

## 此乃要件 請即處理

閣下對要約、本綜合文件及／或隨附的接納表格的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、證券經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並取得獨立專業人士意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有運興泰集團控股有限公司股份，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格的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。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱讀，接納表格的內容構成要約條款及條件的一部分。

**Mr. Zhong Yuhua**  
鍾育華

**Ms. Ou Honglian**  
歐紅蓮

**Mr. Zhong Juzhi**  
鍾舉至

**Mr. Zhong Rongzhi**  
鍾榮至

**Winning Tower Group Holdings Limited**

**運興泰集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

有關

由滋博資本有限公司

(為及代表要約人)

就收購運興泰集團控股有限公司

已發行股本中的全部已發行股份

(不包括要約人及彼等任何一致行動人士

已擁有或同意將收購的股份)

作出強制性無條件現金要約的

綜合文件

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之  
獨立財務顧問

**MESSIS 大有融資**

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

滋博資本函件載於本綜合文件第10頁至第21頁，當中載有(其中包括)該要約之重要條款。董事會函件載於本綜合文件第22頁至第28頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第29頁至第30頁，當中載有其就該要約致獨立股東之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第IFA-1頁至第IFA-32頁，當中載有其就該要約致獨立董事委員會之意見及在達致有關推薦建議時曾加以考慮的主要因素。

有關要約的接納及結算程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。接納表格應盡快且無論如何不遲於二零二四年五月六日(星期一)下午四時正(或在執行人員同意的情况下根據收購守則要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公佈的較後時間及／或日期)送交股份過戶登記處，即卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前應參閱此方面的詳情(載於本綜合文件「滋博資本函件」內「要約－海外股東」一節)。欲接納要約的海外股東須自行完全遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何可能需要的所有政府、外匯管制或其他同意，並遵守其他必要手續，並支付海外股東就在有關司法權區接納該等股份而應付的任何轉讓或其他稅款。海外股東在決定應否接納要約(如適用)時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本綜合文件將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及將於要約可供接納期間刊載於本公司網站([www.wtgl.hk](http://www.wtgl.hk))。本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，就詮釋目的而言，概以英文版為準。

本綜合文件乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則之規定而刊發，旨在提供有關發行人之資料，發行人董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及確信，本綜合文件所載資料在所有重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份，及並無遺漏任何其他事項致使當中所載陳述或本文件有所誤導。

二零二四年四月十五日

---

## GEM 的特色

---

GEM的定位，乃為相比起其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

# 目 錄

---

	頁次
GEM的特色 .....	i
預期時間表 .....	1
重要提示 .....	3
釋義 .....	4
浚博資本函件 .....	10
董事會函件 .....	22
獨立董事委員會函件 .....	29
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 — 接納要約之進一步條款及程序 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本集團之一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 要約人之一般資料 .....	V-1
隨附文件 — 接納表格	

## 預期時間表

下文所載之時間表僅屬指示性質及可予更改。時間表的任何更改將由要約人與本公司聯合公佈。

二零二四年

本綜合文件及隨附接納表格的

寄發日期及要約開始日期(附註1) ..... 四月十五日(星期一)

接納要約的最後日期

及時間(附註1、2及4) ..... 五月六日(星期一)  
下午四時正

截止日期(附註1及2) ..... 五月六日(星期一)

公佈要約結果

(將登載於聯交所網站)(附註1) ..... 不遲於五月六日(星期一)  
下午七時正

就要約項下接獲的有效接納

寄發匯款的最後日期(附註3及4) ..... 五月十六日(星期四)

附註：

- (1) 要約(於所有方面為無條件)乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正期間可供接納。

根據收購守則，要約須於本綜合文件寄發日期後至少21日內保持開放以供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則接納之最後日期及時間將為二零二四年五月六日(星期一)下午四時正。要約人與本公司將於不遲於二零二四年五月六日(星期一)下午七時正前在聯交所網站聯合刊發公告，說明要約的結果及要約是否已獲延長、修訂或屆滿。倘要約人決定延長要約，且有關延長要約的公佈並無說明下一個截止日期，將於要約截止前至少14日以公告方式向未接納要約的獨立股東發出通知。

- (2) 作為投資者戶口持有人直接於中央結算系統持有股份，或者透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有股份之股份實益擁有人應留意按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時限(誠如本綜合文件附錄一「接納要約的一般程序」一節所載)。

- (3) 就根據要約呈交的要約股份應付的現金代價(經扣除賣方從價印花稅後)的匯款將以平郵方式盡快寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟根據收購守則無論如何須不遲於股份過戶登記處接獲使有關接納屬完整及有效之所有相關文件當日後七(7)個營業日內(定義見收購守則)寄

---

## 預期時間表

---

發。除非收購守則所允許，否則要約接納將為不可撤銷及不可撤回。有關可撤回接納的情況的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「5.撤回權利」一段。

- (4) 如八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風後引致的「極端情況」或黑色暴雨警告：
- (a) 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發要約應付股款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正之後取消，但則於該情況下接納要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而寄發股款將於同一營業日寄發；或
  - (b) 於接納要約的最後日期或就有效接納寄發根據要約應付股款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則於該情況下接納要約的最後時間將重訂為上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告生效的下一個營業日下午四時正，而寄發股款的最後時間將訂於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告生效的下一個營業日。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上文所述的其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會獨立股東預期時間表的任何變動。

**本綜合文件及隨附接納表格內提述的全部日期及時間均指香港日期及時間。**

---

## 重要提示

---

### 海外股東注意事項

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約或會受到有關司法權區之法律所禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區之公民、居民或國民，應告知彼等及遵守任何適用法律及法規規定並(如必要)就要約徵詢獨立法律意見。

任何有關人士如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何註冊或備案，或遵守其他所需之正式手續或法律及法規規定及支付任何其應付之轉讓稅或其他稅項或其他所需款項。

海外股東作出之任何接納將被視作構成該海外股東向要約人作出之聲明及保證，表示彼等已遵守當地的法律及規例，而其接納根據所有適用法律屬合法、有效及具約束力。有關海外股東如有疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

除建景創投外，根據本公司於最後實際可行日期的股東名冊，於本公司股東名冊登記為股東的股東概無海外股東。進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「7.海外股東」一節。

### 有關前瞻性陳述之警示事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義之字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外之陳述均可視為屬前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除適用法律或法規(包括但不限於GEM上市規則及／或收購守則)規定外，要約人及本公司概不承擔責任糾正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義以及「一致行動人士」應據此詮釋
「可供採取行動的公司通訊」	指	任何涉及要求發行人的證券持有人指示其擬如何行使其有關證券持有人的權利的公司通訊。
「經調整資產淨值」	指	於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔經調整經審核綜合資產淨值約83,956,000元，其計算方法載於綜合文件附錄二
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業進行證券交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二四年五月六日，要約截止日期，即不少於本綜合文件寄發日期後21日，或倘要約延期，則為要約人在執行人員同意下根據收購守則釐定並由要約人與本公司共同公佈的任何後續截止日期
「本公司」	指	運興泰集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8362)
「完成」	指	完成買賣協議
「完成日期」	指	二零二四年一月二十六日

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	要約人及本公司遵守收購守則就要約向股東共同發出的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約的詳情(隨附接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自的意見函件
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	金額41,924,211.19港元，即要約人就根據買賣協議收購出售股份向賣方支付的總代價
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及彼等任何授權代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約的要約股份的接納及過戶表格
「GEM」	指	由聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區



---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事及在要約中並無直接或間接權益的非執行董事(即周振威先生、盧榮棠先生及林禮喬先生)組成的董事會獨立委員會，將由本公司組建以就要約致獨立股東推薦建議
「獨立財務顧問」或「大有融資」	指	大有融資有限公司，一家獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，本公司(經獨立董事委員會批准)將委聘的獨立財務顧問，以就要約的條款及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	股份持有人(要約人及彼等的一致行動人士除外)
「獨立第三方」	指	與本公司的董事、首席執行官、主要股東、其附屬公司及其各自的關連人士概無任何關連的第三方(定義見GEM上市規則)
「聯合公告」	指	要約人與本公司於二零二四年二月一日聯合刊發的公告，內容有關買賣協議及要約
「金利」	指	金利潤實業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由何永年先生及其配偶、何永年先生的四名子女、何永年先生的侄女及13名獨立第三方分別擁有40%、21%、6%及33%權益
「建景創投」	指	建景創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為持有本公司1,050,000,000股股份的合法及實益擁有人，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的75%
「建景創投股份」	指	建景創投股份

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零二四年一月二十六日，即緊接刊發本聯合公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月十二日，即本綜合文件付印前為確定當中 所載若干資料之最後實際可行日期
「黎浩然先生」	指	黎浩然先生，賣方之一
「何先生」	指	何健華先生，賣方之一
「黎景華先生」	指	黎景華先生，賣方之一
「余先生」	指	余庭曦先生，賣方之一
「鍾先生」	指	鍾育華先生，要約人之一，歐女士的配偶及鍾舉至先生及 鍾榮至先生的父親
「鍾舉至先生」	指	鍾舉至先生，要約人之一，歐女士及鍾先生的兒子
「鍾榮至先生」	指	鍾榮至先生，要約人之一，歐女士及鍾先生的兒子
「李女士」	指	李雙愛女士，賣方之一
「歐女士」	指	歐紅蓮女士，要約人之一，鍾先生的配偶及鍾舉至先生及 鍾榮至先生的母親
「要約」	指	滋博資本(為及代表要約人)根據收購守則作出強制性無條 件現金要約，以收購除要約人及彼等任何一致行動人士已 擁有或同意收購的股份外的所有已發行股份
「要約期間」	指	根據收購守則，自二零二四年二月一日起至截止日期止期 間
「要約價」	指	要約人應付每股要約股份的現金金額0.052港元

---

## 釋 義

---

「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及彼等任何一致行動人士擁有或同意將予收購者除外)
「要約人」	指	買賣協議的買方鍾先生、歐女士、鍾舉至先生及鍾榮至先生
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人有關要約的財務顧問
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處，其地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	由二零二三年八月一日，即緊接要約期間開始日期前滿六個月之日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「買賣協議」	指	賣方及要約人就買賣銷售股份訂立日期為二零二四年一月二十六日的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方合法及實益擁有的21,829股建景創投股份將根據買賣協議轉讓給要約人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「達海」	指	達海投資有限公司，賣方之一，一間於香港註冊成立的有限公司，由金利直接全資擁有
「賣方」	指	黎景華先生、達海、余先生、李女士、何先生及黎浩然先生
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，本綜合文件內所有提述：

- (a) 除另有指明外，時間及日期均指香港時間及日期；
- (b) 陽性、陰性或中性代詞均應解釋為陳述並包括任何其他性別；及
- (c) 單數形式的詞彙、術語及頭銜均應解釋為包括複數形式，反之亦然。

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
浚博資本有限公司

敬啟者：

**由浚博資本有限公司  
(為及代表要約人)  
就收購運興泰集團控股有限公司  
已發行股本中的全部已發行股份  
(不包括要約人及彼等任何一致行動人士  
已擁有或同意將收購的股份)  
作出強制性無條件現金要約**

**緒言**

茲提述(i)聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約；及(ii)要約人及 貴公司日期為二零二四年二月二十一日及二零二四年四月五日之聯合公告，內容有關(其中包括)延遲寄發綜合文件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二四年一月二十六日交易時段後，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而要約人同意購買無任何產權負擔的銷售股份，現金代價為41,924,211.19港元。銷售股份即21,829股建景創投股份，佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%。於最後實際可行日期，建景創投持有1,050,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本的75%。

下文載列買賣協議之主要條款。

**日期**

二零二四年一月二十六日

## 宏博資本函件

### 訂約方

- (i) 賣方(作為銷售股份之賣方)；及
- (ii) 要約人(作為銷售股份之買方)

歐女士為(i)鍾先生的配偶及鍾舉至先生及鍾榮至先生的母親；(ii)非執行董事；及(iii)建景創投的一名股東，於緊接完成前持有建景創投已發行股本約23.22%，並已被視為 貴公司之主要股東。因此，要約人及彼等任何一致行動人士並非獨立第三方。

### 主體事項

根據買賣協議，賣方同意出售及轉讓，而要約人同意購買銷售股份，即21,829股建景創投股份，佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%，代價為41,924,211.19港元，按以下方式：

轉讓人	受讓人	建景創投股份 數目	緊接完成前佔 建景創投已發行股 本總額的概約		已付轉讓人的 代價
				百分比	
黎景華先生	鍾舉至先生	4,500股	15.83%	13,396,004.08港元	
黎景華先生	鍾榮至先生	2,028股	7.13%		
黎景華先生	鍾先生	447股	1.57%		
達海	鍾先生	6,975股	24.53%	13,396,004.08港元	
余先生	歐女士	3,000股	10.55%	10,384,543.95港元	
余先生	鍾先生	2,407股	8.47%		
李女士	鍾榮至先生	1,350股	4.75%	2,592,774.98港元	
何先生	鍾榮至先生	815股	2.87%	1,565,267.86港元	
黎浩然先生	鍾榮至先生	307股	1.08%	589,616.24港元	
	<b>總數：</b>	<b>21,829股</b>	<b>76.78%</b>	<b>41,924,211.19港元</b>	

銷售股份之出售不附帶任何產權負擔，並附有或由此產生的所有權利，包括但不限於在買賣協議日期或之後就其宣派、支付或作出的所有股息、分派及付款。

於完成後，鍾先生認購而建景創投以每股建景創投股份1美元的價格配發及發行1,571股建

---

## 宏博資本函件

---

景創投股份，所有股份均須配發及發行並全額繳足或入賬付款。該等1,571股股份在所有方面與於完成日期現有已發行建景創投股份(包括銷售股份)享有同等地位，特別是享有所有股息的全部權利以及可在完成日期或之後隨時宣佈、支付或作出分配。

### 代價

經公平磋商後，賣方及要約人(作為銷售股份的買方)同意 貴集團的估值為72,800,000港元。為釐定 貴集團的估值，賣方及要約人已考慮(其中包括)(i)最後交易日股價0.035港元，市值約49.0百萬港元；(ii)訂立買賣協議前股份的每日交易量；(iii)於二零二三年六月三十日， 貴公司擁有人應佔資產淨值約93.7百萬港元；及(iv) 貴集團最近財政年度的財務表現。鑒於(i)銷售股份佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%；及(ii)建景創投於本聯合公告日期持有 貴公司已發行股本75%，買賣銷售股份的代價為41,924,211.19港元(即72,800,000港元x75%x約76.78%)。代價將由鍾先生本人及代表所有要約人於完成後在五(5)個營業日內，以香港持牌銀行發出的本票或以香港持牌銀行開具的支票支付，按以下方式辦理：

- (a) 13,396,004.08港元予黎景華先生；
- (b) 13,396,004.08港元予達海；
- (c) 10,384,543.95港元予余先生；
- (d) 2,592,774.98港元予李女士；
- (e) 1,565,267.86港元予何先生；及
- (f) 589,616.24港元予黎浩然先生。

於二零二四年一月三十日，銷售股份代價已悉數結付給賣方。

### 完成

完成於二零二四年一月二十六日進行。要約人(作為銷售股份的買方)收購21,829股建景創投股份(即銷售股份)，佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%。完成後，要約人合共持有28,429股建景創投股份，相當於建景創投的全部已發行股本。緊隨完成後，鍾先生以每股建

