

日期：二零二六年六月三十日

Fiorfie Trading Limited
(作為賣方)

及

林國興
(作為買方)

有關買賣
士宏有限公司全部股權
之
買賣協議

CLKW LAWYERS LLP
香港皇后大道中 16-18 號
新世界大廈一期 19 樓 1901A、1902 及 1902A 室
(檔案編號：KV/CN/KKH/26001140)

目錄

<u>條款編號</u>	<u>標題</u>	<u>頁數</u>
1.	釋義	3
2.	出讓股份的買賣	5
3.	轉讓代價及付款方法	5
4.	先決條件	6
5.	成交	6
6.	成交後所需處理事宜	8
7.	聲明、保證和承諾	8
8.	保密	9
9.	時間及並無豁免	9
10.	終止	9
11.	通知	10
12.	適用法律和管轄權	10
13.	一般規定	11
簽署頁		12
附表 1	公司資料	13
附表 2	上海士豐資料	14

本協議於二零二六年六月三十日由下列各方簽訂：

- (1) **Fiorfie Trading Limited**，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其註冊地址位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (「賣方」)；及
- (2) 林國興，香港身分證號碼 E823151(A)持有人，其住址位於香港九龍大角咀道 63 號牡丹大廈 9 樓 909 室 (「買方」)。

序文：

- (1) 士宏有限公司(「公司」)是一家於香港成立的有限責任公司。在本協議簽訂之日，公司的發行股本為2股普通股(「股份」)，每股港幣1.00元，全部為賣方所實益擁有。公司為投資控股公司，有關公司之進一步詳情載於附表1。
- (2) 上海士豐實業有限公司(「上海士豐」)是一家於中國註冊成立的有限責任公司。在本協議簽訂之日，上海士豐的註冊及實繳資本為美金10,100,000元，全部為公司所實益擁有。在本協議簽訂之日，上海士豐作為權利人擁有坐落於上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號建築面積為21820.58平方米及產證編號為滬房地閔字2007第018278號的房屋物業。上海房屋的初步估值為人民幣51,969,000元。有關上海士豐之進一步詳情載於附表2。
- (3) 賣方為亨泰消費品集團有限公司，一所於香港聯合交易所主板上市的公司(上市編號為197)(「上市公司」)，之全資子公司。
- (4) 賣方同意按照本協議的條款和條件出讓，而買方亦同意按該等條款和條件購買出讓股份(見下文定義)。

各方現特此同意如下：

1. 釋義

1.1 除非文義另有所指，以下詞語和詞句在本協議及各附表具有以下的意義：

「工作日」 指除星期六、星期日或公眾假期外，一般香港銀行營業並辦理及提供正常銀行服務的日子；

「成交」 指按照第5條條文有關出讓股份的買賣成交；

「成交日」	指第4.1條所列所有的先決條件獲滿足或被買方豁免後的三(3)個工作日內或各方同意的其他日子；
「先決條件」	指第4.1條所列之各先決條件；
「轉讓代價」	指根據第3.1條就買賣出讓股份應付的對價；
「產權負擔」	指任何按揭、抵押、負擔、留置權、擔保責任下之產業轉讓、申索、第三者權益或利益或其他累贅、優先權或擔保利益或其他擔保協議、安排或其他任何形式之權利或利益、無論是有關現有或將來之資產、用以擔保任何人或公司之責任；
「集團」	指公司及上海士豐；
「集團公司」	集團的任何一家公司；
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「出讓股份」	指賣方根據本協議向買方出售公司2股全部已發行股份；
「上海房屋」	指上海士豐作為權利人擁有的坐落於上海市閔行區紀翟路1199弄1-5號建築面積為21820.58平方米及產證編號為滬房地閔字2007第018278號的房屋物業；
「本協議」	指本協議及其修定或補充(如適用)；
「保證」	指本協議第7條所列的各項聲明、保證和承諾；
「港幣」	指香港的法定貨幣；
「人民幣」	指中華人民共和國的法定貨幣；
「美金」	指美國的法定貨幣；及

「%」 指百分比。

- 1.2 所提及的條款和附表是指本協議的條款和附表。本協議的附表須視為構成本協議的一部分。
- 1.3 標題只為方便而設，不應影響本協議的解釋。
- 1.4 在本協議內，單數包括眾數詞語，相反亦然；具有性別或中性的包括任何性別而對人仕的提及包括法人團體或非法人團體。

