

## 此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本要約文件及／或隨附之接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之香港科技探索有限公司股份，應立即將本要約文件連同隨附之接納表格及代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本要約文件應與隨附之接納表格一併閱讀，表格之內容構成要約條款及條件之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本要約文件及隨附之接納表格之內容概不負責，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要約文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Hong Kong Technology Venture Company Limited 香港科技探索有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1137)

- (1)新百利融資有限公司代表  
香港科技探索有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份2.15港元  
回購最多100,000,000股股份；  
(2)申請清洗豁免；  
及  
(3)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

**RAINBOW.**

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

本封面頁所使用之詞彙具有本要約文件內「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本要約文件第7頁至第23頁。新百利函件載於本要約文件第24頁至第35頁，當中載有(其中包括)要約條款之詳情。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本要約文件第36頁至第37頁。泓博資本函件載於本要約文件第38頁至第70頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議。

本公司謹訂於二零二四年七月九日(星期二)上午十時正假座香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心地下舉行股東特別大會，大會之通告載於本要約文件第EGM-1頁至第EGM-3頁。無論閣下能否出席上述股東特別大會，請在切實可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時(公眾假期不計算在內)交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

股東特別大會上將不會供應茶點或飲品，亦不會派發公司禮品或禮券。

二零二四年六月十四日

---

# 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
新百利函件 .....	24
獨立董事委員會函件 .....	36
滋博資本函件 .....	38
附錄一 — 要約之主要條款 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1
隨附文件	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

## 預期時間表

以下載列的時間表僅作指示用途及可予變更。本公司將就預期時間表之任何變更刊發公告。

事件	日期及時間
寄發本要約文件、股東特別大會通告、 代表委任表格及接納表格 . . . . .	二零二四年六月十四日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會之 最後時間 . . . . .	二零二四年七月三日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 . . . . .	二零二四年七月四日(星期四)至 二零二四年七月九日(星期二) (首尾兩日包括在內)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 . . . . .	二零二四年七月六日(星期六)上午十時正
股東特別大會(附註2) . . . . .	二零二四年七月九日(星期二)上午十時正
公佈股東特別大會結果 . . . . .	不遲於二零二四年七月九日(星期二) 下午七時正
遞交接納表格之最後日期及時間及根據股東名冊記錄 釐定股東參與要約的權利之最後時間(附註3) . . . . .	二零二四年七月二十三日(星期二) 下午四時正
要約結束日期(附註3) . . . . .	二零二四年七月二十三日(星期二)
記錄日期 . . . . .	二零二四年七月二十三日(星期二)
於聯交所網站公佈要約結果 . . . . .	不遲於二零二四年七月二十三日(星期二) 下午七時正
(i)寄發支票予接納股東及(ii)(倘適用)退還根據 要約已提交但並無回購的股份之股票 之最後日期(附註4) . . . . .	二零二四年八月一日(星期四)

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 上述時間表假設要約於股東特別大會上獲獨立股東批准且條件獲達成，使得要約於二零二四年七月九日(星期二)成為無條件。
2. 倘於股東特別大會日期上午七時正後任何時間，懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或發出或預期將發出黑色暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」，股東特別大會將會延期舉行。本公司可分別於聯交所及本公司網站刊登公告以知會股東重新召開會議之日期、時間及地點。
3. 執行人員已同意，待要約及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東透過投票表決方式批准後，將豁免Top Group因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任。假設有關於要約及清洗豁免之決議案將獲獨立股東批准且要約於二零二四年七月九日(星期二)(即股東特別大會當日)成為無條件，要約將於其後14日之期間內可供接納且不會獲延長。
4. 本公司將不遲於要約結束後7個營業日匯出根據要約應付接納股東之總金額(惟須就向該等接納股東回購之股份扣除應付之賣方從價印花稅)。
5. 本要約文件所述之所有日期及時間均指香港日期及時間。