---

## 宏博資本函件

---

景創投股份1美元的價格認購及建景創投配發及發行1,571股建景創投股份，所有股份均須配發及發行並繳足或入賬列為繳足。本次配發後建景創投的股權架構如下：

建景創投之股東	股份數目	持股之百分比
鍾先生	11,400股	38%
歐女士	9,600股	32%
鍾舉至先生	4,500股	15%
鍾榮至先生	4,500股	15%
<b>總數：</b>	<b>30,000股</b>	<b>100%</b>

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及彼等任何一致行動人士及假定一致行動人士，透過建景創投持有1,050,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本的75%。

完成前，除歐女士擁有的6,600股建景創投股份外(佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約23.22%)，要約人及彼等任何一致行動人士概無擁有、控制或可指令任何股份或 貴公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。緊隨完成後，於本聯合公告日期及最後實際可行日期，要約人及彼等任何一致行動人士透過建景創投擁有1,050,000,000股股份的權益，佔 貴公司已發行股本總數75%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就要約人及彼等任何一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份提出要約。要約已提呈予獨立股東。

本函件載列(其中包括)有關要約之主要條款連同要約人之資料及其對 貴集團之意向。有關要約及接納及交收要約程序的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。謹請獨立股東於決定是否接納要約前垂注本綜合文件所載「董事會函件」、致獨立股東之「獨立董事委員會函件」、致獨立董事委員會之「獨立財務顧問函件」以及各附錄所載資料，如有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。



---

## 宏博資本函件

---

### 要約

#### 要約之主要條款

吾等，宏博資本代表要約人按以下基礎提出要約：

### 要約

各要約股份的要約價 ..... 現金**0.052**港元

要約價的計算如下：

建景創投持有的股份總數(A)	1,050,000,000股
已發行建景創投股份總數(B)	28,429股
每股建景創投股份所代表的股份數量(C = A / B)	36,934.1165股
銷售股份數量(D)	21,829股
銷售股份代表的股份數量(E = C x D)	806,234,829.078股
代價(F)	41,924,211.19港元
<b>要約價(G = F / E)</b>	<b>0.052</b> 港元

每股要約股份的要約價為0.052港元。於最後實際可行日期，鍾先生為歐女士的配偶，而鍾舉至先生及鍾榮至先生為鍾先生及歐女士的兒子。

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為1,400,000,000股且 貴公司概無任何發行在外的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券。

要約在所有方面為無條件且根據收購守則向所有獨立股東提出。

根據要約之條款，根據要約將予收購之要約股份須繳足且不附帶一切產權負擔連同其附帶之一切權利及利益，包括在提出要約之日(即寄發本綜合文件當日)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

接納要約的程序及要約的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

### 價值比較

每股要約股份0.052港元的要約價較：

- (i) 股份於即最後交易日在聯交所所報收市價每股0.035港元溢價約48.57%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.034港元溢價約52.94%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0317港元溢價約64.04%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0293港元溢價約77.47%；
- (v) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.093港元折讓約44.09%；
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日每股資產淨值約0.06810港元(根據於最後實際可行日期已發行合共1,400,000,000股股份及於二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約95,345,000港元計算)折讓約23.64%；
- (vii) 於二零二三年十二月三十一日每股資產淨值約0.06204港元(根據於最後實際可行日期已發行合共1,400,000,000股股份及於二零二三年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約86,856,000港元計算)折讓約16.18%；及
- (viii) 於二零二三年十二月三十一日每股經調整資產淨值約0.05997港元(根據於最後實際可行日期已發行合共1,400,000,000股股份及於二零二三年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經調整資產淨值約83,956,000港元計算)折讓約13.29%。經調整資產淨值的計算載於本綜合文件附錄二「經調整每股資產淨值」一節。

### 最高及最低股價

於該日期前六個月(包括最後交易日)期間(即二零二三年七月二十六日至二零二四年一月

---

## 宏博資本函件

---

二十六日期間)，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二四年一月二十五日的每股0.042港元及股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二三年十二月十四日的每股0.026港元。

### 要約股份的總代價

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為1,400,000,000股且 貴公司概無其他發行在外的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份或 貴公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的其他證券。

假設 貴公司已發行股本概無變動及按要約價每股要約股份0.052港元計算，貴公司全部已發行股本價值為72,800,000港元。由於要約人及彼等任何一致行動人士透過建景創投於最後實際可行日期持有合共1,050,000,000股股份，要約涉及350,000,000股股份。根據要約價每股要約股份0.052港元，要約的代價將為18,200,000港元。

### 要約可動用的財務資源

要約人就全數接納要約時應付代價而應付的最高現金金額為18,200,000港元，乃假設自最後實際可行日期起直至要約截止，貴公司已發行股本並無變動。鍾先生已承諾以其自身內部資源代表要約人支付要約項下應付的代價，而因接納要約而正式出售的要約股份(如有)將註冊於建景創投名下，要約人已就該安排達成協議。

宏博資本已就要約獲委聘為要約人的財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源應付悉數接納要約。

### 接納要約的影響

透過接納要約，獨立股東將被視為保證有關人士根據要約將予出售之所有要約股份已繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同其於本綜合文件日期或其後附帶之所有權利及利益，包括但不限於悉數收取記錄日期為作出要約日期(即寄發本綜合文件日期)或之後可能作出或宣派或同意作出或宣派之所有股息、分派及任何資本回報(如有)之權利。

要約在所有方面均為無條件，自本綜合文件日期至截止日期下午四時正可供接納。除非收

購守則允許，否則要約接納不可撤銷，亦無法撤回，有關詳情載於本綜合文件附錄一「5.撤回權利」一節。

### 付款

接納要約的現金(約整至最接近港仙)付款將在收到正式完成的接納之日起七(7)個營業日內盡快支付。要約人或其代表必須收到證明所有權的相關文件才能接納要約完整且有效。

### 香港印花稅

賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)之0.1%稅率繳付，將從於接納要約時應付予有關股東的金額中扣除。要約人將安排代表接納要約股東支付賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

### 海外股東

由於向並非居於香港的人士提出要約可能受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須全權負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要的手續及接受股東在該等司法管轄區應繳納的任何過戶或其他稅項)。

倘任何適用法律及法規禁止海外股東收取綜合文件，或海外股東須符合有關海外司法權區過分繁瑣的條件或規定後方可收取綜合文件，則在獲得執行人員同意下，或不會向該等海外股東寄發綜合文件，且不會影響海外股東接受要約的權利。於該等情況下，聯合要約人屆時將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能要求的任何豁免。除了建景創投外，於最後實際可行日期並無海外股東。

有關海外股東作出的任何要約接納，將被視作構成該海外股東向聯合要約人的聲明及保

證，表示彼已遵守適用的當地法例及規定。如有疑問，海外股東應諮詢彼等的專業顧問。

### 稅務意見

獨立股東如對彼等接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、賣方、本公司、宏博資本及彼等各自的最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約所產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 貴集團之資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份自二零一七年六月三十日起於GEM上市。

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司。貴集團主要於香港從事加工及貿易生食品、急凍食品及熟食(包括提供運輸服務)以及經營餐廳。

貴集團的財務資料載於本綜合文件附錄二。閣下亦請垂注本綜合文件附錄四所載有關貴集團的進一步資料。

### 要約人之資料

鍾先生，51歲，於中國及香港食品供應業務擁有逾20年經驗。鍾先生為廣州市戈雲貿易有限公司股東，該公司為一間於中國註冊成立的公司，主要從事急凍蔬菜供應。鍾先生於食品供應行業的整個職途上已累積豐富的食品相關業務管理經驗。

歐女士，47歲，為鍾先生的配偶。歐女士為非執行董事。鍾舉至先生(22歲)及鍾榮至先生(22歲)為鍾先生及歐女士的兒子。歐女士於中國食品行業擁有逾19年經驗，曾擔任廣州順民豐隆農產有限公司(一間中國公司，主要從事供應急凍蔬菜，由鍾先生及歐女士實益擁有90%)的業務經理。

歐女士為(i)鍾先生的配偶以及鍾舉至先生及鍾榮至先生的母親；(ii)非執行董事；及(iii)建

景創投的股東，於緊接完成前持有建景創投已發行股本約23.22%，並被視為 貴公司的主要股東。因此，要約人及彼等任何一致行動人士並非獨立第三方。

### 要約人對 貴集團之意向

於最後實際可行日期，要約人透過建景創投擁有 貴公司已發行股本總額75%的權益。根據GEM上市規則，彼等亦被視為 貴公司的控股股東。

貴集團主要從事加工及貿易生食品、急凍食品及熟食品(包括提供運輸服務)以及於香港經營餐廳。

要約人之意向乃於要約完成後維持及繼續經營 貴公司現有主要業務。要約人確認，除非於要約期間結束後出現適當機會且並無計劃及／或意向縮小規模或變更 貴集團的現有主要業務，否則無意分拆出售本公司現有業務。於最後實際可行日期，要約人尚未發現任何潛在機會。隨著市場預期二零二四年下半年減息，香港整體經濟將會改善，適當機會將會出現。為把握預期經濟上揚，要約期間後，要約人將對 貴集團現有主要業務、營運、財務狀況及投資進行檢討，以制訂長期業務計劃及 貴集團未來業務發展策略。憑藉鍾先生及歐女士於食品供應行業的經驗、行業知識及網絡，要約人擬探索 貴集團之未來相關商機。

視乎檢討結果，要約人或會探索其他商機，並考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務優化、業務分拆出售、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升 貴集團之長期增長潛力。於最後實際可行日期，尚未物色到任何投資或業務機會，要約人亦無就向 貴集團注入或出售任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。倘此類公司行動落實， 貴公司將根據GEM上市規則刊發進一步公告。

要約人擬繼續保持 貴集團現有管理層及僱員。要約人有意任命新董事加入董事會，而生效日期為不早於GEM上市規則及收購守則所允許之日期或聯席要約人認為合適的較後日期。董事會的成員凡有任何變動，將遵照收購守則及／或GEM上市規則作出，並會於適當時刊發進一

步公告。於最後實際可行日期，概無董事擬辭任董事會職務且要約人並尚未就將獲提名為 貴公司新董事的人士身分作任何最終決定，因而已決定董事會組成安排並無變動。

除上文所載要約人對 貴集團之意向外，(i)要約人無意對 貴集團管理層及僱員之聘用作出重大變動；及(ii)要約人無意出售或重新調配 貴集團的資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。

### 公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

要約人有意於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。要約人無意利用任何權力強制性收購於要約截止後發行在外之任何股份。要約人將連同 貴公司合理努力維持股份於聯交所的上市地位，並按照GEM上市規則促使公眾人士持有不少於 貴公司全部已發行股本的25%。

聯交所表明，倘要約截止後，公眾人士持有的已發行股份少於 貴公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。因此，務請注意，於要約截止時，股份的公眾持股量可能不足，而股份可能短暫停止買賣直至股份恢復足夠公眾持股量為止。

要約人擬維持 貴公司在聯交所上市。要約人已承諾及倘要約人物色到任何新董事加入董事會，要約人將促使將獲委任的新董事共同及個別向聯交所承諾採取適當措施(如建景創投配售現有股份)，以確保股份有充足的公眾持股量。於最後實際可行日期，尚未物色配售代理進行潛在配售股份，要約人尚未就將獲提名為 貴公司新董事的人士身分作任何最終決定。

### 要約接納及交收

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨付之接納表格所載有關要約接納及交收程序之詳情。

### 強制收購

要約人不擬行使任何權力以強制收購於要約結束後要約項下未被收購的任何發行在外的要約股份。

### 一般資料

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人的持股。為了讓其投資以代名人義登記的股份實益擁有人接納要約，彼等務必就彼等有關要約之意向向其代名人作出指示。

綜合文件之印刷版本只會應要求寄發給獨立股東。倘 貴公司並無獨立股東的功能性電子郵件地址或獨立股東提出要求， 貴公司將以印刷本形式向獨立股東寄發作為可採取行動的公司通訊的接納表格。所有文件(視情況而定)及匯款將以普通郵遞方式寄予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東於股東名冊上顯示的相關地址寄發，如屬聯名持有人，則寄予在上述股東名冊內排名首位的獨立股東。要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、 貴公司、宏博資本、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人(如適用)或參與要約的任何其他人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件一部分)所載有關要約的其他資料。亦請 閣下審慎考慮本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之資料，並於決定是否接納要約之前，在 閣下認為適當的情況下諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二四年四月十五日



**Winning Tower Group Holdings Limited**  
**運興泰集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

執行董事：

黎景華先生(主席)

黎浩然先生

何健華先生

非執行董事：

余庭曦先生

王宏亮先生

歐紅蓮女士

獨立非執行董事：

周振威先生

盧榮棠先生

林禮喬先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

新界

葵涌

梨木道88號

達利中心

8樓803室

由滋博資本有限公司  
(為及代表要約人)  
就收購運興泰集團控股有限公司  
已發行股本中的全部已發行股份  
(不包括要約人及彼等任何一致行動人士  
已擁有或同意將收購的股份)  
作出強制性無條件現金要約

**緒言**

茲提述(i)聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約；及(ii)要約人及本公司日期為二零二四年二月二十一日及二零二四年四月五日之聯合公告，內容有關(其中包括)延遲寄發綜合文件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

---

## 董事會函件

---

於二零二四年一月二十六日交易時段後，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而要約人同意購買無任何產權負擔的銷售股份，現金代價為41,924,211.19港元。銷售股份即21,829股建景創投股份，佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%。於最後實際可行日期，建景創投持有1,050,000,000股股份，佔本公司已發行股本的75%。

完成前，除歐女士擁有的6,600股建景創投股份外(佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約23.22%)，要約人及彼等任何一致行動人士概無擁有、控制或可指令任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。緊隨完成後，於本聯合公告日期及最後實際可行日期，要約人及彼等任何一致行動人士透過建景創投擁有1,050,000,000股股份的權益，佔本公司已發行股本總數75%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就要約人及彼等任何一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份提出要約。要約已提呈予獨立股東。

要約的進一步詳情載於本綜合文件附錄一「浚博資本函件」(本函件構成其中部分)以及隨附的接納表格。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及要約之資料、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議及就要約致獨立董事委員會之「獨立財務顧問函件」。

### 要約

#### 要約之主要條款

誠如本綜合文件第10頁至第21頁「浚博資本函件」所披露，浚博資本現正為及代表要約人向全體獨立股東就全部已發行股份(要約人及彼等任何一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)按以下基準提出要約：

**各要約股份的要約價 ..... 現金0.052港元**

要約在所有方面為無條件且根據收購守則向所有獨立股東提出。

## 董事會函件

要約價的計算如下：

建景創投持有的股份總數(A)	1,050,000,000股
已發行建景創投股份總數(B)	28,429股
每股建景創投股份所代表的股份數量(C = A / B)	36,934.1165股
銷售股份數量(D)	21,829股
銷售股份代表的股份數量(E = C x D)	806,234,829.078股
代價(F)	41,924,211.19港元
<b>要約價(G = F / E)</b>	<b>0.052港元</b>