2. 出讓股份的買賣

受限於本協議下的條款和條件及受限於現載於第 4.1 條的先決條件的完成或有效豁免，賣方作為出讓股份的合法和實益擁有人同意向買方出售和轉讓，而買方依賴賣方在本協議內所作出和給予的保證同意購買和接受出讓股份。出讓股份在轉讓時為賣方所全權合法和實益擁有，無任何產權負擔，以及連同從本協議簽訂日起的所有現有權利或之後附屬的或附加的權利，包括但不限於所有於本協議的簽訂日期或其後所宣派、分派或支付的所有股息。

3. 轉讓代價及付款方法

- 3.1 出讓股份的轉讓代價為港幣 54,000,000 元。
- 3.2 受限於本協議的條款，買方須按下述方式支付轉讓代價：
 - (a) 於 2026 年 6 月 30 日，買方已向賣方支付港幣 5,000,000 元予賣方指定的銀行賬戶作為首筆訂金(「首筆訂金」)並于成交時作為轉讓代價的一部份；
 - (b) 於本協議簽署後三十個工作日內，向賣方支付港幣 5,000,000 元予賣方指定的銀行賬戶作為第二筆訂金(「第二筆訂金」，與首筆訂金合稱為「訂金」)並于成交時作為轉讓代價的一部份；
 - (c) 上海潤歆貿易有限公司(「上海潤歆」)，上市公司之全資子公司，作為承租方與上海士豐作為出租方簽訂租賃合同(「租賃合同」)約定上海潤歆可以承租上海房屋作為工業使用為期 3 年。根據租賃合同的條款，上海潤歆需於租賃合同生效日當天一次性向上海士豐支付租賃保證金及三個月租金合計人民幣 2,880,000 元(即港幣 3,312,000 元)(「租金首付款」)。買賣雙方、上海潤歆及上海士豐同意於成交日當天簽訂抵銷契據以租金首付款抵銷部份轉讓代價港幣 3,312,000 元(即人民幣 2,880,000 元)；

- (d) 於成交日當天，向賣方支付港幣 30,688,000 元)予賣方指定的銀行賬戶；及
- (e) 於成交日後的四十五個工作日內，向賣方支付餘下轉讓代價港幣 10,000,000 元予賣方指定的銀行賬戶。

4. 先決條件

4.1 買方根據本協議購買出讓股份的責任取決和受限於下列各先決條件在第 4.2 條所指定的限期前達成或有效豁免：

- (a) 賣方及集團公司各自已取得就本協議及據此擬進行之交易所需一切必須的同意及批准；
- (b) 買方已取得就本協議及據此擬進行之交易所需一切必須的同意及批准；
- (c) 上市公司於股東特別大會上獲獨立股東批准本協議及據此擬進行之交易；
- (d) 上海潤歆及上海士豐已簽訂租賃合同，根據此租賃合同上海士豐有條件同意於成交後向上海潤歆出租上海房屋以及出租安排已經開始；
- (e) 取得獨立專業估值師取得的估值報告，當中載列的上海房屋估值不少於人民幣 51,969,000 元(或港幣 59,764,000 元)；及
- (f) 所有本協議所載之保證在所有重大方面均屬真實及正確。

4.2 買方可以書面的形式豁免載於第 4.1 條(f)項的先決條件。買方及賣方均不可豁免第 4.1 條所載之其他先決條件。如任何載於第 4.1 條的先決條件不能全部於 2026 年 9 月 30 日(或由各方書面同意之較後日期)之前達成或為買方所豁免，本協議(除本協議第 8 條(資料的取得及保密)、第 11 條(通知)、第 12 條(適用法律和管轄權)及第 13 條(一般規定)外)和所載的任何事項及本協議各方之權利和義務，在不抵觸任何一方對另一方於本協議終止前違反本協議任何條款的責任下，將即時失效並被終止，賣方將於本協議終後五個工作天內向買方退回所有訂金(不計利息)。

5. 成交

5.1 成交日

在第 4.1 條所提述的所有先決條件獲完成或有效豁免的前提下，本協議的

成交將於成交日於賣方指定的時間及地點進行。

5.2 買方的責任

於完成買賣時，買方必須送呈予賣方：

- (a) 買方妥當簽署有關購買出讓股份之股份轉讓書及買賣票據；及
- (b) 按本協議第3條條款支付相關轉讓代價；及
- (c) 促使上海士豐作為出租方簽訂的租賃合同；及
- (d) 簽訂及促使上海士豐簽訂的抵銷契據以租金首付款抵銷部份轉讓代價港幣 3,312,000 元(即人民幣 2,880,000 元)。