### 惡劣天氣對最後接納時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；(ii)「黑色」暴雨警告信號；或(iii)香港政府公佈之「極端情況」(a)於香港在要約結束日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票之最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何當地時間生效但於該日中午十二時正後取消，則接納要約之最後日期及時間將仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期將仍為同一營業日；或(b)於香港在要約結束日期及／或就有效接納寄發要約下應付金額的支票之最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正期間之任何當地時間生效，則接納要約之最後日期及時間將改為下一個於中午十二時正後任何時間並無懸掛任何上述警告之營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期將改為下一個於中午十二時正後任何時間並無懸掛任何上述警告之營業日或執行人員可能批准之有關其他日期及時間。

---

## 釋 義

---

於本要約文件內，除另有界定或文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。如有詞彙僅於本要約文件任何一節內予以界定及使用，則該等界定詞彙並無載列於下表內：

「接納股東」	指	接納要約之合資格股東；
「一致行動」	指	具有守則所賦予之涵義；
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年五月二十二日之公告，內容有關（其中包括）要約及清洗豁免；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	具有守則所賦予之涵義；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統；
「守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「本公司」	指	香港科技探索有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1137）；
「條件」	指	「新百利函件」中「要約之條件」一節所載規限要約之條件；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年七月九日（星期二）上午十時正假座香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心地下召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免之決議案；

---

## 釋 義

---

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士；
「接納表格」	指	就要約連同本要約文件一併寄發以供合資格股東使用之接納表格；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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	為就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見而成立之董事會轄下獨立委員會，由於要約或清洗豁免中概無權益之全體獨立非執行董事(即李漢英先生、白敦六先生、麥永森先生及安宇昭先生)組成；
「獨立財務顧問」或「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌可進行第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，為獲委任就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(i) Top Group一致行動集團；(ii)參與清洗豁免及／或要約或於其中擁有權益(作為股東除外)之股東；及(iii)根據守則可能須就擬於股東特別大會上提呈有關要約及／或清洗豁免之決議案放棄投票之任何人士以外之股東；

---

## 釋 義

---

「不可撤回承諾」	指	Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.、黃女士、劉先生及周女士各自於二零二四年五月二十日作出(a)其不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其被視為為該股份擁有權益的股份持有人不會接納要約；及(b)於要約結束或失效(以較早者為準)前：(i)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會收購任何股份或本公司其他證券；(ii)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會出售、轉讓任何股份或使之附有產權負擔；及(iii)就王先生、張先生、黃女士、劉先生及周女士而言，其不會行使任何購股權之不可撤回承諾；
「最後交易日」	指	二零二四年五月二十一日，即該公告刊發前股份於聯交所之最後交易日；
「最後接納時限」	指	過戶登記處收取合資格股東遞交之接納表格之最後時限，即二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正或本公司根據守則之規定可能公佈之有關較後日期；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十一日，即本要約文件付印前為確定本要約文件所載資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「最高數目」	指	根據要約將予回購之最高股份數目，即合共100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%；
「張先生」	指	張子建先生，主席兼執行董事；

---

## 釋 義

---

「劉先生」	指	劉志剛先生，行政總裁(國際業務)兼執行董事；
「王先生」	指	王維基先生，副主席、集團行政總裁兼執行董事；
「黃女士」	指	黃雅麗女士，集團財務總裁、公司秘書兼執行董事；
「周女士」	指	周慧晶女士，行政總裁(香港)兼執行董事；
「要約」	指	由新百利代表本公司提出按要約價向所有合資格股東回購股份(以最高數目為限)之有條件現金要約；
「要約文件」	指	本文件(隨附股東特別大會代表委任表格以及接納表格)；
「要約期」	指	具有守則所賦予之涵義，自該公告日期(即二零二四年五月二十二日)開始；
「要約價」	指	每股股份2.15港元；
「海外股東」	指	股東名冊所示地址位於香港境外之股東；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊的股東；
「記錄日期」	指	要約的記錄日期，為股東特別大會日期後第14日(即二零二四年七月二十三日(星期二))；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊；
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司股份過戶登記處；
「有關期間」	指	自二零二三年十一月二十二日(即二零二四年五月二十二日(要約期開始之日)前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止之期間；