每股要約股份的要約價為0.052港元。於最後實際可行日期，鍾先生為歐女士的配偶，而鍾舉至先生及鍾榮至先生為鍾先生及歐女士的兒子。

於最後實際可行日期，本公司已發行股份為1,400,000,000股且本公司概無任何發行在外的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券。

要約在所有方面為無條件且根據收購守則向所有獨立股東提出。

根據要約將予收購之要約股份須繳足，不附帶任何產權負擔，連同其於任何時間應計及附帶之一切權利及利益，包括在提出要約之日（即本綜合文件當日）或之後宣派、作出或派付的所有股息及分派的權利。於最後實際可行日期，概無任何本公司宣派的股息尚未支付。本公司確認，其不擬於要約期內宣派任何股息。要約在所有方面均屬無條件。獨立股東所提呈的要約一經接納，即為無條件且不可撤銷，亦不得撤回，惟收購守則規則19.2所載情況除外。

有關接納要約的程序、交收及接納期之進一步詳情，閣下請垂注本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

### 本集團之資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份自二零一七年六月三十日起於GEM上市。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司。本集團主要於香港從事加工及貿易生食品、急凍食品及熟食品（包括提供運輸服務）以及經營餐廳。

## 董事會函件

下表載列根據本公司(a)緊隨完成前；(b)緊隨完成後以及於最後實際可行日期的股權架構：

股東	緊隨完成前		緊隨完成後以及 於最後實際可行日期	
	股份數目	持股百分比 (%)	股份數目	持股百分比 (%)
建景創投	1,050,000,000	75	1,050,000,000	75
公眾股東	350,000,000	25	350,000,000	25
	<u>1,400,000,000</u>	<u>100</u>	<u>1,400,000,000</u>	<u>100</u>

下表載列根據建景創投(a)緊隨完成前；(b)緊接完成後以及於最後實際可行日期的股權架構：

股東	緊隨完成前		緊隨完成後以及 於最後實際可行日期	
	建景創投 股份數目	持股百分比 (約) (%)	建景創投 股份數目	持股百分比 (%)
黎景華先生	6,975	24.53	–	–
達海	6,975	24.53	–	–
歐女士	6,600	23.22	9,600	32
余先生	5,407	19.02	–	–
李女士	1,350	4.75	–	–
何先生	815	2.87	–	–
黎浩然先生	307	1.08	–	–
鍾先生	–	–	11,400	38
鍾舉至先生	–	–	4,500	15
鍾榮至先生	–	–	4,500	15
<b>總計</b>	<u><b>28,429<sup>(1)</sup></b></u>	<u><b>100</b></u>	<u><b>30,000<sup>(1)</sup></b></u>	<u><b>100</b></u>

附註：

1. 緊隨完成後，鍾先生以每股建景創投股份1美元的價格認購及建景創投配發及發行1,571股建景創投股份，全部已配發及發行且繳足或入賬列為繳足。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事並無於股份中擁有任何權益。

### 要約人對本集團之意向

務請閣下垂注本綜合文件第10頁至第21頁所載的「宏博資本函件」中「要約人之資料」及「要約人對本集團之意向」各段。董事會獲悉要約人有關本集團之意向且願意與要約人進行合理合作，而此符合本公司及獨立股東之整體利益。董事會獲悉要約人擬繼續經營本集團現有主要業務且並無計劃及／或意向縮小規模或變更本集團的現有主要業務，但將對本集團現有主要業務、營運、財務狀況及投資進行檢討，以制訂長期業務計劃及本集團未來業務發展策略。董事會亦獲悉(i)要約人無意對本集團管理層及僱員之聘用作出重大變動；(ii)要約人無意出售或重新調配本集團的資產，惟於其一般業務過程中進行者除外；及(iii)於最後實際可行日期，尚未物色到任何投資或業務機會，要約人亦無就向本集團注入或出售任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。於最後實際可行日期，概無董事擬辭任董事會職務且要約人尚未就將獲提名為本公司新董事的人士身分作任何最終決定。

### 公眾持股量及維持本公司的上市地位

董事會獲悉要約人無意利用任何權力強制性收購於要約截止後發行在外之任何股份。本公司將連同要約人合理努力維持股份於聯交所的上市地位，並按照GEM上市規則促使公眾人士持有不少於本公司全部已發行股本的25%。

聯交所表明，倘要約截止後，公眾人士持有的已發行股份少於本公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

---

## 董事會函件

---

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。因此，務請注意，於要約截止時，股份的公眾持股量可能不足，而股份可能短暫停止買賣直至股份恢復足夠公眾持股量為止。

要約人擬維持本公司在聯交所上市。要約人已承諾及倘要約物色到任何新董事加入董事會，要約人將促使將獲委任的新董事於要約截止後共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份有充足的公眾持股量。於最後實際可行日期，董事會獲悉要約人尚未就將獲提名為本公司新董事的人士身分作任何最終決定。董事已共同及個別向聯交所承諾，於彼等仍任職董事會時採取適當措施，以確保要約截止後股份有充足的公眾持股量。

**股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

### 推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即周振威先生、郭盧燦棠先生及林禮喬先生)組成)已告成立，以就要約條款就獨立股東而言是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。非執行董事余先生及歐女士為買賣協議的訂約方，而歐女士為要約人之一，因此彼等被視為於要約中擁有直接權益。非執行董事王宏亮先生為金利(擁有達海全部已發行股本)的主要股東何永年先生的女婿。因此，王宏亮先生被視為於要約中擁有間接權益。因此，獨立董事委員會並不包括余先生、王宏亮先生及歐女士。

務請閣下垂注(i)本綜合文件第29頁至第30頁所載「獨立董事委員會函件」；及(ii)本綜合文件第IFA-1頁至第IFA-32頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有彼等各自就要約提供的意見及推薦建議以及在達成有關推薦建議所考慮的主要因素。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料並細閱本綜合文件附錄一及隨附的接納表格，以進一步了解有關要約接納程序以及本綜合文件附錄三就艾華迪評估諮詢有限公司刊發的物業估值報告之詳請。

在考慮就要約採取何種行動時，閣下亦應考慮自身的稅務狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東台照

為及代表  
運興泰集團控股有限公司  
主席及執行董事  
黎景華  
謹啟

二零二四年四月十五日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就要約致獨立股東的意見函件全文，該函件乃為載入本綜合文件而編製。

### Winning Tower Group Holdings Limited 運興泰集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

敬啟者：

由滋博資本有限公司  
(為及代表要約人)  
就收購運興泰集團控股有限公司  
已發行股本中的全部已發行股份  
(不包括要約人及彼等任何一致行動人士  
已擁有或同意將收購的股份)  
作出強制性無條件現金要約

吾等謹此提述由本公司及要約人聯合刊發日期為二零二四年四月十五日的本綜合文件，本函件為其組成部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約，並就要約就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下(即獨立股東)提供意見及就接納要約作出推薦建議。大有融資已獲吾等批准委任為獨立財務顧問，以就要約，尤其是要約就獨立股東而言是否屬公平合理及就接納要約向吾等作出推薦建議，連同達成有關推薦建議前其已考慮的主要因素及理由載於本綜合文件第IFA-1頁至第IFA-32頁「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「滋博資本函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。



---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮要約條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認為要約屬不公平合理，且不符合獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東不接納要約。獨立股東務請閱讀本綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

該等獨立股東務請監察本集團的發展，尤其是要約人的業務策略以及本公司於要約期期間及其後的任何公告。

無論如何，獨立股東應細閱本綜合文件所詳述有關接納要約的程序並強烈建議變現或持有彼等投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。

此 致

列位獨立股東台照

為及代表  
運興泰集團控股有限公司  
獨立董事委員會

周振威先生  
獨立非執行董事

盧榮棠先生  
獨立非執行董事

林禮喬先生  
獨立非執行董事

二零二四年四月十五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為大有融資有限公司就要約致獨立董事委員會的意見函全文，該函件乃為載入本綜合文件而編製。

# MESSIS 大有融資

敬啟者：

由法博資本有限公司  
(為及代表要約人)  
就收購運興泰集團控股有限公司  
已發行股本中的全部已發行股份  
(不包括要約人及彼等任何一致行動人士  
已擁有或同意將收購的股份)  
作出強制性無條件現金要約

### 緒言

茲提述吾等就要約條款及接納要約而言獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問。要約詳情載於 貴公司日期為二零二四年四月十五日的綜合文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約人，即鍾先生、歐女士、鍾舉至先生及鍾榮至先生、買賣協議的買方及 貴公司聯合公佈，於二零二四年二月一日(交易時段後)，賣方及要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而要約人同意購買無任何產權負擔的銷售股份，現金代價為41,924,211.19港元。銷售股份即21,829股建景創投股份，佔緊接完成前建景創投已發行股本總額約76.78%，已於二零二四年一月二十六日進行。

完成後，要約人合共持有28,429股建景創投股份，相當於建景創投的全部已發行股本。緊隨完成後，鍾先生以每股建景創投股份1美元的價格認購及建景創投配發及發行1,571股建景創投股份，所有股份均須配發及發行並繳足或入賬列為繳足。配發後，建景創投由鍾先生、歐女士、

---

## 獨立財務顧問函件

---

鍾舉至先生及鍾榮至先生分別擁有38%、32%、15%及15%權益。緊隨完成後，要約人及彼等一致行動及假設一致行動的人士透過建景創投持有1,050,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本的75%。

因此，要約人須根據收購守則規則26.1就要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份提出要約。要約將提呈予獨立股東。於最後實際可行日期， 貴公司擁有1,400,000,000股已發行股份，而 貴公司概無其他尚未行使之股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他證券，可轉換或交換為股份或 貴公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

滋博資本代表要約人按以下基礎提出要約：

各要約股份..... 現金0.052港元

要約價乃按(i)建景創投持有的股份總數；(ii)已發行建景創投股份總數；(iii)每股建景創投股份所代表的股份數量；(iv)銷售股份代表的股份數量；及(v)買賣協議項下代價。

於綜合文件日期於其所產生或附帶之所有權利或其後其所附帶之所有權利，根據要約將予收購之要約股份須繳足且不附帶一切產權負擔連同其附帶之一切權利及利益，包括但不限於在提出要約之日(即寄發本綜合文件當日)或之後宣派、作出或派付的任何股息、分派或任何資本退還(如有)的所有權利。

誠如「董事會函件」所載， 貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)其尚未宣派任何尚未支付的股息；及(ii)無意在要約截止日期之前(包括要約截止日期)宣派或支付任何未來股息或進行其他分派。

有關要約的主要條款，連同要約人之資料及要約人對 貴集團之意向，請參閱本綜合文件所載「滋博資本函件」。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由並無於要約擁有直接或間接權益的全體獨立非執行董事及非執行董事(即周振威先生、盧榮棠先生及林禮喬先生)組成)將根據收購守則規則2.1成立，向獨立股東就要約是否公平合理以及要約是否符合獨立股東的整體利益及應否接納要約提供意見。由於非執行董

---

## 獨立財務顧問函件

---

事余先生及歐女士為買賣協議的訂約方，而歐女士為要約人之一，因此彼等被視為於要約中擁有直接權益。非執行董事王宏亮先生為金利(擁有達海全部已發行股本)的主要股東何永年先生的女婿，王宏亮先生被視為於要約中擁有間接權益。因此，獨立董事委員會並不包括余先生、王宏亮先生及歐女士。

吾等，滋博資本有限公司已根據收購守則規則2經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就要約及，特別是要約是否公平合理及接納要約提供意見。於最後實際可行日期，根據GEM上市規則第17.96條，吾等獨立於 貴集團且與其並無關連且吾等於過去兩年並無擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。不存在影響吾等被任命為獨立財務顧問的獨立性的安排。因此，吾等符合資格就GEM上市規則規定項下要約提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或要約人的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)不屬於同一群體，吾等與要約人或 貴公司或任何與彼等一致行動或被推定為一致行動的一方並無關聯，吾等與要約人或 貴公司或其中任何一方的控股股東或主要股東並無任何聯繫、財務援助或其他，因此，根據收購守則規則2.6，吾等被視為獨立並適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

本函件包括吾等致獨立董事委員會及獨立董事關於(i)要約是否公平合理；(ii)要約是否符合獨立股東整體利益；及(iii)接納要約。

### 吾等意見之基礎

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴本綜合文件所載陳述、資料、意見及聲明以及有關 貴集團及／或董事及／或 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設本綜合文件所載或提述的所有陳述、資料意見及聲明或由 貴集團及／或董事及／或管理層以其他方式提供或作出或給予的所有陳述、資料意見及聲明屬真實及準確。吾等已假設由董事及管理層提供的所有陳述、資料意見及聲明(由彼等承擔全部責任)於作出時屬及於最後實際可行日期仍屬真實及準確。倘於綜合文件日期至要約截止日期期間出現任何後續重大變動或吾等之意見有任何變更，吾等將儘快通知獨立董事委員會及獨立股東。吾等亦已假設董事於本綜合文件中作出的有關

---

## 獨立財務顧問函件

---

信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其顧問及／或董事所表達並已向吾等提供的意見之合理性。吾等亦倚賴若干公眾可獲得的資料，並已假設該等資料屬準確及可靠。吾等並無理由懷疑有關公開資料的準確性及可靠性。

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及與其一致行動的人士的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件發表的意見(要約人(以要約人身份)及與其一致行動的人士所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱所獲提供之全部資料及文件，以便吾等能達致知情意見，及就吾等依賴所獲提供之資料提供理據，足以為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立核證獲提供之任何資料，亦無對要約人及 貴集團或彼等任何聯營公司或彼等任何一致行動人士，或推定為一致行動人士之業務及事務進行任何獨立調查。

由於有關影響取決於獨立股東之各別情況，故吾等並無考慮獨立股東接納或拒絕要約(視情況而定)後將對其稅務造成之影響。具體而言，倘獨立股東為香港境外居民或於交易證券時須遵守海外稅務規定或香港稅務規定，則應根據其稅務狀況考慮要約。倘存有任何疑慮，則應諮詢其專業顧問。

## 獨立財務顧問函件

### 就要約主要考慮因素

為評估要約及向獨立董事委員會及獨立股東給予吾等的建議，我們已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景及財務狀況

貴集團主要從事加工及貿易生食品、急凍食品及熟食品(包括提供運輸服務)以及於香港經營餐廳。

下文載列(i) 貴集團分別截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料，分別摘錄自 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)；及(ii) 貴集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料，摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)：

##### 1.1 截至二零二三年十二月三十一日止年度財務業績

貴集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
總收益	<b>108,383</b>	<b>93,299</b>
(i) 食品加工及貿易(其包括運輸服務)	<b>79,073</b>	<b>67,242</b>
(a) 銷售食品	78,992	66,908
(b) 提供運輸服務收入	81	334
(ii) 經營餐廳	<b>29,310</b>	<b>26,057</b>
營運除稅前虧損	(2,536)	(14,406)
除稅前虧損	(2,975)	(14,959)
年內虧損	(3,104)	(13,563)
股東應佔虧損	<b>(3,199)</b>	<b>(9,580)</b>

