調	下調
面積	下調	上調	下調	下調	上調	下調	下調
土地登記及轉讓風險	下調	下調	下調	下調	下調	下調	下調
經調整每月單位租金 (人民幣/平方米)	27.5	23.5	17.5	22.7	24.7	20.0	19.0

* 數字已四捨五入。

根據上述分析，經調整每月單位租金介乎約每平方米每月人民幣19.0元至每平方米每月人民幣27.5元。剔除可資比較物業1及3作為異常值(偏離可資比較樣本平均值正一及負一標準差範圍)後，經調整每月單位租金的平均值約為每平方米人民幣22.0元。

計算載列如下：

項目	基準	金額
採納的每月單位租金 (人民幣/平方米)	基於同類工業建築物及構築物的現行公開 可得叫價租金清單	22.0
總建築面積(平方米)	五幢建築物的總建築面積	21,820.58
每月市場租金 (人民幣)	每平方米人民幣22.0元 × 21,820.58平方米	480,000

* 數字已四捨五入。

- 3) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下已從中文翻譯的資料。如有任何不一致之處，概以中文版本為準：

- a) 該物業(由五幢多層建築物組成，總建築面積約為21,820.58平方米)已根據上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》辦理登記；
- b) 乙方為上海市房地產權證《滬房地閔字(2007)第018278號》的持有人，該權證涵蓋(i)五幢多層建築物，總建築面積約為21,820.58平方米；及(ii)整個共同土地地塊的面積約為151,499平方米。記錄的土地面積並不代表獨立劃定及登記、僅歸屬於乙方的土地使用面積；
- c) 除附錄五附註4所披露的土地登記缺陷及相關轉讓限制外，法律意見並無顯示該物業受任何重大查封令或其他重大法律產權負擔所規限，以致對乙方在該物業的登記所有權、佔用、使用或租賃造成重大影響；

- d) 根據二零零七年訂立的《上海市房地產買賣合同》以及上海樽軒實業有限公司(以下簡稱「甲方」)與乙方就各自使用共同土地地塊訂立的獨立協議，該物業為一幅以「共證未分證」狀態持有的共享工業用地的一部分，而歸屬於該物業的土地使用面積並未獨立劃定及正式登記；及
- e) 根據現行上海工業用地政策，相關工業用地一般不符合分割及獨立業權登記的資格。因此，由於該物業缺乏獨立劃定及登記的土地使用面積，在完成及登記該物業的任何所有權轉讓或處置方面存在重大法律及實際不確定性及障礙。任何建議處置可能須取得甲方的配合、滿足適用的審批規定，以及獲得相關政府及登記主管部門對登記申請的接納。

儘管上文所述，法律意見指出該等限制及不確定性主要涉及所有權轉讓及獨立登記，且並不表示現有的「共證未分證」登記狀況會妨礙乙方佔用、使用或租賃該物業。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員於股份的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員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、相關股份及債券中擁有下列權益及淡倉，而該等權益或淡倉(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述的本公司登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所：

董事／最高行政 人員姓名	身份／權益性質	所持股份數目		於最後實際 可行日期 的權益 概約百分比 %(附註3)
		好倉	淡倉	
林國興先生(林先生)	實益權益	30,606,157 (附註1)	—	14.63%
李彩蓮女士(「李女士」)	配偶權益	30,606,157 (附註2)	—	14.63%
陳卓宇先生(「陳先生」)	受控制法團權益	15,053,003 (附註3)	—	7.20%

附註：

- 林先生為執行董事兼董事會主席。
- 李女士為林先生的配偶，根據《證券及期貨條例》，李女士被視為於該30,606,157股股份中擁有權益。

3. 陳先生為執行董事。Glazy Target Limited (「**Glazy Target**」)的全部已發行股本由陳先生全資實益擁有，而陳先生被視為於Glazy Target持有的15,053,003股股份中擁有權益。

(ii) 主要股東

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊於股份及相關股份中擁有權益的人士(董事或最高行政人員除外)如下：

主要股東	身份／權益性質	所持股份數目		於最後實際 可行日期 的權益 概約百分比 %(附註3)
		好倉	淡倉	
Chow Yin Man 先生	實益擁有人	24,898,774	—	11.90%
WV Limited Partnership Fund	實益擁有人	20,435,000 (附註1)	—	9.76%
Glazy Target Limited	實益擁有人	15,053,003 (附註2)	—	7.20%

附註：

1. WV Limited Partnership Fund 為一間有限合夥基金，並由Brilliant Global Trading Development Limited (作為普通合夥人) 管理。該普通合夥人擁有WV Limited Partnership Fund的管理權。許嘉容女士為Brilliant Global Trading Development Limited的唯一股東。
2. Glazy Target Limited的全部已發行股本由陳先生全資及實益擁有。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，而該等合約不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，經董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無任何有關人士與本公司之間存在或可能存在根據《上市規則》第8.10條須予披露的任何其他利益衝突。

5. 董事於資產的權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日期)起至最後實際可行日期止所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約／安排中的權益