---

## 釋 義

---

「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；
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「購股權」	指	根據本公司於二零一二年十二月三十一日採納之購股權計劃已授出而尚未行使之購股權，根據該計劃可認購合共41,917,962股股份的購股權於最後實際可行日期尚未行使（全部均已歸屬）；
「股東」	指	股份持有人；
「新百利」	指	新百利融資有限公司，本公司就要約所委任之財務顧問，一間根據證券及期貨條例獲發牌可進行第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；
「新百利集團」	指	新百利及控制新百利、受新百利所控制或與新百利受到相同控制（具有守則所賦予之涵義）之人士；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「所有權文件」	指	有關股份所有權之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）；

---

## 釋 義

---

「Top Group」	指	Top Group International Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為持有於最後實際可行日期已發行股份約39.96%的股東，該公司慣於根據王先生的指示行事。其股權由(i)王先生持有22.30%；(ii)張先生持有25.90%；(iii)唐靄玲女士持有22.30%；(iv)梁嘉柏先生持有20.10%；及(v)丘明仁先生持有9.40%；
「Top Group一致行動集團」	指	Top Group及其一致行動人士（包括王先生、張先生、Worship Ltd.及黃女士）；
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地、美國的任何州以及哥倫比亞特區；
「清洗豁免」	指	執行人員將根據收購守則規則26豁免註釋1就Top Group可能因要約完成而須根據收購守則規則26.1對Top Group及其一致行動人士尚未擁有之全部股份提出強制性全面要約之責任授出之豁免；及
「%」	指	百分比。



**Hong Kong Technology Venture Company Limited**  
**香港科技探索有限公司**

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1137)

執行董事：

張子建先生(主席)

王維基先生(副主席兼集團行政總裁)

黃雅麗女士(集團財務總裁兼公司秘書)

劉志剛先生(行政總裁(國際業務))

周慧晶女士(行政總裁(香港))

註冊辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

將軍澳工業邨

駿昌街1號

香港電視多媒體及電子商貿中心

獨立非執行董事：

李漢英先生

白敦六先生

麥永森先生

安宇昭先生

敬啟者：

**(1)新百利融資有限公司代表  
香港科技探索有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份2.15港元  
回購最多100,000,000股股份；  
(2)申請清洗豁免；  
及  
(3)股東特別大會通告**

緒言

於二零二四年五月二十二日，董事會宣佈，新百利將代表本公司提出有條件現金要約，按每股股份2.15港元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份(即100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%)。

---

## 董事會函件

---

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約及清洗豁免之詳細資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約及清洗豁免是否屬公平合理以及應否接納及如何表決致獨立股東之推薦建議及意見；(iii)宏博資本之意見函件，當中載有其就要約及清洗豁免是否屬公平合理以及應否接納及如何表決致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)考慮並酌情批准要約及清洗豁免之股東特別大會之通告。

本要約文件隨附的接納表格僅供有意接納要約的合資格股東使用。

### 要約

本公司將回購之股份將不會超過最高數目，且要約並無建議回購之最低股份數目。於接納要約後及根據本要約文件中「新百利函件」所載「要約之主要條款」一節之基準，本公司將以現金向接納股東支付每股股份2.15港元。

於最後實際可行日期，有888,545,781股已發行股份。除可認購合共41,917,962股股份之購股權外，並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份之可換股證券。

要約完全遵照守則進行及須待下列所有條件(誠如本要約文件中「新百利函件」內「要約之條件」一節所載)獲達成後方可作實：

- (a) 就要約獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以超過50%票數投票批准；
- (b) 就清洗豁免獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以至少75%票數投票批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及清洗豁免所附的任何條件獲滿足，且清洗豁免未被撤銷或撤回。