5.3 賣方的責任

在成交時，在買方履行第5.2條條款所載責任的前提下，賣方應：

- (a) 向買方交付：
 - (i) 公司成立證書、公司更改名稱證書(如有)及所有公司的已更新至成交日的公司簿冊(包括但不限於股東登記冊、董事登記冊、押記登記冊、董事會會議記錄及股東會議記錄)、業權契據、記錄、申報表、批文、通訊、帳簿、帳目、公司印章及鋼印(如有)及其他資料及／或文件或按買賣雙方同意的其他方式交付有關文件資料；
 - (ii) 一份賣方董事會批准本協議及本協議項下的一切事宜包括轉讓出讓股份的董事會決議案認證副本，其須由賣方的一名董事核證為真確及完整；
 - (iii) 按本條款(b)項舉行的公司董事會決議案認證副本一份，其須由公司的一名董事核證為真確及完整；
 - (iv) 由賣方就有關出讓股份所妥當簽署以買方為受益人之股份轉讓書及買賣票據；及
 - (v) 有關出讓股份之股票正本。
- (b) 賣方應促使公司舉行董事會會議並由公司的全體董事簽署確認批准本協議及本協議項下的一切事宜包括轉讓出讓股份。

6. 成交後所需處理事宜

買方保證及承諾於成交日後會處理完成以下事宜：

- (a) 按本協議第 3 條條款支付所有餘下轉讓代價；及
- (b) 促使上海士豐履行租賃合同的條款為期 3 年及確保上海潤歆享有優先續約權。

7. 聲明、保證和承諾

7.1 賣方特此向買方保證和承諾載於第7條的各項保證在所有重大方面均屬真實及正確。

7.2 賣方特此向買方保證、陳述和承諾，於本協議日期及成交日：

- (a) 賣方是完全有所需的能力、批准、准許、許可或同意簽訂本協議及履行上述各協議項下所有義務及職責；而本協議一經簽訂後將按其條款對賣方構成法律約束力；
- (b) 賣方簽訂並履行本協議或行使有關協議、契據項下的權利都不會(i)與任何必須遵守的法律、條件和其他任何命令產生抵觸；(ii)與任何公司的組織章程及/或當地法律生抵觸；(iii)與任何賣方作為一方當事人的任何協議和文件產生抵觸；及(iv)也不會與對賣方或其任何財產有約束力的任何協議和文件產生抵觸；
- (c) 賣方是出讓股份之註冊股東及實益擁有人；及
- (d) 出讓股份並無受到任何購買權、留置權、抵押及產權負擔的限制，賣方並承諾於買方（或其代名人）登記成為出讓股份之註冊股東前不會給予或容許出現任何上述權益。

7.3 買方特此向賣方保證、陳述和承諾，於本協議日期及成交日：

- (a) 買方是完全有所需的能力、批准、准許、許可或同意簽訂本協議及履行上述各協議項下所有義務及職責；而本協議一經簽訂後將按其條款對買方構成法律約束力；及
- (b) 買方簽訂並履行本協議或行使有關協議、契據項下的權利都不會(i)與任何必須遵守的法律、條件和其他任何命令產生抵觸；(ii)與任何買方作為一方當事人的任何協議和文件產生抵觸；及(iii)也不會與對買方或其任何財產有約束力的任何協議和文件產生抵觸。

- 7.4 買方向賣方保證和承諾，如買方未有按本協議第3條條款向賣方支付所有餘下轉讓代價，買方須以象徵式代價港幣1.00元把出讓股份轉讓予賣方，而賣方已收取的轉讓代價亦不會退還予買方。買方進一步保證和承諾須作出及簽署或確保作出及簽署所有為執行本條款所需的進一步行動、行為、事項和文件，以使本條款之交易得以完全履行。