## 獨立財務顧問函件

貴集團的總收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約93.3百萬港元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約108.4百萬港元，增加約16.2%，主要由於(i)銷售食品產生的收入增加約12.1百萬港元；及(ii)餐飲業務增加約3.3百萬港元，乃由於一旦疫情消退及恢復正常，航空餐飲服務及一般餐飲供應商將逐步恢復至疫情前水準。同期，提供運輸服務的收入由334,000港元進一步減少至約81,000港元，減幅為75.7%，原因是截至二零二一年十二月三十一日止年度為 貴公司採購運輸服務的物流服務業的主要客戶已自二零二二年二月起停止其運輸服務，並停止向 貴公司購買相關服務。

截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團經營業務除稅前虧損約2.5百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約14.4百萬港元減少約82.6%，主要由於(i)毛利增加約6.3百萬港元；(ii)由於(a)物業、廠房及設備折舊減少約1.5百萬港元；及(b)使用權資產折舊減少約1.9百萬港元導致折舊減少約3.4百萬港元；及(iii)使用權資產減值由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約3.3百萬港元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的零。

貴集團於二零二二年及二零二三年十二月三十一日綜合財務狀況表

	於二零二三年 十二月三十一日 (千港元) (經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 (千港元) (經審核)
資產總值	120,628	132,144
負債總額	33,772	42,268
股東應佔資產淨值	92,230	95,345

貴公司的總資產由二零二二年十二月三十一日的約132.1百萬港元減少至二零

## 獨立財務顧問函件

二三年十二月三十一日的約120.6百萬港元，乃主要由於非流動資產減少，其中使用權資產減少約10.3百萬港元，物業、廠房及設備減少約1.3百萬港元。

貴公司負債總額由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約42.3百萬港元減少8.5百萬港元至截至二零二三年十二月三十一日止年度的33.8百萬港元，主要由於租賃負債由約11.6百萬港元減少至約2.2百萬港元，導致非流動負債總額減少所致。

### 1.2 截至二零二三年六月三十日止六個月的財務業績

貴集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的綜合損益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
總收益	<b>52,030</b>	<b>56,101</b>
(i) 食品加工及貿易	<b>37,498</b>	<b>44,790</b>
(a) 銷售食品	37,453	44,487
(b) 提供運輸服務收入	45	303
(ii) 經營餐廳	<b>14,532</b>	<b>11,311</b>
營運除稅前虧損	(2,968)	(5,582)
除稅前虧損	(3,197)	(5,876)
期內虧損	(3,197)	(5,805)
股東應佔虧損	<b>(2,952)</b>	<b>(5,201)</b>

貴集團的總收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約56.1百萬港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約52.0百萬港元，減幅約7.3%，主要由於銷售食品由截至二零二二年六月三十日止六個月的約44.5百萬港元減少約15.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約37.5百萬港元。截至二零二三年六月三十日止六個月，經營餐廳所得收入約14.5百萬港元，相比截至二零二二年六月三十日止六個月錄得約11.3百萬港元較高。



## 獨立財務顧問函件

貴集團經營除稅前虧損由截至二零二二年六月三十日止六個月的約5.6百萬港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約3.0百萬港元，減幅約46.4%，主要由於(i)毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的約19.2百萬港元增加約23.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約23.7百萬港元；及(ii)折舊由截至二零二二年六月三十日止六個月的約5.6百萬港元減少約28.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約4.0百萬港元，主要由於(a)物業、廠房及設備折舊減少約0.7百萬港元；及(b)使用權資產折舊減少約0.9百萬港元。

貴集團截至二零二二年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
資產總值	127,939	132,144
負債總額	39,966	42,268
股東應佔資產淨值	93,687	95,345

貴集團的資產總值由二零二二年十二月三十一日的約132.1百萬港元減少至二零二三年六月三十日的約127.9百萬港元，主要由於(i)物業、廠房及設備由二零二二年十二月三十一日的約28.4百萬港元減少至二零二三年六月三十日的約27.3百萬港元；及(ii)使用權資產由二零二二年十二月三十一日的約64.2百萬港元減少約2.0%至二零二三年六月三十日的約62.9百萬港元，導致非流動資產總額減少。

貴集團的負債總額由二零二二年十二月三十一日的約42.3百萬港元減少至二零二三年六月三十日的約40.0百萬港元，主要由於非流動狀況的租賃負債由二零二二年十二月三十一日的約11.6百萬港元減少約28.4%至二零二三年六月三十日的約8.3百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

### 1.3 截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務業績

貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日的綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
總收益	<b>93,299</b>	<b>86,006</b>
(i) 食品加工及貿易(其包括運輸服務)	<b>67,242</b>	<b>59,372</b>
(a) 銷售食品	66,908	56,460
(b) 提供運輸服務收入	334	2,912
(ii) 經營餐廳	<b>26,057</b>	<b>26,634</b>
經營除稅前虧損	(14,406)	(25,579)
除稅前虧損	(14,959)	(26,121)
年內虧損	(13,563)	(26,128)
股東應佔虧損	<b>(9,580)</b>	<b>(23,133)</b>

根據二零二二年年報，貴集團錄得的總收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約86.0百萬港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約93.3百萬港元，增幅約8.5%，主要由於同期銷售食品增加約18.5%，其得益於年內貴公司探索於生食品及急凍食品的新業務通過向主要為食品貿易商的客戶提供加工服務(即冷凍食品切割及包裝)，該等新服務收入自截至二零二二年十二月三十一日止年度至截至二零二三年十二月三十一日止年度增加約1.9百萬港元。同期，提供運輸服務的收入由約2.9百萬港元減少至約334,000港元，主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度為貴公司採購運輸服務的物流服務業的主要客戶已自二零二二年二月起停止其運輸服務，並停止向貴公司購買相關服務。截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團經營餐廳所得收入保持穩定，截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度分別約26.6百萬港元及約26.1百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

貴集團經營除稅前虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約25.6百萬港元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約14.4百萬港元，減幅約43.8%，主要由於(i)政府補助及補貼增加約5.75倍導致其他收入增加約1.9倍，由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約0.4百萬港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2.7百萬港元；(ii)物業、廠房及設備減值減少41.9%，由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約4.3百萬港元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2.5百萬港元；及(iii)使用權資產減值減少約45.3%，由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約6.0百萬港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約3.3百萬港元。

貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	132,144	153,843
負債總額	42,268	48,477
股東應佔資產淨值	95,345	106,852

貴集團的資產總值由二零二一年十二月三十一日的約153.8百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約132.1百萬港元，主要由於二零二一年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日非流動資產總值減少約16.67百萬港元，主要由於使用權資產減少約20.7%，由二零二一年十二月三十一日的約81.0百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約64.2百萬港元所致，經計及(i)對 貴集團香港租賃土地重估虧絀約6.8百萬港元；(ii)租賃土地及租賃建築物提列折舊約6.8百萬港元；及(iii)使用權資產減值約3.3百萬港元。

貴集團的負債總額由二零二一年十二月三十一日的約48.5百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約42.3百萬港元，主要由於租賃負債由二零二一年十二月三十一日的約17.9百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約11.6百萬港元，主要由於(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度確認的

租賃負債利息增加約0.5百萬港元；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度，向出租人支付的租賃費用6.5百萬港元。

#### 1.4 股息

除於二零二零年十月二十八日宣派及於二零二零年十二月七日派付的每股0.01港元季度股息為14,000,000港元，根據截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報，截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無宣派股息。

#### 1.5 對 貴集團財務業績和狀況的整體看法

吾等注意到 貴集團的總收益由二零二一年十二月三十一日的二零二二年十二月三十一日增加約7.3百萬港元，並由截至二零二二年十二月三十一日止年度至截至二零二三年十二月三十一日止年度進一步增加約15.1百萬港元，分別增加約8.5%及增加約16.2%。貴集團的年內虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約26.1百萬港元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約13.6百萬港元，及進一步減少至二零二三年十二月三十一日止年度的約3.1百萬港元，分別減幅為47.9%及減幅為77.2%。吾等認為 貴公司已改善其於兩個分部(食品加工及貿易(包括運輸服務)及餐廳經營)的業務經營效率及使用能力。

根據(i) 貴集團附屬公司運興泰集團有限公司；(ii)天炁有限公司；及(iii)新景泰有限公司(「合營公司」，分別由運興泰持有60%及天炁有限公司持有40%)於二零二一年六月二日訂立的合營協議(「合營協議」)， 貴集團將成為合營公司旗下所有經營餐廳的所有飲食材料的主要供應商。須留意新景泰有限公司為一間於二零二一年四月一日註冊成立的企業實體，旨在共同參股香港飲食業(「合營公司業務關係」)。據觀察，該合營公司業務關係產生的收益分別佔 貴集團截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度總收益約8.3%及10.1%。吾等已審閱截

至二零二三年十二月三十一日止年度餐廳經營分部的收入明細，並注意到來自合營公司的收入佔餐廳經營業務分部確認的收入約37.4%，而來自其他兩家餐廳的收入，仍在營運的餐廳佔餐廳營運分部錄得收入約62.6%。因此，隨著合營公司旗下餐廳於二零二四年二月停止運營，吾等認為 貴公司在餐廳營運分部下仍將擁有實質業務。

吾等亦注意到自截至二零一八年十二月三十一日止年度起， 貴公司擁有人應佔 貴公司資產淨值已確認正面，儘管二零二一年十二月底爆發第五波COVID-19疫情對香港餐飲及食品業造成不利影響，截至二零二三年十二月三十一日保持約92.2百萬港元，六年期內沒有出現任何大幅波動。

鑒於(i) 貴公司主要業務所屬的香港餐飲及食品業預期在二零二三年二月「你好，香港」推廣活動及香港旅遊發展局(旅發局)推行的後續活動以來的支持性政府政策下逐步復甦並穩定增長而 貴公司該正面影響下，收到來自飛機餐公司更多訂單，確認收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約29.6百萬港元增加約32.1%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約39.1百萬港元；(ii)而吾等從管理層獲悉，儘管合營公司旗下唯一一家餐廳於二零二四年二月停止運營，截至最後實際可行日期，合營公司目前正在尋找新的商機，根據合營協議的規定，作為主要供應商，其為 貴集團的收入做出貢獻；及(iii) 貴集團已透過兩個網上平台推廣線上銷售：(a) Jettfoods.com，一個由 貴公司自二零一三年起成立的網上平台；及(b) HKTVmall，大型網上購物平台， 貴集團於二零二零年加入，旨在加強其顧客群，並適應香港顧客不斷轉變的消費模式，吾等認為 貴集團未來的銷售及收入將會提升。

### 1.6 貴集團之前景

根據二零二三年三月二十日的二零二二年年報， 貴集團對 貴集團業務復甦保持樂觀，乃經計及(i)政府針對COVID-19疫情採取的放寬社交距離限制的政策；(ii)二零二三年二月「你好，香港」支持宣傳活動，預期有利於香港的餐飲業；及(iii)管理層考慮顧客消費方式所採取的網上銷售推廣已逐漸轉向網上購買。吾等亦觀察到二零二二年年報，董事認為 貴集團未來銷售及收入將會得到加強，原因為根據上述

---

## 獨立財務顧問函件

---

合營公司業務關係，根據合營協議，貴集團將擔任合營公司旗下所有餐廳所有飲食的主要供應商，儘管合營公司唯一的餐廳於二零二四年二月結業，貴集團及合營公司正探索新商機。截至最後實際可行日期尚未物色合適的商機。吾等認為，合理預期貴集團將不時制定更好的業務策略，以適應不斷變化的業務環境及經濟情勢，乃鑒於(i)考慮到更多顧客傾向上網訂購，彼等已透過網上渠道推廣網上銷售；及(ii)彼等已與策略夥伴建立合營公司業務關係，以佔據更多餐飲業市場份額。此外，吾等從貴公司注意到，管理層亦不斷提升自身水平，以掌握最新市場趨勢及政府近期支持香港餐飲業的政策或活動，並研究是否有任何影響可改善貴集團業務營運的潛在商機。截至最後實際可行日期，自二零二三年十二月三十一日(即貴集團最新公佈的經審核綜合財務報表的編製日期)起並無具體計劃實施。

根據二零二四年二月二十八日發布的香港二零二四至二零二五年財政預算案，當局預留10.9億港元用於香港推動本地旅遊貿易，同時政府正在推進計劃，提供更多迎合新一代的文化體驗和大型活動的旅行者。香港特別行政區財政司司長陳茂波表示，隨著旅遊業回暖，帶來更多高消費遊客來港，零售、餐飲等產業預計將受惠。

就食品加工及貿易分部而言，據貴公司觀察，自二零二三年二月起受益於政府為香港經濟復甦而採取的支持措施，而旅遊業務則因從航空餐飲公司收到更多訂單而令貴公司受益。

就餐廳經營分部而言，隨著香港經濟逐漸復甦，來港旅客增多，貴公司亦錄得相對較高的營業額。由於根據香港經濟網站「最新發展」網頁預期香港經濟將呈現逐步上升趨勢，二零二四年增長率為2.5%至3.5%，吾等認為食品加工及貿易分部及餐廳經營分部預計將獲得更多商機以提升業績。

此外，根據香港貿易發展局(香港貿發局)於二零二三年七月二十七日發表的

《香港加工食品及飲料業》報告，方便食品，例如微波食品和包裝食品的成长前景看好。其亦提出，近年來，隨著生鮮食品線上購物和配送在許多大城市的普及，冷鏈物流能力已成為企業競爭力的重要組成部分。

就此而言，吾等認為，憑藉上述透過自有網上平台及HKTV mall進行網上銷售推廣，可以合理預見，在顧客更青睞網上購物的情況下，亦將滿足其對新鮮食品的需求，貴集團在買賣生鮮、冷凍及熟食產品時，利用自身的冷鏈物流能力，無疑將透過線上銷售管道拓寬客戶群並佔據更多市場份額。

據觀察所得，自二零二三年下半年起，越來越多香港人利用週末及假日跨境前往中國內地消費，這勢必導致香港人到當地餐廳或零售店的營業額減少。此外，香港人從內地回來時，也可能會帶回一些食物以供日後食用。毫無疑問，這種消費行為的轉變將導致本地餐飲業來自香港人的銷售收入減少。不過，也有觀點認為，香港人旅遊的旺盛慾望刺激了對機上餐飲的需求，從而減輕了香港人跨境消費行為帶來的負面影響。就貴公司而言，雖然其大部分客戶為本地零售店或餐廳，其業務會對香港人的跨境消費行為產生不利影響，但貴公司確認來自航空餐飲公司客戶的收入已減輕上述負面影響對貴公司業務的影響。其中，來自此類航空餐飲公司的收入佔貴公司二零二三年上半年總收入約29.2%，佔貴公司二零二三年下半年總收入的比例更高，約42.4%。

綜上所述，(i)權衡政府對旅遊業的扶持政策措施的正面影響；(ii)將消費行為轉變為線上訂購和送餐；以及香港人跨境消費行為的負面影響，我們認為公司兩大主要業務分部(即食品加工及貿易分部(包括提供運輸服務)及經營餐廳分部)的業績將受益於香港二零二四至二零二五年財政預算案，前景呈上升趨勢。

## 2. 要約人及其就 貴集團意向的資料

### 2.1 要約人

鍾先生，51歲，於中國及香港食品供應業務擁有逾20年經驗。鍾先生為廣州市戈雲貿易有限公司股東，該公司為一間於中國註冊成立的公司，主要從事急凍蔬菜供應。鍾先生於食品供應行業的整個職途上已累積豐富的食品相關業務管理經驗。