上述條件概不可獲豁免。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

---

## 董事會函件

---

要約須待所有條件獲全面達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或獨立股東不通過批准要約或清洗豁免之決議案，要約將不會進行並將立即失效。

### 要約價

按每股股份2.15港元的要約價計算，本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的價值為約1,910百萬港元。

要約價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價1.69港元溢價約27.2%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價1.78港元溢價約20.8%；
- (c) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.0%；
- (d) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.1%；
- (e) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價約每股1.61港元溢價約33.2%；
- (f) 根據本公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之最新經審核綜合財務報表的股東應佔本集團每股股份資產淨值約2.41港元(按於二零二三年十二月三十一日的股東應佔綜合資產淨值2,145,348,000港元(根據本公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表得出)及於最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約10.8%；及
- (g) 股東應佔本集團經調整未經審核綜合每股股份資產淨值約2.71港元(其計算方法載於本要約文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)折讓約20.7%。

---

## 董事會函件

---

要約價乃經計及(i)上文所載股份於聯交所過往的交易價格、(ii)本公司過往的財務資料，尤其是其於二零二三年十二月三十一日的淨現金狀況約573.6百萬港元及於其他金融資產的投資約361.8百萬港元、(iii)當前市場狀況及情緒(如下文「提出要約之理由」一節所進一步闡述)及(iv)參考香港自二零二一年起以全面要約方式作出的所有可資比較股份回購交易(較股份於最後交易日以及截至其各自回購公告日期(包括當日)止最後5個、10個及30個交易日的當時(平均)收市價的溢價中位數為約16.3%至17.7%及溢價平均數為約23.1%至26.8%)而釐定。

要約價每股股份2.15港元較股份於截至最後交易日(包括當日)止不同期間內的近期市價溢價介乎約20.8%至33.2%，其與上文所載香港近年來股份回購交易所提供較股份當時(平均)收市價的溢價水平大體一致。倘要約獲全面接納，要約所需代價215百萬港元佔本集團於二零二三年十二月三十一日的總現金淨額及其他金融資產935.4百萬港元約23.0%，及本公司認為完成要約不會對本集團的財務構成重大不利影響(如下文「要約之財務影響」一節所進一步論述)。

本公司將不會提高要約價。股東及本公司潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，本公司將不得提高要約價。本公司並無保留提高要約價之權利。

### 財務資源之確認

倘要約獲全面接納，要約的代價(即合共215百萬港元)將以現金向接納股東支付及將以本集團內部資源撥付。新百利信納，本公司擁有充裕的財務資源可支付要約獲全面接納所需之資金。

### 不可撤回承諾

Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.、黃女士、劉先生及周女士各自向本公司不可撤回地承諾，(a)其不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其被視為於該股份擁有權益的股份持有人不會接納要約；及(b)於要約結束或失效(以較早者為準)前：(i)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會收購任何股份或本公司其他證券；(ii)其不會並將促使與其一致行動之任何

---

## 董事會函件

---

人士不會出售、轉讓任何股份或使之附有產權負擔；及(iii)就王先生、張先生、黃女士、劉先生及周女士而言，其不會行使任何購股權。該等人士所持受不可撤回承諾規限之406,478,940股股份佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。

不可撤回承諾具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。

於最後實際可行日期，

- (a) Top Group(該公司慣於根據王先生的指示行事)持有355,051,177股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約39.96%；
- (b) 王先生並無直接持有任何股份，及持有10,000,000份尚未行使之購股權；
- (c) 張先生直接及間接控制51,377,763股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約5.78%，其中：(i) 24,924,339股股份由受張先生控制的Worship Ltd.持有及(ii) 26,453,424股股份由張先生以其自身名義持有。張先生亦持有9,000,000份尚未行使之購股權；
- (d) 黃女士持有50,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約0.01%，及持有4,000,000份尚未行使之購股權；
- (e) 劉先生並無持有任何股份，及持有4,000,000份尚未行使之購股權；及
- (f) 周女士並無持有任何股份，及持有3,500,000份尚未行使之購股權。