8. 保密

- 8.1 本協議各方同意，本協議所有條款、從本協議各方所獲得的全部信息均屬保密資料。不得將此類資料、有關資料之存在性等向任何第三方披露；惟如有關披露為法律或上市規則所要求、或為履行香港聯合交易所有限公司、香港證券及期貨事務監察委員會及其它證券市場所要求的義務與責任時則除外。
- 8.2 本協議各方同意，不將保密資料用於下述情況以外的任何目的：(a)法律或上市規則所要求；(b)本協議有明確規定；或(c)任何就本協議所遭至之訴訟；惟在這種情況下，也應嚴格按照有關訴訟合適的司法領域的法庭的規章使用保密資料。
- 8.3 本條款對本協議各方的責任不適用於以下資料：(a)披露當時公眾已獲悉的資料；(b)本協議某一方在無違反本協議的情況下，單獨或從第三方獲得的信息。此外，本條款不應妨礙或減短法律所認可的使用保密資料的期限限制。

9. 時間及並無豁免

時間在任何方面應是本協議一項重要的條款，本協議任何一方沒有行使或延遲行使本協議賦予的任何權利不應構成其放棄有關權利，個別或部分行使本協議賦予的任何權利亦不排除本協議方行使其他或進一步行使該項權利或行使任何其他權利或損害或影響該方就相同的責任(不論是與任何第三方共同、個別或以其他形式)對協議其他方行使任何權利。本協議賦予的權利及補救措施是附加性的，並不排除法律所賦予的任何權利或補救措施。

10. 終止

在不影響其他終止的權利情況下，如在成交前發生以下事項：

- (a) 如買方知悉或獲通知表示任何載於第 8 條內給予的保證在所有重大方面是不真實及正確，而賣方亦無法在成交日之前作出合理的補救事情，而導致對公司的業務及財務方面有不利的影響；及
- (b) 賣方違反或不遵守任何載於本協議項下的保證及承諾，而買方合理

地相信該等違反及疏忽事項對公司的業務及財務方面有不利的影響；

則構成賣方違反本協議規定，買方有權向賣方發出書面通知，要求賣方在合理的期限內作出補償行動，若賣方未能遵守通知內的補償規定，買方有權同時選擇以下一種或多種措施：

- (i) 買方有權選擇單方終止本協議，本協議自買方發出終止通知之日起立即終止；及
- (ii) 若本協議終止後，買方此前按本協議第3條向賣方支付之轉讓代價(包括訂金)，賣方須於終止之日起五個工作日內退還予買方指定之銀行賬戶(不計利息)。

11. 通知

- 11.1 協議任何一方需給予對方的任何通知，如以專人派遞或以預付郵費的掛號信派送至收件方下列地址(或收件方向發件方事先發出5天書面通知的其他地址)，或以電傳或傳真發送至收件方下列的電傳或傳真號碼後將被視為已有效送達：

如發給買方：

地址：香港九龍大角咀道63號牡丹大廈9樓909室
電郵：lkh@hengtai.com.hk
收件人：林國興先生

如發給賣方：

地址：香港上環干諾道西88號粵財大廈13樓
電郵：chris_hung@hengtai.com.hk
收件人：孔慶文先生

- 11.2 以專人派遞的通知在交付後將被視為已經送達。以電傳送達的通知，在收到響應電碼後將被視為已經送達。如以預付郵費的掛號信送達的通知，在寄發後48小時亦將被視為已經送達。在證明送達時，只需證明有關通知已經適當地寫上地址、交付或寄發(視屬何種情況而定)。

12. 適用法律和管轄權

- 12.1 本協議受香港法律管轄並須按其解釋。
- 12.2 本協議各方在此不可撤銷地接受香港法庭的非排他性管轄權但本協議可

於任何有權力的司法管轄法庭執行。

13. 一般規定

- 13.1 本協議(連同本議定所指的任何文件)構成本協議各方的全部協議。本協議應當取代任何對本協議項下擬進行的交易事前所作的意圖、表示和理解。各方特此明確聲明，本協議的任何變更須以書面作出方為有效。
- 13.2 本協議各方應各自承擔其就磋商、草擬或完成本協議和本協議所預期的一切事宜所產生或有關的法律及其他費用、收費及支出。轉讓出讓股份所產生的印花稅由買賣雙方各自承擔一半。
- 13.3 本協議各方須作出及簽署或確保作出及簽署所有為執行本協議的條款所需的進一步行動、行為、事項和文件，以使本協議所預期之交易得以完全履行。
- 13.4 任何本協議的條款被任何法庭或審裁處或有權作司法管轄的地方宣判為無效、不合法或無強制，該等條款即在適用的法律容許下，從本協議中刪除，並不應影響本協議其他任何條款的有效性、合法性或強制，其他條款仍然繼續有效。
- 13.5 本協議應對協議各方的繼承者和受讓人具約束力及效力，但若沒有其他方的事先書面同意，任何一方不得轉讓其於本協議下的權利和義務。
- 13.6 本協議可以以任何數目的副本簽署，全部副本一起構成一個及同樣的協議，任何協議方可以通過簽署副本而簽署本協議。
- 13.7 任何非協議方人士不能根據《合約(第三者權利)條例》(香港法例第623章)享有任何權利以強制執行本協議條款或享有任何權益。本協議的終止或修改毋須任何非協議方的同意。