歐女士，47歲，為鍾先生的配偶。歐女士為非執行董事。鍾舉至先生(22歲)及鍾榮至先生(22歲)為鍾先生及歐女士的兒子。歐女士於中國食品行業擁有逾19年經驗，曾擔任廣州順民豐隆農產有限公司(一間中國公司，主要從事供應急凍蔬菜，由鍾先生及歐女士實益擁有90%)的業務經理。

歐女士為(i)鍾先生的配偶以及鍾舉至先生及鍾榮至先生的母親；(ii)非執行董事；及(iii)建景創投的股東，於緊接完成前持有建景創投已發行股本約23.22%，並被視為 貴公司的主要股東。因此，要約人及彼等一致行動人士並非獨立第三方。

於最後實際可行日期，鍾先生及歐女士透過建景創投擁有 貴公司已發行股本總額75%的權益。根據GEM上市規則，彼等亦被視為 貴公司的控股股東。

鑑於(i)鍾先生於中國及香港食品供應業務擁有逾20年經驗；(ii)自二零一九年八月起獲委任為非執行董事的歐女士熟悉 貴公司商業模式及商業策略；及(iii)歐女士於中國食品行業擁有逾19年經驗，並曾在廣州一間生產公司累積管理經驗，吾等認為要約人豐富的食品行業經驗能為 貴公司未來業務發展及營運作出貢獻，其應為股東考慮不接納要約的正面因素。

### 2.2 要約人對 貴公司業務的意向

要約人的意向乃於要約完成後維持及繼續經營 貴公司現有主要業務。要約人確認，除非要約期間結束後出現適當機會，否則無意分拆出售 貴公司現有業務，且無計劃及／或意向縮減或改變 貴集團現有主要業務規模。於最後實際可行日



期，要約人並無識別任何潛在機會。隨著市場預期二零二四年下半年減息，香港整體經濟將會改善，機會將會出現。為把握潛在經濟上揚，要約人將對 貴集團現有主要業務、營運、財務狀況及投資進行檢討，以制訂長期業務計劃及 貴集團未來業務發展策略。憑藉鍾先生與歐小姐於食品行業的經驗、要約期間後，行業知識及網絡，要約人擬於未來為 貴集團探索更多相關商機。

視乎檢討結果，要約人或會探索其他商機，並考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務優化、業務分拆出售、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升 貴集團之長期增長潛力。於最後實際可行日期，尚未物色到任何投資或業務機會，要約人亦無就向 貴集團注入或出售任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。倘此類公司行動落實， 貴公司將根據GEM上市規則刊發進一步公告。

### **2.3 建議更改 貴公司董事會組成**

要約人擬繼續保持 貴集團現有管理層及僱員（惟不早於收購守則所允許之時間或要約人認為適當之較後時間擬對董事會成員作出之變動除外）。

要約人有意任命新董事加入董事會，而生效日期為不早於GEM上市規則及收購守則所允許之日期或聯席要約人認為合適的較後日期。董事會的成員凡有任何變動，將遵照收購守則及／或GEM上市規則作出，並會於適當時刊發進一步公告。於最後實際可行日期，概無董事擬辭任董事會職務且要約人並無物色到任何潛在候選人擔任董事，因而已決定董事會組成安排並無變動。

總括而言，除上文所載要約人對 貴集團之意向外，(i)要約人無意對 貴集團管理層及僱員之聘用作出重大變動；及(ii)要約人無意出售或重新調配 貴集團的資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。

## 2.4 貴公司的上市地位及公眾持股量

吾等注意到，要約人有意於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位，並向聯交所承諾採取適當措施以確保股份有充足的公眾持股量。詳情請參閱綜合文件內題為「滋博資本函件」部份中題為「公眾持股量及維持 貴公司的上市地位」一段。此外，要約人無意利用任何權力強制性收購於要約截止後發行在外之任何股份。

倘要約截止後，公眾人士持有的已發行股份少於 貴公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。要約人已承諾及將獲委任的任何新董事將共同及各別向聯交所承諾，於要約結束後採取適當措施(如建景創投配售現有股份)，以確保在規定期限內公眾持有的 貴公司已發行股本不少於25%。截至最後實際可行日期，尚未物色配售代理進行潛在配售股份，及要約人尚未達成任何關於誰將獲提名為 貴公司新董事的最終決定。

## 3. 要約之主要條款

### 3.1 要約價之比較

每股要約股份的0.052港元要約價代表：

- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.093港元折讓約44.09%；
- (ii) 股份於二零二四年一月二十六日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.035港元溢價約48.57%；

- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.034港元溢價約52.94%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0317港元溢價約64.04%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0293港元溢價約77.47%；
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日每股資產淨值約0.06810港元(根據於聯合公告日期已發行合共1,400,000,000股股份及於二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約95,345,000港元計算)折讓約23.64%；及
- (vii) 於二零二三年十二月三十一日每股資產淨值約0.06204港元(根據於最後實際可行日期已發行合共1,400,000,000股股份及於二零二三年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約86,856,000港元計算)折讓約16.18%。

吾等就要約價的公平性及合理性進行了進一步分析，如下。

### 3.2 過往股價變動分析

為評估要約價的公平性及合理性，吾等已審閱於二零二三年一月一日直至最後交易日(包括該日)期間(「**公告前期間**」，即最後交易日(包括該日)前約12個月期間)，及於最後交易日後直至最後實際可行日期(包括該日)期間(「**公告後期間**」)(公告前期間及公告後期間統稱為「**回顧期間**」)內股份的每日收市價及交易量。

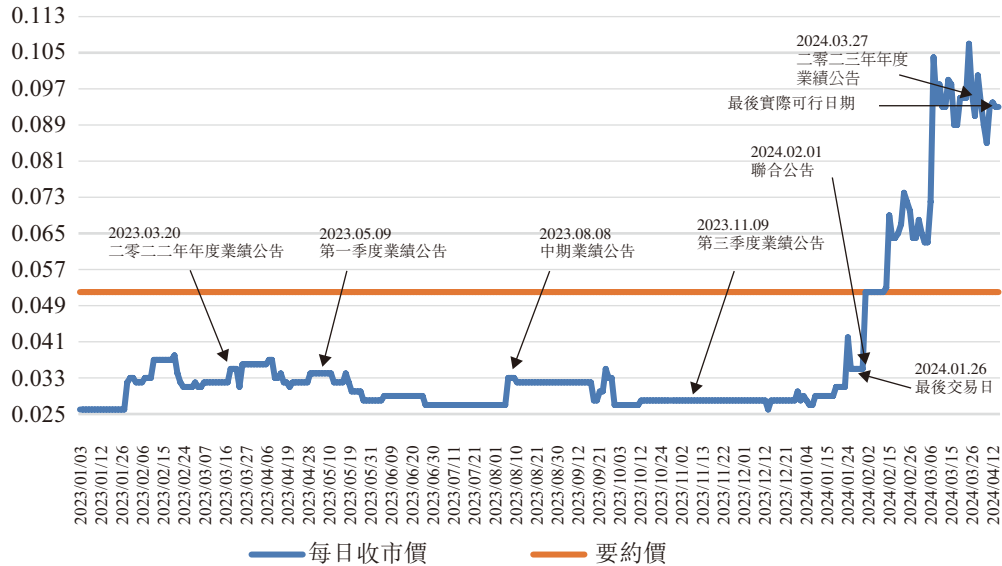
吾等認為，回顧期間包括公告前期間及公告後期間屬公平合理，涵蓋 貴公司的年度業務運營周期和財務結果發布日期，反映市場對 貴公司業務表現和前景的

## 獨立財務顧問函件

看法，以及隨著香港COVID-19疫情管控的放寬，社會和經濟環境的變化，而不僅僅關注自最後交易日以來股價的波動。與此同時，自最後交易日後至最後實際可行日期期間的股價變動情況亦在此提供給股東作為參考資訊。

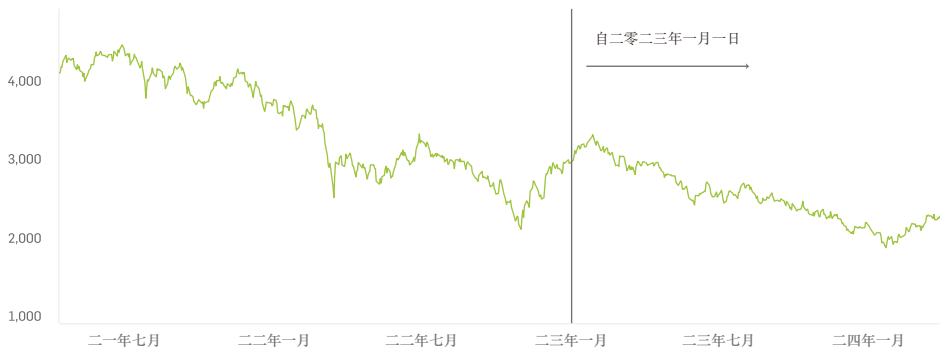
下圖列示於回顧期間的股份收市價。

### 每日收市價與要約價的對比



就分析而言，吾等亦從恒生指數網頁摘錄恒生消費指數圖表如下：

### 恒生消費指數



附註：於二零二四年四月十二日恒生消費指數為2,362.92點。

資料來源：截至二零二四年四月十一日恒生指數網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 公告前期間

在從二零二四年一月一日至二零二四年一月二十六日的公告前期間，股份的交易價格在0.026港元(「最低股價」)至0.042港元(「最高股價」)之間波動。收購價格相對於最高股價的溢價約為23.8%，相對於最低交易價格的溢價約為100%。公告前期間每股的平均收市價約為0.030港元，而收購價格相對於該平均收市價的溢價約為73.3%。吾等注意到，要約價高於公告前期間每個交易日的股份交易價格。

由二零二三年一月一日至二零二三年三月二十日

從二零二三年一月一日至二零二三年一月二十七日，股價穩定維持在0.026港元，然後在二零二三年一月三十日上升至0.032港元，並在二零二三年二月十五日之前相對穩定，以及在二零二三年二月二十三日之前保持上升趨勢。從二零二三年二月二十四日至二零二三年三月十七日，股價穩定在0.031港元或0.032港元，沒有波動。吾等已檢視恒生消費指數(「消費指數」)的變動，其旨在反映，提供有關每日消費的貨品及服務之香港上市股票整體表現。據觀察，二零二三年一月一日至二零二三年二月二十八日期間，消費指數自二零二三年一月一日至二零二三年一月二十七日整體呈上升趨勢，然後逐漸下跌，直至二零二三年二月二十四日。因此，股價變動與消費指數並不一致。吾等已與管理層討論並了解到，他們對二零二三年一月二十七日以來股價上升和二月份波動的原因並不知情。除於二零二三年三月十九日，因公布公司 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公告，而令每股0.032港元上升至每股0.035港元的價格外，該期間股票收市價格沒有明顯的趨勢變化。

由二零二三年三月二十一日至二零二三年八月八日

於二零二三年三月二十日，在公佈截至二零二二年十二月三十一日止年度業績後，股價持續相對波動，於二零二三年五月九日，直至公佈截至二零二三年三月三十一日止首季度業績報告的日期。吾等未發現任何 貴公司的公開公告可以解釋這種波動。吾等已檢視自二零二三年三月三十一日至二零二三年六月一日期間的消費指數，發現該指數仍呈下跌趨勢。務請注意股價自二零二三年四月十二日至二零二三年六月一日期間呈下跌趨勢，與消費指數一致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已與管理層討論並了解到，他們不知道與此下跌相關的任何事件或因素。在公佈首季度業績報告後，股價逐漸下跌，並於二零二三年八月八日，在公佈截至二零二三年六月三十日止半年的中期業績報告日期上升至0.033港元。

由二零二三年八月九日至最後交易日

於二零二三年八月八日，在公佈截至二零二三年六月三十日止半年的中期業績報告後，股價一直相對穩定，直到二零二三年九月底。在幾天的收市價波動後，股價恢復了相對穩定，直到二零二四年一月二十四日。同期，消費指數自二零二三年八月九日至二零二三年十二月十三日期間逐步下跌，自二零二三年十二月十三日至二零二三年十二月二十九日呈上升趨勢，直至二零二四年一月二十二日進一步下跌，並自二零二四年一月二十二日至二零二四年一月二十九日期間飆升，自二零二四年一月二十五日至二零二四年一月二十九日期間波動。值得注意的是，股價從二零二四年一月二十四日至二零二四年一月二十五日由0.031港元升至0.042港元，隨後在二零二四年一月二十六日最後交易日下跌至0.035港元，亦是 貴公司在二零二四年一月二十九日開始暫停交易前。吾等認為該變動與消費指數一致。吾等亦已與管理層討論並了解到，彼等不知道導致二零二四年一月二十四日至二零二四年一月二十五日股價上升以及二零二四年一月二十五日至二零二四年一月二十六日股價下跌的任何其他事件或因素。

### 公告後期間

自二零二三年一月二十七日至最後實際可行日期止的公告後期間，股價從0.035港元上升至0.093港元，平均交易價為約0.075港元。值得注意的是， 貴公司自二零二四年一月二十九日起暫停交易，並於二零二四年二月一日交易時段後公佈聯合公告後，二零二四年二月二日恢復交易。

自公佈聯合公告及至 貴公司恢復交易後，股價從最後交易日的0.035港元上升至0.052港元。股價進一步上升，並於最後實際可行日期收市時升至每股0.093港元，上升約78.8%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等觀察到消費指數於二零二四年二月二日自2038.3點水平飆升並於最後實際可行日期逼近2,362.92點水平，表示在此期間市場氣氛較好。於公告後期間股份變動與消費指數變動一致。吾等已詢問並經董事確認可能與公佈聯合公告後股份收市價明顯上升相關的其他原因，除於聯合公告載列之資料及更正面的市場氛圍外，董事們不知悉任何可能對股價造成重大影響的事項。吾等認為除更正面的市場氛圍外，該公佈聯合公告後股價上升可能源於市場對要約的反應，特別是投資者對要約人在食品業約20年的豐富經驗的堅定信心，這將為 貴公司的業務運營帶來積極影響。於刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績後，於最後實際可行日期，股價由0.096港元跌至0.093港元。因此，不能保證股份收市價在最後實際可行日期後或要約截止後，將繼續維持相當或高於要約價的水平。

於公告後期間，每股收市價介乎0.052至0.107港元，而每股平均收市價則為約0.075港元。於最後實際可行日期，每股收市價為0.093港元。要約價為(i)公告後期間之平均每日股份收市價折讓約30.7%；及(ii)於最後實際可行日期之股份收市價折讓約44.1%。

**獨立股東應注意，上文載列的資料並非未來股份表現的指標，股價於最後實際可行日期之後可能會較其收市價有所上升或下降。**

### 本節概要

於聯合公告日期(包括該日)前約一年間(該期間不存在要約公告可能帶來之影響)，股份收市價一直處於較要約價折讓之水平，平均約每股0.030港元，較要約價溢價約73.3%。因此，於公告前期間，從股份過往市場成交價表現的角度來看，吾等認為要約價屬公平合理。