除本通函所披露的買賣協議及售後租回協議外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並於最後實際可行日期存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所深知，董事確認，自二零二五年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意

以下為於本通函內載述或提述其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
第九資本有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
瑋鉞顧問有限公司	獨立專業物業估值師
羅申美會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (1) 已就其函件及於本通函內以所載形式及文意載入其函件及提述其名稱，發出且並無撤回其書面同意；
- (2) 概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，或擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及

- (3) 自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日期)起至本通函日期止，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家的函件及／或報告(視情況而定)乃於本通函日期出具，以供收錄於本通函內。

9. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事亦不知悉有任何重大訴訟或索償正待決或對本集團任何成員公司構成威脅。

10. 重大合約

以下合約(並非本集團日常業務過程中訂立的合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司、林先生與百惠證券有限公司(「**配售代理**」)於二零二五年十月八日訂立的配售及認購協議，據此，(i)林先生已同意委任配售代理，而配售代理已同意擔任林先生的代理人，以盡力基準促使不少於六名承配人按每股股份0.476港元的配售價購買本公司30,606,157股每股面值0.01港元的普通股(「**股份**」)(「**配售股份**」)；及(ii)林先生已有條件同意認購(由其本人或透過其代名人)，而本公司已有條件同意向林先生(或其代名人)配發及發行30,606,157股股份，認購價為每股股份0.476港元(相等於配售價)；
- (b) 本公司全資附屬公司Shining Impact Limited與唐儉顏女士於二零二五年十二月二十四日訂立的買賣協議，據此，Shining Impact Limited已有條件同意購買，而唐儉顏女士已有條件同意出售銷售股份(相當於盈凱國際旅遊有限公司的全部已發行股本)，代價為972,000港元；及
- (c) 買賣協議。

11. 一般資料

- (a) 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。

- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港上環干諾道西88號粵財大廈13樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本公司的公司秘書為孔慶文先生。
- (e) 本通函及代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日內，於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.hengtai.com.hk>) 刊載及展示：

- (a) 買賣協議；
- (b) 售後租回協議；
- (c) 獨立財務顧問第九資本有限公司的函件，其全文載於「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 目標集團財務資料審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 餘下集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 該物業估值報告，其全文載於附錄五；
- (g) 該物業市場租金估值報告，其全文載於本通函附錄六；及
- (h) 本附錄上文「專家資格及同意」一節所述專家的同意函。

13. 其他事項

除非另有指明，本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED

亨泰消費品集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00197)

股東特別大會通告

茲通告亨泰消費品集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月十八日(星期五)下午三時正假座香港北角英皇道255號國都廣場15樓1502室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)本公司以下決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司Fiorfie trading Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)(「賣方」)與本公司主席、執行董事兼行政總裁林國興先生(「買方」)所訂立日期為二零二六年六月三十日的買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買士宏有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本，代價為54,000,000港元；
- (b) 謹此批准、確認及追認目標公司的直接全資附屬公司上海士豐實業有限公司(「上海士豐實業」)(作為出租人，一間於中國成立的有限公司)與本公司全資附屬公司上海潤歆貿易有限公司(「上海潤歆」)(作為承租人，一間於中國成立的有限公司)所訂立日期為二零二六年六月三十日的售後租回協議(「售後租回協議」)(註有「B」字樣的副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，據此，上海士豐實業有條件同意將位於中國上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號、建築面積約為

股東特別大會通告

21,820.58平方米的物業(「該物業」)租回予上海潤歆，為期三(3)年，年租金為人民幣5,760,000元；及

- (c) 謹此授權任何一名或多名董事，在其／彼等認為就落實買賣協議、售後租回協議及各自項下擬進行的交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜時，作出所有有關行動及事宜，並簽立所有有關文件。」

代表
亨泰消費品集團有限公司
主席
林國興
謹啟

香港，二零二六年八月三十一日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司《組織章程細則》的條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表該股東。如委任一名以上代表，則須註明每位受委任代表所代表之有關股份數目及類別。
2. 隨附適用於大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥並交回表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。
3. 代表委任表格必須連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或授權書或授權文件的核證副本於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港的股份登記及過戶分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。
4. 本公司將於二零二六年九月十五日(星期二)至二零二六年九月十八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間，任何股份過戶將不予登記。上述大會的記錄日期為二零二六年九月十八日(星期五)。為符合資格出席上述大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二六年九月十四日(星期一)下午四時正送達本公司於香港的股份登記及過戶分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。
5. 倘若於大會舉行日期上午七時正後任何時間懸掛八號或以上風球信號或「黑色」暴雨警告，則大會將押後舉行。本公司將於本公司網站(<https://www.hengtai.com.hk>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)刊發通函以知會本公司股東重新安排之大會日期、時間及地點。
6. 於本通告日期，董事會包括：

執行董事：
林國興先生(主席兼行政總裁)
李彩蓮女士
陳卓宇先生
孫邦桂先生

獨立非執行董事：
麥潤珠女士
潘耀祥先生
陳慧盈女士