【以下無正文】

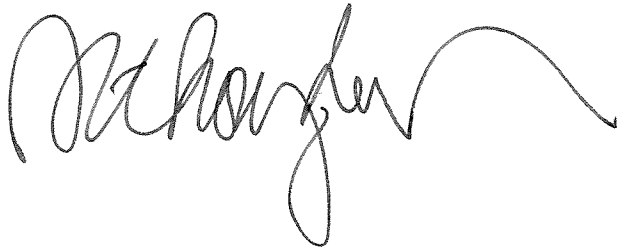
本協議於首頁書明的日期簽訂，以資證明。

賣方

由
代表 **Fiorfie Trading Limited**
簽署
見證人：

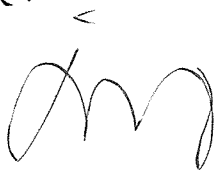


CHAN KIM LING

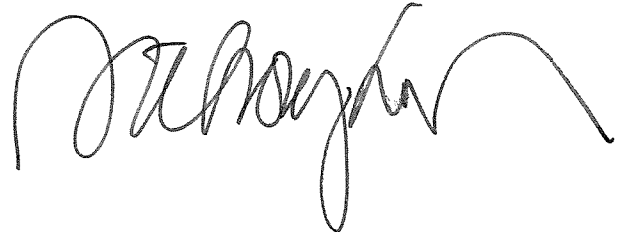
)
)
)
)
)


買方

由林國興
簽署
見證人：



CHAN KIM LING

)
)
)
)
)


附表 1
公司資料

- | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------|---|-----------|----------------------------|-------------------------|-----------|
| 1. 名稱 | : | 士宏有限公司 Si Wan Limited | | | | |
| 2. 公司註冊編號 | : | 722205 | | | | |
| 3. 商業登記號碼 | : | 31185352 | | | | |
| 3. 註冊辦事處 | : | 香港上環干諾道西 88 號粵財大廈 13 樓 | | | | |
| 4. 成立日期及註冊地 | : | 2000 年 6 月 30 日，香港 | | | | |
| 5. 已發行股本 | : | 2 股，每股港幣 1.00 元 | | | | |
| 6. 董事 | : | 林國興先生
李彩蓮女士 | | | | |
| 7. 股東 | : | <table border="0" style="margin-left: 40px;"><tr><td style="text-align: center;"><u>姓名</u></td><td style="text-align: center;"><u>持股數量及</u>
<u>百分比</u></td></tr><tr><td style="text-align: center;">Fiorfie Trading Limited</td><td style="text-align: center;">2 股, 100%</td></tr></table> | <u>姓名</u> | <u>持股數量及</u>
<u>百分比</u> | Fiorfie Trading Limited | 2 股, 100% |
| <u>姓名</u> | <u>持股數量及</u>
<u>百分比</u> | | | | | |
| Fiorfie Trading Limited | 2 股, 100% | | | | | |
| 8. 主要業務 | : | 投資控股 | | | | |

附表 2

上海士豐資料

1. 名稱 : 上海士豐實業有限公司
2. 註冊辦事處 : 上海市閔行區紀翟路 1199 弄 1 號樓 1 樓、5 號樓 3 樓
3. 成立日期及註冊地 : 2003 年 1 月 9 日，中國
4. 註冊及實繳資本 : 美金 10,100,000 元
5. 法人代表 : 高勤建女士
6. 股東 :
- | <u>姓名</u> | <u>持股數量及百分比</u> |
|-----------|-----------------|
| 公司 | 100% |
7. 主要業務 : 提供倉儲服務、房屋租賃服務、食品批發、進出口、佣金代理、貨運、貨物專用運輸及會務服務
8. 主要物業 : 擁有坐落於上海市閔行區紀翟路 1199 弄 1-5 號建築面積為 21820.58 平方米及產證編號為滬房地閔字 2007 第 018278 號的房屋物業