我們注意到近期股份價格於公告後期間急升。吾等已與管理層討論，知悉除了建景創投的擁有權變動外，管理層並不知悉任何事件或因素(如重大業務營運改進，交易狀況，近期商業策略，或 貴集團願景)可能於最後實際可行日期改變股份的內在價值及支持價格急升。吾等認為該股價飆升可能歸因於(i)消費指數快速上升呈現正面的市場氣氛；及(ii)憑藉要約人在食品業的豐富行業經驗，投資人對 貴公司經營業績的前景充滿信心。考慮到於公告後期間，於最後實際可行日期，股價已逼近0.093港元，較要約價溢價78.9%，吾等認為在此情況下要約價並不公平合理。

綜上所述，吾等認為在截至最後實際可行日期股價較發售價溢價78.9%的情況下，發售價0.052港元並不公平合理，且公告後為期兩個月的期間已充分反映投資者對 貴公司業務前景的信心，這勢必將受益於要約人豐富的食品行業經驗。

### **3.3 股份的過往交易流動性**

吾等已審閱股份於回顧期間的交易流動性。下表載列股份按月計算的平均每日成交量及股份平均每日成交量佔相關月末／期末已發行股份總數以及相關月末／期末公眾股東持有的股份總數的相應百分比。鑒於上文「3.2歷史股價變動分析」分節所述原因，吾等認為公告前期間股份的交易流動性可充分反映市場交易情況以及市場在不受有關要約的聯合公告的影響下對股份的觀點。公告後期間的類似分析亦已呈列予要約股東作參考資料。



## 獨立財務顧問函件

下表概述以下期間的股份成交量：

月份	股份 總成交量 (股)	交易日數 (天)	股份概約 平均每日 成交量(附註1) (股份)	平均每日	平均每日
				成交量 佔相關 月末／期末 已發行股份 總數概約 百分比(附註2)	成交量 佔獨立 股東所持 已發行股份 總數概約 百分比(附註3)
<b>二零二三年公告前期間</b>					
一月	2,180,000	18	121,111	0.0087%	0.0346%
二月	1,620,000	20	81,000	0.0058%	0.0231%
三月	680,000	23	29,565	0.0021%	0.0084%
四月	860,000	17	50,588	0.0036%	0.0145%
五月	1,060,000	21	50,476	0.0036%	0.0144%
六月	380,000	21	18,095	0.0013%	0.0052%
七月	40,000	20	2,000	0.0001%	0.0006%
八月	660,000	23	28,696	0.0020%	0.0082%
九月	6,480,000	19	341,053	0.0244%	0.0974%
十月	1,480,000	20	74,000	0.0053%	0.0211%
十一月	120,000	22	5,455	0.0004%	0.0016%
十二月	180,000	19	9,474	0.0007%	0.0027%
<b>二零二四年</b>					
一月一日至最後交易日	7,300,000	19	384,211	0.0274%	0.1098%
<b>二零二四年公告後期間</b>					
一月二十七日至 一月三十一日(附註4)	-	-	-	-	-
二月(附註5)	48,760,000	18	2,708,889	0.1935%	0.7740%
三月	22,300,000	20	1,115,000	0.0796%	0.3186%
四月一日至 四月十二日 (最後實際可行日期)	2,660,000	8	332,500	0.0238%	0.0950%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 平均每日成交量的計算方法為將該月份／期間的股份總成交量除以該月份／期間的交易日數。
2. 基於1,400,000,000股已發行股份於二零二三年一月一日至二零二四年四月十二日(包括首尾兩天)期間維持不變計算。
3. 基於綜合文件所載除要約人及其一致行動人士以外的股東所持有350,000,000股已發行股份計算。
4. 該股份於二零二四年一月二十七日至二零二四年一月三十一日期間短暫停牌。
5. 股份於二零二四年二月二日短暫停牌。

誠如上表所示，吾等注意到，股份於公告前期間的平均每日交易流動性較弱，佔 貴集團於相關月末／期末已發行股本總額約0.0001%至0.0274%，佔獨立股東持有的已發行股份總數的0.0006%至0.1098%。吾等亦已向董事查詢導致二零二四年一月(截至最後交易日)股份成交量較截至二零二三年十二月三十一日止年度交易量較低的可能原因，吾等獲悉管理層意見，彼等並不知悉任何可能影響二零二四年一月(截至最後交易日)股份成交量的肯定事件。吾等認為該較強的交易量可能歸因於上述二零二四年一月底的正面市場氣氛。

儘管二零二四年一月(截至最後交易日)股份交易量激增，但鑒於(i)公告前期間，平均每日成交量佔相關月末／期末已發行股份總數及獨立股東持有的已發行股份總數的比例分別約為0.0001%至0.0274%及為0.0006%至0.1098%；(ii)除二零二三年九月及自二零二四年一月一日起至最後交易日期間外，相關月末／期末平均每日成交量佔已發行股份總數的比例不超過0.01%；及(iii)公告前期間262個交易日中有198個交易日並無任何交易，吾等認為公告前期間股份成交量低。

流動性如此弱可能意味在短時間內在市場出售相對大量股份而不引致股價下行壓力並非容易。

於公告後期間，吾等注意到，股份的平均每日交易流動性佔相關月末／期末 貴集團已發行股本總數的佔比約0.0238%至約0.0796%，且佔獨立股東於最後實際可行日期持有的股份總數約0.0950%至約0.7740%%，兩者均不超過0.8%。交易流動性的增加很可能歸因於聯合公告及消費指數變動所呈列的正面市場氛圍。茲注意到股份成交的如此相對較高的流動性於要約期間及／或之後未必會持續。

鑒於股份於公告前期間的流動性較弱及最後實際可行日期後交易量的不確定性，因此有合理理由認為，要約為獨立股東提供替代機會，可按要約價出售其持有的股份以換取現金(如該獨立股東認為合適)。

### 3.4 有關要約價是否公平合理的分析

吾等注意到，於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股股份資產淨值(「每股股份資產淨值」)約0.062港元。於公告前期間，股份以每股資產淨值折讓價進行交易，其中最高股價每股股份0.042港元，較每股股份資產淨值約0.062港元折讓約32.3%。於公告後期間，股份飆升至最後實際可行日期的0.093港元，較每股資產淨值約0.062港元溢價50.0%。

儘管吾等觀察到(i) 貴集團自截至二零一九年十二月三十一日止年度以來連續虧損，可能無法吸引更關注公司盈利能力的投資者在短時間內進行高成交量買賣；(ii)固定要約價較公告前期間最高股價溢價約23.8%，較最低股價溢價約100%；(iii)於公告前期間，平均每日成交量佔 貴集團於相關月末／期末已發行股本總額約0.0001%至0.0274%，佔獨立股東所持有已發行股份總數0.0006%至0.1098%；(iv)公告前期間成交量非常弱，尤其是該期間262個交易日中有198個交易日根本並無成交，最後實際可行日期，股份飆升至0.093港元，較每股股份資產淨值約0.062港元溢

價50.0%，較要約價就股東整體而言更為有利。鑑於截至最後實際可行日期的股價較於二零二三年十二月三十一日的每股股份資產淨值溢價約50.0%乃決定是否接納要約的更關鍵因素，吾等認為要約價並不公平合理。

股東須知悉(i)無法保證股份價格將於要約期後繼續其上升趨勢並維持在高於要約價的水平；及(ii)考慮到全球不斷變化的經濟及金融環境，未來是否有足夠流動性供股東於公開市場出售其股份而不壓低股份價格存在不明朗因素。

#### 4. 市場可資比較分析

##### 於市場可資比較分析使用市場法

市盈率(「**市盈率**」)、市賬率(「**市賬率**」)及市銷率(「**市銷率**」)

吾等從二零二三年年報中注意到，貴公司自截至二零一九年十二月三十一日止年度起一直錄得虧損，因此市盈率分析不適合市場可資比較分析。經考慮倘貴集團為承租人的租賃所產生的使用權資產而非固定資產佔貴公司總資產約48.6%後，吾等亦認為，資產密集型實體估值中常用的市賬率亦不適合本次市場可資比較分析。

因此，吾等進一步考慮參考市銷率評估要約價，透過將公司市值除以其銷售收益計算的市銷率為評估非牟利上市公司市值的另一種常見估值方法。

##### 市銷率

為進行本銷率市場可資比較分析，吾等已識別從事與貴集團類似業務的聯交所上市公司，選擇標準包括(i)於聯交所上市；(ii)根據緊接最後實際可行日期前日期最新發佈的年報，主要從事生食、冷凍食品及／或熟食貿易以及於香港經營餐廳，其超過50%的收入(「**相關收入**」)來自生食、冷凍食品及熟食貿易及／或熟食及／或食肆營運；及(iii)其股票於最後交易日並無停牌的公司。

## 獨立財務顧問函件

根據該等修訂後的標準，吾等已識別包括兩間公司的詳盡名單（「可資比較公司」）。下表概述可資比較公司的詳情。

編號	股份代號	公司名稱	主要業務	相關收益 佔總收益 (%)	於最後 交易的 市值 <sup>(附註1)</sup> (百萬港元)	最近期	市銷率 (倍)	市盈率 <sup>(附註3)</sup> (倍)
						經審核 財政年度 總收益 (百萬港元)		
1	0060.HK	香港食品 投資控股 有限公司	冷凍肉類、海產及蔬菜 貿易、經營餐廳、傳 訊及廣告設計，其中 冷凍肉類、海產及蔬 菜貿易、經營餐廳佔 最近期經審核財政年 度總收益98.3%	98.30%	145	232	0.63	138.45
2	8476.HK	大洋環球 控股有限 公司	香港急凍海鮮產品進口 及批發，其中急凍海 鮮產品貿易(不包括其 他產品)佔最近期經 審核財政年度總收益 95.3%	95.30%	342	467	0.73	6.81
						最大值	0.73	138.45
						最小值	0.63	6.81
						平均值	0.68	72.63
		貴公司(要約價)			73 <sup>(附註2)</sup>	93	0.78	不適用

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 各公司的市值根據各公司於最後交易日的股份收市價及已發行股份總數計算。
2. 貴公司市值以要約價每股要約股份0.052港元乘以 貴公司於最後交易日已發行股份總數計算。
3. 各公司的市盈率乃根據最後交易日的市值及最新發佈的年報內所披露公司擁有人應佔淨溢利計算。
4. 貴公司隱含市銷率乃根據上文附註2所述方法的 貴公司市值除以二零二三年年度報告所載總收益計算。

鑒於(i)可資比較公司的主要業務活動與 貴公司類似；及(ii)市銷率為相同行業內普遍接受的估值，考慮到不同行業的市銷率不同，吾等認為可資比較公司就 貴公司於同一地區市場及同一證券交易所上市經營類似業務評估的公司而言具有公平的參考價值作比較分析。

誠然如上表所示，可資比較公司的市銷率介乎約0.63倍至約0.73倍，平均值約為0.68倍。

貴集團之隱含市銷率約0.67倍乃根據市值計算(乘以於最後交易日的要約價及 貴公司總發行股本)除以根據二零二三年年度報告 貴集團總收益的比率介乎約0.63倍至約0.73倍，略低於可資比較公司的平均市銷率0.68倍。

市銷率表明投資者願意為同一行業的股票支付每港元收益的費用。由於可資比較公司為盈利及業務規模較 貴公司更大，對於虧損且業務規模較小的公司而言，隱含市銷率約0.67倍乃根據市值計算(乘以要約價及 貴公司總發行股本)除以根據二零二三年年度報告 貴集團總收益，落入可資比較公司的市銷率範圍內，這表明即使 貴公司目前處於虧損狀態，要約人仍願意以與可比較公司相同比例的港幣金額購買 貴公司股票的收益，整體而言，這對投資者及股東並不遜色。由於截至

最後實際可行日期的股價0.093港元較要約價對溢價約78.9%，顯示市場投資者願意就 貴公司股份支付相較要約人擬就 貴公司股份支付的港元收入比列為高的港元收入比列，故吾等認為在此情況下要約價並不公平合理。

### 推薦建議

在作出推薦建議時，吾等已考慮上文以及以下主要理由：

#### (i) 近期業績

貴集團自二零一九年起錄得虧損。茲注意到股東應佔虧損已由截至二零二一年十二月三十一日止年度約23.1百萬港元收窄至截至二零二二年十二月三十一日止年度約9.6百萬港元，並進一步收窄至截至二零二三年十二月三十一日止年度約3.2百萬港元。

#### (ii) 前景

誠如「1.6 貴集團前景」一節所述，貴集團的前景不僅有所改善，在香港二零二四／二五年度財政預算案採取一系列措施的支持下，據香港經濟網「最新動態」網頁顯示，香港整體經濟預測二零二四年增長2.5%至3.5%，惠及香港各行各業。

此外，要約人於供應冷凍食品業務方面擁有約二十(20)年經驗，並擁有中國市場相關強大業務管理專業知識，計劃運用要約人與 貴集團之間的協同效應於未來探索相關商機。此乃股東不採納要約的正面因素。

#### (iii) 要約價

由於截至最後實際可行日期，股價於公告後期間呈上升趨勢上升至0.093港元，較要約價顯著溢價78.9%，吾等認為要約價不公平合理；

#### (iv) 股價及成交量

截至最後實際可行日期，股價為0.093港元，較於二零二三年十二月三十一日的每股股份資產淨值約0.062港元溢價50.0%，而要約價0.052港元，較每股股份資產淨值約0.062港元折讓約19.2%，整體而言，截至最後實際可行日期的股價較股東有利；

---

## 獨立財務顧問函件

---

於公告前期間，股份平均每日成交量較弱，介乎於相關月末／期末 貴集團已發行股本總額約0.0001%至0.0274%、0.0006%至0.1098%之間，佔獨立股東所持有已發行股份總數0.0006%至0.1098%，其中262個交易日中有198個交易日並無在公開市場交易股份，顯示其成交量甚少。

於公告後期間，交易流動性較公告前期間更為積極，股份的平均每日交易流動性增至有關月份／期間末 貴集團已發行股本總額的約0.0238%至約0.0796%及截至最後實際可行日期，獨立股東持有的股份總數約0.0950%至約0.3186%，其中46天內有四個交易日沒有股份在公開市場進行交易。儘管要約為獨立股東提供變其投資以換取現金的替代機會，毫無疑問，最後實際可行日期的股價對股東更具吸引力。

### (v) 與同行市銷對比

就市場可資比較分析的觀點而言，鑒於根據市值(乘以於最後交易日的要約價及 貴公司的總發行股本)除以根據二零二三年年度計算的 貴集團總收益落在以下範圍內及隱含市銷率低於可資比較公司的平均數值，考慮到(i) 貴公司自截至二零一九年十二月三十一日止年度以來一直錄得虧損但上述計算所得隱含市銷率仍然落在可資比較公司的市銷率範圍內，及(ii)截至最後實際可行日期的股價0.093港元較要約價溢價約78.9%，顯示市場投資者願意就 貴公司股份支付相較要約人擬就 貴公司股份支付的港元收入比列為高的港元收入比列，故吾等認為在此情況下要約價並不公平合理。

權衡上述(i)至(v)項考慮因素後，(a)吾等認為要約並非公平合理且不符合獨立股東的整體利益；及(b)因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東不接受要約。