彼等的持股詳情請參閱下文「股權架構變動」一節。

於最後實際可行日期，本公司、其一致行動人士及Top Group一致行動集團概無接獲任何就接納要約而作出不可撤回之承諾。

### 清洗豁免

於最後實際可行日期，Top Group一致行動集團持有406,478,940股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。根據收購守則規則32及股份回購守則規則6，倘一項股份回購導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約從接納股東接獲的接納水平，經計及不可撤回承諾並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使及所有條件均獲達成，Top Group一致行動集團的總權益於要約完成後可能增加至約51.55%的最高水平，因而觸發Top Group須根據收購守則規則26對其及其一致行動人士尚未擁有之全部股份提出強制性全面要約之責任。

因此，Top Group已向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員已同意，待要約及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東透過投票表決方式批准後，將豁免Top Group因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任。

要約須獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以超過50%票數批准、待清洗豁免獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以至少75%票數批准及待執行人員授出清洗豁免後，方可作實。

**倘要約或清洗豁免未獲獨立股東批准，或倘清洗豁免未獲執行人員授出，則要約將不會進行並將立即失效。**

視乎根據要約從接納股東接獲的接納水平，倘Top Group一致行動集團的總權益於要約完成後超過已發行股份的50%，Top Group一致行動集團或會於要約完成後增加其於本公司的持股總額而並無觸發須根據收購守則規則26提出強制性全面要約之任何責任。

## 董事會函件

### 股權架構變動

下表列示(1)本公司於最後實際可行日期的現時股權架構以及(2)緊隨要約完成後的股權架構，當中假設(i)所有合資格股東將全面接納要約(並考慮到不可撤回承諾)；(ii)自最後實際可行日期起直至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份；及(iii)(a)自最後實際可行日期起直至要約完成日期(包括當日)止概無購股權將獲行使或(b)於最後實際可行日期已歸屬的所有購股權於要約完成前將獲行使：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期		緊隨要約完成及獲全面接納後 (假設自最後實際可行日期起 直至要約完成日期 (包括當日)止概無 購股權將獲行使)		緊隨要約完成及 獲全面接納後 (假設於最後實際可行日期 已歸屬的所有購股權 於要約完成前 將獲悉數行使)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>Top Group</b>						
一致行動集團						
Top Group(附註1)	355,051,177	39.96	355,051,177	45.03	355,051,177	42.75
王先生(附註1)	-	-	-	-	10,000,000	1.20
張先生(附註2)	26,453,424	2.98	26,453,424	3.35	35,453,424	4.27
Worship Ltd.(附註2)	24,924,339	2.81	24,924,339	3.16	24,924,339	3.00
黃女士(附註3)	50,000	0.01	50,000	0.01	4,050,000	0.49
<b>Top Group</b>						
一致行動集團持有的股份						
總數	406,478,940	45.75	406,478,940	51.55	429,478,940	51.72
<b>董事</b>						
劉志剛先生	-	-	-	-	4,000,000	0.48
周慧晶女士	-	-	-	-	3,500,000	0.42
獨立股東	482,066,841	54.25	382,066,841	48.45	393,484,803	47.38
					(附註4)	
總計	<u>888,545,781</u>	<u>100.00</u>	<u>788,545,781</u>	<u>100.00</u>	<u>830,463,743</u>	<u>100.00</u>

---

## 董事會函件

---

附註：

1. Top Group為一間慣於根據王先生的指示行事的公司。王先生亦於10,000,000份尚未行使之購股權中擁有權益。
2. Worship Ltd.為一間由張先生控制的公司。張先生亦於9,000,000份尚未行使之購股權中擁有權益。
3. 黃女士亦於4,000,000份尚未行使之購股權中擁有權益。
4. 其包括(i)緊隨要約完成及獲全面接納後獨立股東持有之382,066,841股股份及(ii)因行使尚未行使購股權(不包括王先生、張先生、黃女士、劉志剛先生及周慧晶女士所持有者)而將獲發行之11,417,962股股份。
5. 新百利為本公司就要約所委任之財務顧問。因此，按照守則中「一致行動」之定義第(5)類別，新百利及新百利集團相關成員公司被推定為與本公司一致行動。於最後實際可行日期，新百利及新百利集團相關成員公司並無持有任何股份。
6. 由於約整，百分比總和未必為100%。