謹請獨立股東留意 貴集團的發展，尤其是要約人的業務策略以及 貴公司於要約期間及之後作出的任何公告。

無論如何，獨立股東應仔細閱讀綜合文件所載接納要約的程序詳情，且務請注意，



---

## 獨立財務顧問函件

---

變現或持有股份投資的決定須視乎個人情況及投資目標而定。

自聯合公告刊發以來，股份的交易價格一直等於或高於要約價，並於最後實際可行日期收市價為0.093港元。獨立股東如欲利用要約價設定股份市價下限的機會以變現其投資現金，應留意股份的市價及成交量，以出售其部分或全部股份，而非接納要約。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
大有融資有限公司  
董事總經理  
張錦康  
謹啟

二零二四年四月十五日

張錦康先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人，並為大有融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業擁有逾13年經驗。

## 1. 接納要約的一般程序

倘閣下接納要約，則應按隨附接納表格上所印列之指示(該等指示為要約條款其中一部分)填妥及簽署有關表格。

- (a) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已正式填妥及簽署之接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，盡快且無論如何在不遲於截止日期下午四時正以郵遞方式或親手送交股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，信封註明「**運興泰集團控股有限公司－股份要約**」。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下自身以外之名義登記，而閣下如欲就股份接納要約，則閣下必須：
  - (i) 將與閣下擬接納要約之股份數目相關之閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「**運興泰集團控股有限公司－股份要約**」；或
  - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「**運興泰集團控股有限公司－股份要約**」；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下就閣下擬接納要約之股份數目接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下股份已寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)並非即時可交出及／或遺失，且閣下欲就閣下之股份接納要約，則接納表格仍須正式填妥及簽署，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併交回過戶登記處，並在信封上註明「**運興泰集團控股有限公司－股份要約**」。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)應於其後盡快轉交過戶登記處。倘閣下遺失股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上指示填妥及簽署後提交過戶登記處。
- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至過戶登記處，並在信封上註明「**運興泰集團控股有限公司－股份要約**」。有關行動將被視為於要約條款及條件規限下，對要約人及／或宏博資本及／或彼等各自之代理之不可撤銷授權，以於發行時代表閣下自本公司或過戶登記處領

取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如其乃連同接納表格交付予過戶登記處。

- (e) 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正收取經正式填妥及簽署接納表格，且過戶登記處記錄經已接獲本段所要求之接納及相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納要約有關的股份數目有關之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證），而倘該／該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件；或
  - (ii) 由登記獨立股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(e)段另一分段並無計入之股份之接納為限）；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記獨立股東以外之人士簽立，則須出示過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (g) 於香港，本公司就接納要約通過過戶登記處轉讓以賣方名義登記之股份所產生之賣方從價印花稅須由相關獨立股東按要約股份之市值；或要約人就接納要約應付之代價（以較高者為準）之0.1%繳付，其將自應付予有關獨立股東之金額中扣除。要約人將安排代表接納獨立股東及繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章印花稅條例繳付買方從價印花稅。
- (h) 概不就接獲任何接納表格及／或股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證）發出收訖通知書。

## 2. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約過往曾獲修訂或延長，在執行人員同意下，根據收購守則，接納表格必須根據接納表格上印列之指示不遲於截止日期下午四時正獲過戶登記處接收，而要約將於截止日期結束。
- (b) 要約人及本公司將在不遲於截止日期下午七時正通過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，當中列明要約結果以及要約是否獲延長、修訂或已屆滿。
- (c) 若要約人決定延長要約，其將在接納要約的截止時間和日期之前，以公告方式向尚未接納要約之獨立股東發出至少14天之通知。
- (d) 倘要約人修訂要約條款，全體獨立股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權享有接納經修訂條款項下的經修訂要約。經修訂要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。
- (e) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述將被視作指如此經延長之要約其後截止日期。

## 3. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。為了讓其投資以代名人名義登記的股份實益擁有人接納要約，彼等務必就彼等有關要約之意向向其代名人作出指示。

#### 4. 公告

- (a) 誠如收購守則規則19所規定，於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能許可之有關較後時間及／或日期)，要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延長要約或要約屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正前根據GEM上市規則之規定刊登公告，列明要約是否獲延長、修訂或已屆滿。有關公告必須列明以下事項：
- (i) 已接獲要約之接納所涉及之股份總數及股份權利；
  - (ii) 要約人及與彼等任何一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之股份總數及股份權利；
  - (iii) 要約人及與彼等任何一致行動人士於要約期內收購或同意收購的股份總數及股份權利；及
  - (iv) 要約人及與彼等任何一致行動人士已借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何已轉借或出售的借入股份除外。

公告須載有要約人及任何與彼等任何一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟不包括任何已轉借或已出售的借入股份，並說明該等數目的股份所佔本公司已發行股本的百分比及本公司投票權的百分比。

- (b) 於計算接納所涉及之股份總數時，僅計入過戶登記處不遲於截止日期下午四時正(即接納要約的最後時間及日期)收訖的完整及符合本附錄第1(e)段所載接納條件的有效接納。
- (c) 倘要約人、與彼等任何一致行動的人士或其顧問於要約期就接納水平或接納股東數目或百分比作出任何聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時刊發公告。

- (d) 根據收購守則及GEM上市規則的規定，任何有關要約而執行人員及聯交所確認彼等並無進一步意見的公告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wtgl.hk)。

## 5. 撤回權利

- (a) 獨立股東提供之要約接納將屬不可撤銷及不可撤回，惟下文第(b)分段所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「4.公告」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求經已提交接納要約之獨立股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至可符合收購守則規則19之規定為止。

在該情況下，當獨立股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於七(7)日內以普通郵遞方式退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)予相關獨立股東。

## 6. 要約交收

根據收購守則，在隨附股份之接納表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)屬有效、完整及完好，並經已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正前接獲之前提下，就根據要約提交之股份應付予各接納獨立股東之金額(扣除其應付之賣方從價印花稅)之支票將盡快但無論如何於過戶登記處接獲所有相關文件致使有關接納屬完整及有效當日起計七(7)個營業日內以普通郵遞方式寄發予接納獨立股東，郵誤風險概由彼等承擔。

任何接納獨立股東根據要約有權獲得之代價交收將由要約人根據要約條款悉數支付(惟就支付賣方從價印花稅者除外)，而並無計及任何有權就有關獨立股東享有之留置權、抵銷權利、反申索、要約人可能另行擁有之其他類似權利或申索。

不足一仙的金額將不予支付，應付予接納要約之股東的現金代價金額將向上約整至最接近港仙。

## 7. 海外股東

由於向並非居於香港的人士提出要約可能受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須全權負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，遵守其他必要的手續及支付任何接納股東應繳的轉讓稅或其他稅項)。要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、浚博資本、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人(倘適用)或參與要約的任何其他人士有權獲海外股東提供全額彌償保證及毋須就彼等可能須支付之任何稅項承擔任何責任。有關海外股東作出的任何要約接納，將被視作構成該等海外股東向要約人的聲明及保證，表示彼等已遵守適用的當地法例及規定。如有疑問，海外股東應諮詢彼等的專業顧問。

## 8. 稅務影響

倘獨立股東就接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其自身的專業顧問。要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、浚博資本、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人(倘適用)或參與要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

## 9. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自獨立股東的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質的所有權文件，將由或向彼等或彼等指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、與要約人一致行動的人士、賣方、本公司、浚博資本、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人(倘適用)或參



與要約的任何其他人士概不就任何損失承擔任何責任或承擔可能因此而產生的任何其他責任。

- (b) 任何一名或多名人士接納要約，將被視作構成該人士或該等人士向要約人保證，表示根據要約呈交之股份由有關獨立股東出售或呈交，概無附帶所有產權負擔，及連同隨附的一切權利及利益，包括作出要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。
- (c) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，接納表格所示之要約股份數目為有關代名人為接納要約之有關實益擁有人所持之要約股份總數。
- (d) 隨附接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (e) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中一項予任何獲作出要約之人士將不會令要約以任何方式失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (g) 妥為簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或泓博資本及／或任何彼等可能指示之有關一名或多名人士代表接納要約之人士完成及簽立，以及採取任何其他可能使有關已接納要約之人士之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關一名或多名人士而言屬必要或合宜之行動。
- (h) 要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括彼等任何延長及／或修訂。
- (j) 獨立股東在就接納要約時作出決定前，必須依賴彼等本身對要約人、本集團及要約條款之審查，包括其中裨益及風險。本綜合文件內容（包括其中載述的任何一般意見或推薦意見）及接納表格的內容不得詮釋為要約人及與彼等任何一致行動人士、本公

司或其最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、專業顧問或參與要約的任何其他人士的法律或商業意見。獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問的專業意見。

- (k) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文本如有歧義，概以其各自之英文本為準。

## 1. 本集團財務資料概要

以下為本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度各年的經審核綜合財務業績的概要(乃摘錄自本集團相關年度已刊發的相關財務報表)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	86,006	93,299	108,383
已消耗存貨成本	(46,255)	(49,461)	(58,262)
其他收入	1,347	3,761	1,785
僱員福利開支	(24,345)	(26,144)	(27,281)
折舊	(12,667)	(11,226)	(7,810)
運輸及儲存費用	(2,314)	(1,872)	(2,126)
公共設施及消耗品	(4,535)	(5,080)	(5,393)
租金及相關開支	(1,671)	(1,299)	(1,466)
物業、廠房及設備減值	(4,336)	(2,542)	(801)
使用權資產減值	(6,049)	(3,308)	–
其他經營開支淨額	(10,760)	(10,534)	(9,565)
<b>營運除稅前虧損</b>	<b>(25,579)</b>	<b>(14,406)</b>	<b>(2,536)</b>
財務成本	(542)	(553)	(439)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(26,121)</b>	<b>(14,959)</b>	<b>(2,975)</b>
所得稅抵免(開支)	(7)	1,396	(129)
<b>年內虧損</b>	<b>(26,128)</b>	<b>(13,563)</b>	<b>(3,104)</b>
以下應佔：			
本公司擁有人	(2,995)	(3,983)	95
非控股權益	(23,133)	(9,580)	(3,199)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔每股虧損基本及攤薄(以每股港仙列示)	(1.65)	(0.68)	(0.23)
年內其他全面收益／(虧損)， 已扣除稅項	<u>7,633</u>	<u>(1,927)</u>	<u>84</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(18,495)</u></u>	<u><u>(15,490)</u></u>	<u><u>(3,020)</u></u>
以下應佔：			
本公司擁有人	(15,500)	(11,507)	(3,115)
非控股權益	<u><u>(2,995)</u></u>	<u><u>(3,983)</u></u>	<u><u>95</u></u>

本公司於二零一七年一月三日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，及其股份於二零一八年五月四日於GEM上市。本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣佈任何股息。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年並無錄得任何非控股權益。

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的申報會計師及核數師為安永會計師事務所，其並無就本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具任何保留或修訂意見(包括強調事項、否定意見、不發表意見及有關持續經營之重大不明朗因素)。

除上文所披露者外，於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度，概無任何收入或開支項目對本集團的綜合財務業績而言屬重大。

## 2. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)、截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報

表(「二零二三年財務報表」)中所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目的相關附註。

二零二三年財務報表載於本公司於二零二四年四月五日刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)第45至127頁。本公司二零二三年年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wtgi.hk](http://www.wtgi.hk))，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0405/2024040500812\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0405/2024040500812_c.pdf)

二零二二年財務報表載於本公司於二零二三年三月二十七日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年年報」)第44至127頁。本公司二零二二年年報登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wtgi.hk](http://www.wtgi.hk))，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0327/2023032700447\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0327/2023032700447_c.pdf)

二零二一年財務報表載於本公司於二零二二年三月三十一日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年報」)第44至129頁。本公司二零二一年年報登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wtgi.hk](http://www.wtgi.hk))，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0331/2022033102472\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0331/2022033102472_c.pdf)

### 3. 債務

於二零二四年一月三十一日(即於本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有約4.4百萬港元的未償還銀行借款。

除以上披露者外以及除集團內公司間負債及在一般業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零二四年一月三十一日，本集團並無任何其他債務證券(不論已發行、發行在外及已授權或以其他方式增設但未發行)、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，自二零二四年一月三十一日起，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

#### 4. 重大變動

董事確認，本集團自二零二三年十二月三十一日(即本集團編製的最近期刊發經審核綜合財務報表的日期)起及直至最後實際可行日期(包括當日)的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

#### 5. 經調整每股資產淨值

經調整資產淨值乃按於二零二三年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值計算，並經計及本綜合文件附錄三所載之物業於二零二四年一月三十一日之估值作出調整。調整之詳情載列於下表：

	港元
於二零二三年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值	86,856,000
加：	
根據本綜合文件附錄三所載之物業估值報告，	
於二零二四年一月三十一日本集團應佔物業權益之市值	71,600,000
減：	
於二零二三年十二月三十一日本集團所持有之物業之賬面值	<u>74,500,000</u>
經調整資產淨值	<u><u>83,956,000</u></u>
經調整每股資產淨值(附註)	<u><u>0.05997</u></u>

附註：基於最後實際可行日期已發行1,400,000,000股股份。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司持有的物業權益於二零二四年一月三十一日的估值而出具的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

### 指示

吾等謹遵照運興泰集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的指示，對 貴公司持有的物業(「物業」)的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業於二零二四年一月三十一日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

### 估值基準及估值標準

吾等的估值乃按市值基準進行，而英國皇家特許測量師學會將市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第8章、證券及期貨事務監察委員會所頒布的《收購及合併守則》第11條應用指引、英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）刊發的皇家特許測量師學會估值—二零二二年全球準則及國際評估準則委員會不時刊發的國際評估準則所載一切規定。

為遵守收購守則規則11.3及本公司所告知，出售該等物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- 應課稅利潤不超出2,000,000港元，稅率為8.25%；應評稅利潤超出港幣2,000,000元的任何部分，稅率為16.5%；及
- 香港物業的印花稅（買賣雙方須共同及個別承擔）如下：

代價金額或價值或 物業價值 (以較高者為準)			稅率
超出	不超出		
			100港元
3,000,000港元	3,000,000港元	100港元+超出3,000,000港元的款額的10%	
3,528,240港元	3,528,240港元		1.5%
4,500,000港元	4,500,000港元	67,500港元+超出4,500,000港元的款額的10%	
4,935,480港元	4,935,480港元		2.25%
6,000,000港元	6,000,000港元	135,000港元+超出6,000,000港元的款額的10%	
6,642,860港元	6,642,860港元		3%
9,000,000港元	9,000,000港元	270,000港元+超出9,000,000港元的款額的10%	
10,080,000港元	10,080,000港元		3.75%
20,000,000港元	20,000,000港元	750,000港元+超出20,000,000港元的款額的10%	
21,739,120港元	21,739,120港元		4.25%

據 貴公司表示，由於 貴集團無意出售該等物業，因此該等物業產生任何潛在負債的可能性甚微。



### 估值假設

吾等對物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的報告並無考慮對所估值的物業的任何抵押、按揭或欠款，或進行買賣時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

該等物業乃採用市場法進行估值，一般是透過比較位於標的物業鄰近地區的類似物業的近期市場證據。在將此類銷售與標的物業進行比較時，會考慮進行調整以反映各個方面的差異，包括市場條件、規模、位置、時間、房齡、質量和任何其他相關因素。該方法通常用於對有可靠市場證據的物業進行估值。

### 業權調查

吾等並無獲提供香港物業的業權文件副本。我們已於二零二四年三月八日在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未審查原始文件以核實所有權和產權負擔，或確定可能出現或可能不會出現在土地查冊中的任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量值和面積均為近似值。

### 實地調查

吾等已調查標的物業的外部，並在可能的情況下調查了內部。實地調查由Samuel Lau(資深分析官)於二零二四年三月八日進行。彼於香港物業估價方面擁有逾5年經驗。

在調查過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行實地調查以確定地面條件和服務是否適合其上的任何開發，亦無進行結構調查以確定標的物業是否沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。此外，尚未對任何公用事業服務進行測試。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

**資料來源**

除另有註明者外，吾等在相當程度上倚賴 貴公司就法定通告、規劃批文、地役權、年期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、年期相關事宜、租約及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上顯示的面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

**翻譯**

如本報告的英文及中文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

**貨幣**

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以港幣列值。

我們的估值概列如下，並附奉估值證書。

此 致

運興泰集團控股有限公司

香港葵涌

梨木道88號

達利中心8樓803室

董事會 台照

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

管理合夥人

謹啟

二零二四年四月十五日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地累積超過10年物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團在香港持有供業主自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二四年 一月三十日 於現況下的市值 港元
1.	新界葵涌梨木道88號達利中心8樓及11樓805、1101、1103及1105室  丈量約份第450約地段第937號	該物業包括4個廠房單位，總建築面積約21,570.00平方呎。位於工業發展區內一棟23層工業大樓達利中心的8樓及11樓。該等物業於一九九二年竣工。  有關開發項目位於梨木道與及宜合道交界附近，距離葵興站約1.5公里。該等物業所在地區的特點是擁有不同年代的中層工業建築。  4個廠房單位的建築面積及實用面積如下：	於估值日期，該等物業已出租予2間集團內公司作廠房用途。	71,600,000  (貴公司應佔 100%權益： 71,600,000港元)
		單位	總建築面積 平方米	實用面積 平方米
		805	4,703	3,563
		1101	4,889	3,703
		1103	7,275	5,511
		1105	4,703	3,563
		該等物業根據新批地第4185號持有，期限由一九八八年七月一日起99年。根據新界租契(延期)條例第6條，該期限延長至二零四七年六月三十日。經修訂的年租金相當於自延期之日起，稅率為該地塊當時應課稅價格的3%。		

## 附註：

1. 於估值日期，該物業的登記擁有人為運興泰集團控股有限公司(貴公司間接全資附屬公司)。
2. 根據吾等檢索截至估值日期的土地註冊處記錄後，注意到該物業已登記以下產權負擔：
  - i. 5樓、6樓及7樓的估用許可證(註冊摘要編號：TW179020，日期為一九七九年二月五日)。
  - ii. 一九九二年九月二十四日的估用許可證(註冊摘要編號：TW858567)。
  - iii. 公契及管理協議(註冊摘要編號：TW862882，日期為一九九二年十月十二日)。

- iv. 805室以上海商業銀行股份有限公司為抵押人(註冊摘要編號：17101100330057，日期為二零一七年九月二十七日)。
  - v. 1103室以上海商業銀行股份有限公司為抵押人(註冊摘要編號：15091501740097，日期為二零一五年八月二十一日)。
  - vi. 1105室以上海商業銀行股份有限公司為抵押人(註冊摘要編號：15100200340060，日期為二零一五年九月十五日)。
3. 根據葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/32，該物業劃作其他指定(商業)用途。
  4. 根據 貴公司所建議的四份工廠單位租賃協議，該等物業的實用面積為16,340平方尺，已租予2間集團內公司(即運興泰有限公司，為 貴公司間接全資附屬公司及星運食品有限公司( 貴公司間接擁有60%權益的附屬公司))作工場用途，每月固定租金總額為263,404港元(含地租、差餉及管理費)，租期為二零二五年十二月三十一日至二零二六年十二月三十一日。
  5. 吾等根據以下基準及分析對工廠單位進行估值：

在估值過程中，吾等已參考與標的物業性質、用途及交通暢達程度等特徵相若的相關可資比較物業。可資比較物業的實用單位價格介乎每平方呎4,400港元至5,100港元。評估所採用的單位價格與相關可資比較公司在樓層、時間、規模等方面進行適當調整後的單位價格一致。

## 1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及與其一致行動的人士的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件發表的意見(要約人及與其一致行動的人士所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>1,400,000,000</u>	股股份	<u>14,000,000</u>

現時的所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，尤其包括有關股本、股息及投票的權利。股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份的證券，亦無就發行本公司有關購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

本公司自二零二三年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來並無發行任何股份。

### 3. 市價

下表列示股份於(i)有關期間內各曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零二三年八月三十一日	0.032
二零二三年九月二十九日	0.027
二零二三年十月三十一日	0.028
二零二三年十一月三十日	0.028
二零二三年十二月二十九日	0.028
二零二四年一月二十六日(最後交易日)	0.035
二零二四年一月三十一日	0.035
二零二四年二月二十九日	0.064
二零二四年三月二十八日	0.091
二零二四年四月十二日(最後實際可行日期)	0.093

於有關期間，股份在聯交所所報最高收市價為於二零二四年三月二十六日的0.107港元及股份在聯交所所報最低收市價為於二零二三年十二月十四日的0.026港元。

### 4. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

##### 本公司相聯法團的股份

相聯法團名稱	董事姓名	性質	股份數目	概約百分比
建景創投	歐女士	實益擁有人	9,600	32
建景創投	歐女士	配偶權益	11,400	38

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或彼等任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有

的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予以披露的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東於股份、相關股份及本公司債權證的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存的登記冊及據董事所知，於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行具投票權股份權益，或該等股本所涉及的任何購股權權益的人士或實體如下：

姓名	權益性質	擁有權益的股份及／或相關股份總數	佔本公司已發行股本百分比
建景創投	實益擁有人	1,050,000,000	75%
鍾先生	受控法團權益	1,050,000,000	75%
歐女士	配偶權益	1,050,000,000	75%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有按照本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所載，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會表決的任何類別股本面值5%或以上權益。

**5. 股權及證券買賣**

- (a) 於有關期間及直至最後實際可行日期，除賣方根據買賣協議出售待售股份及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，概無董事曾買賣任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(涉及任何股份或本公司證券)，以換取價值；

- (b) 本公司附屬公司或本集團成員公司的退休基金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被假定為與本公司一致行動或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)於要約期及直至最後實際可行日期概無擁有或控制或處置本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，概無與本公司或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被假定為與本公司一致行動或因收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型的任何安排的人士於要約期及直至最後實際可行日期買賣本公司擁有或控制的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 概無本公司或任何董事借入或借出任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(涉及任何股份或本公司證券)；
- (e) 除通過建景創投有限公司持有1,050,000,000股股份的要約人外，概無與本公司或一致行動定義之第(1)、(2)、(3)及(5)類別被視為與本公司一致行動之任何人士或根據聯繫人定義之第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之人士訂有收購守則第22條註釋8所指類型安排之人士擁有或控制任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 除歐女士擁有的股份無權參與要約外，概無董事實益擁有任何股份，故彼等概無權利參與要約；
- (g) 概無股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(涉及任何股份或本公司證券)由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理及該等人士並無買賣任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(涉及任何股份或本公司證券)以換取價值；及



- (h) 除買賣協議外，(i)(a)要約人或彼等任何一致行動人士或(i)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為一方)；及(ii)其他股東(作為另一方)之間不存在任何諒解、安排或構成特別交易(定義見收購守則第25條)的交易。

## 6. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何利益(法定賠償除外)將向任何董事提供，作為離職補償或與要約有關的其他補償；
- (b) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，任何董事概無與任何其他人士訂立任何以要約結果作為條件或取決於要約結果或關乎要約的其他事宜的協議或安排；及
- (c) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

## 7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司或彼等任何附屬公司或聯營公司並無屬以下情況的任何生效服務合約：(a)於要約期開始前六個月內訂立或修訂的合約(包括持續及固定期限合約)；(b)附帶12個月或以上通知期的持續合約；或(c)尚餘年期超過12個月的固定年期合約(不論通知期長短)。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團的成員公司在要約期開始前兩年當日起並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(並非本集團任何成員公司於日常所經營或擬經營業務的過程中訂立的合約)。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或彼等任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司及彼等任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 10. 專家資格及同意書

除本綜合文件附錄五「4.專家及同意書」一段所列者外，以下為本綜合文件載列或提述其意見、函件、報告或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
大有融資	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就要約而言為獨立董事委員會的獨立財務顧問
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已就刊發本綜合文件發出其書面同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容載入其意見、函件、報告或建議及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

## 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) 本公司的香港主要營業地點位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室。
- (c) 於最後實際可行日期，董事會包括執行董事黎景華先生、黎浩然先生及何健華先生；非執行董事余庭曦先生、王宏亮先生及歐紅蓮女士；及獨立非執行董事周振威先生、盧燦棠先生及林禮喬先生。
- (d) 本公司的公司秘書為曾慶贊先生，彼為GEM上市規則第5.24條項下的授權代表。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 獨立財務顧問大有融資的註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心13樓1303室。

- (g) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 12. 展示文件

除本綜合文件附錄五「6.展示文件」一段所載與要約人有關的文件外，於本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，以下文件的副本將於(i)本公司網站([www.wtgl.hk](http://www.wtgl.hk))及(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))展示：

- (a) 本公司經修訂及重列的組織章程大綱及第二次修訂及重列組織章程細則；
- (b) 本公司分別截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (c) 董事會函件，全文載於本綜合文件第22頁至第28頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第29頁至第30頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第IFA-1頁至第IFA-32頁；
- (f) 艾華迪評估諮詢有限公司的物業估值報告，全文載於本綜合文件第III-1頁至第III-6頁；
- (g) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (h) 買賣協議；及
- (i) 本綜合文件。

## 1. 責任聲明

要約人為鍾育華先生、歐紅蓮女士、鍾舉至先生及鍾榮至先生。要約人就本綜合文件所載的資料(有關賣方及本集團的資料除外)之準確性要約人承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就其所深知，於本綜合文件所表達之意見(董事表達的意見除外)乃經過謹慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實而致使本綜合文件中之任何陳述產生誤導。

## 2. 披露於本公司證券的權益及交易

於最後實際可行日期，要約人及彼等任何一方的一致行動人士透過建景創投合共持有1,050,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額的75%。於最後實際可行日期，除上文所披露者外，要約人及彼等任何一方的一致行動人士並無擁有、控制或指示任何股份或本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人擁有的30,000股建景創投股份(即建景創投於最後實際可行日期的全部已發行股本，因此使要約人能夠間接擁有及控制本公司已發行股本的75%)外，要約人或與其一致行動之任何人士概無擁有或控制或指示本公司任何投票權或涉及本公司股份或購股權、認股權證、可轉換為股份的衍生工具或證券或涉及本公司證券之其他衍生工具之權利；
- (b) 於有關期間，除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，要約人或與其一致行動之任何人士概無買賣本公司任何股份或任何購股權、認股權證、可轉換為股份的衍生工具或證券或涉及本公司證券之其他衍生工具以換取價值；
- (c) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，概無作出收購守則規則22註釋8所指與要約人或與其一致行動之任何人士及／或要約人的其他聯繫人及任何其他人士股份有關之安排(不論以購股權、彌償或其他形式作出之安排)；

- (d) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，概無與要約人或第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與要約人一致行動之任何人士或第(2)、(3)及(4)類定義為訂有收購守則規則22註釋8所指類型之任何安排的人士擁有或控制任何股份或與任何股份或本公司證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，概無與要約人或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與要約人一致行動之任何人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬要約人聯繫人之任何人士訂有收購守則規則第22條註釋8所指類型之任何安排的人士於要約期及直至最後實際可行日期買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；
- (f) 除買賣協議及向鍾先生配發1,571股建景創投股份外，要約人或彼等任何一致行動人士概無訂立涉及要約人可能會或不會援引或試圖援引要約的先決條件或條件的任何協議或安排；
- (g) 概無要約人或彼等任何一致行動人士借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (h) 概無要約人及彼等任何一致行動人士接獲任何接納或拒絕該要約的不可撤銷承諾；
- (i) 概無要約人及彼等任何一致行動人士就本公司證券未行使的衍生工具訂立任何協議或安排；
- (j) 除根據買賣協議應付賣方的代價外，概無要約人或彼等任何一致行動人士就買賣協議，須向賣方或彼等任何一致行動人士支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；

- (k) 除買賣協議外，賣方或彼等任何一致行動人士(作為一方)與要約人或彼等任何一致行動人士(作為另一方)之間不存在任何諒解、安排或特別交易(定義見收購守則第25條)；
- (l) (i)(a)要約人或彼等任何一致行動人士或(i)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為一方)；及(ii)任何股東(作為另一方)之間不存在任何諒解、安排或特別交易(定義見收購守則第25條)；
- (m) 概無任何諒解、安排或協議會將根據要約擬收購的證券轉讓、抵押、質押予任何其他人士；
- (n) 概無與要約有關的安排訂有向任何董事提供任何利益作為離職補償或其他補償(法定賠償除外)；
- (o) 除買賣協議外，要約人或彼等任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (p) 除買賣協議外，要約人並無訂立任何董事在當中擁有重大個人權益的重大合約。

### 3. 市價

下表列示股份於(i)有關期間內各曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零二三年八月三十一日	0.032
二零二三年九月二十九日	0.027
二零二三年十月三十一日	0.028
二零二三年十一月三十日	0.028
二零二三年十二月二十九日	0.028
二零二四年一月二十六日(最後交易日)	0.035
二零二四年一月三十一日	0.035
二零二四年二月二十九日	0.064
二零二四年三月二十八日	0.091
二零二四年四月十二日(最後實際可行日期)	0.093

於有關期間，股份在聯交所所報最高收市價為於二零二四年三月二十六日的每股0.107港元及股份在聯交所所報最低收市價為於二零二三年十二月十四日的每股0.026港元。

### 4. 專家及同意書

除本綜合文件附錄四「10.專家資格及同意書」一段所列者外，以下為本綜合文件載列或提述其函件、意見或建議的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
宏博資本	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

宏博資本已就刊發本綜合文件發出其書面同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容載入其意見、建議函件／報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

## 5. 其他事項

- (a) 要約人的通訊地址為香港九龍尖沙咀柯士甸道西1號擎天半島3座49樓E室。
- (b) 浚博資本的註冊辦事處為香港中環德輔道中71號永安集團大廈7樓710室。
- (c) 本綜合文件及隨付的接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 6. 展示文件

除本綜合文件附錄四「12.展示文件」一段所載文件外，於本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日），以下文件的副本將於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及本公司網站([www.wtgl.hk](http://www.wtgl.hk))展示：

- (a) 浚博資本函件，全文載於本綜合文件「浚博資本函件」一節；
- (b) 本附錄「4.專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (c) 買賣協議；及
- (d) 本綜合文件及隨附的接納表格。