假設(i)所有合資格股東將全面接納要約(並考慮到不可撤回承諾)；及(ii)自最後實際可行日期起直至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份，因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，Top Group一致行動集團、本公司及與本公司一致行動之人士概無持有、擁有、控制或可指示任何股份、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，亦無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具。

## 董事會函件

### 本公司及TOP GROUP一致行動集團進行之股份買賣

本公司已根據股東於二零二三年六月三十日舉行的本公司股東週年大會上授予董事會回購股份的一般授權於有關期間惟於Top Group與董事就要約及建議清洗豁免進行磋商、討論或達成諒解或協議(包括非正式討論)前回購5,731,000股股份。本公司不會於最後實際可行日期起直至要約結束、失效或被撤回(視情況而定)當日(包括該日)止期間進行任何場內股份回購。

購回日期	股份數目	已付每股 平均價格 (港元)	已付每股 最高價格 (港元)
二零二三年十一月二十二日	141,000	2.570	2.570
二零二三年十一月二十八日	249,000	2.578	2.580
二零二三年十一月二十九日	526,000	2.514	2.520
二零二三年十一月三十日	200,000	2.470	2.470
二零二三年十二月四日	1,281,000	2.557	2.560
二零二三年十二月五日	3,084,000	2.465	2.540
二零二三年十二月十一日	250,000	2.394	2.400
<b>總計</b>	<b>5,731,000</b>		

Top Group(為其自身及代表其一致行動人士)已確認，除上述本公司作出之回購外，其或與其一致行動之任何人士於有關期間概無買賣本公司證券。

### 其他安排

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，概無就股份及本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂有如收購守則規則22註釋8所指可能對要約或清洗豁免屬重大的安排(無論以購股權、彌償保證或其他方式)。

本公司或Top Group概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約或清洗豁免的某項先決條件或條件(本要約文件中「新百利函件」內「要約之條件」一節所載者除外)的情況的協議或安排。

---

## 董事會函件

---

本公司、其一致行動人士及Top Group一致行動集團並無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）。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，(i)本公司之任何股東；與(ii) (a)本公司、其附屬公司或聯營公司；或(b) Top Group一致行動集團之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易。

於最後實際可行日期，除要約項下應付之要約價外，本公司、其一致行動人士或Top Group一致行動集團概無就要約或清洗豁免向任何股東支付或將支付任何形式的代價、補償或利益。

### 有關本公司及本集團之資料

本公司自一九九七年起於聯交所主板上市。本集團於一九九二年創辦，於應用並普及先進技術以及開放電訊市場方面擁有豐富及成功經驗。本集團發展、擁有及經營全港最大的24小時網上購物商場HKTVmall。HKTVmall提供點對點及一站式的購物服務，包括網購平台、市場推廣及數碼營銷、大數據分析、智能物流配送及門市營銷等，目標將業務營運、貿易、零售、金融及日常生活各方面，融合於一個數碼網上平台，建構獨特的數碼生態圈。

此外，本集團繼續強化其作為科技倡導者的角色，積極追求及開展新探索項目，包括從事科技研發活動、在全球範圍內利用科技進行業務運營及提供科技解決方案為服務。本集團目前進行的主要新探索項目包括(i)街市即日鏟－於3小時內快速派送街市產品、(ii) Everuts－於全球範圍內提供代購服務的可靠社交商貿平台、(iii)自行研發的全自動零售商店及系統－其首間試行店位於英國及(iv)生命科學項目，包括但不限於各種人體器官保存及造血技術的研發，該等項目的發展及商業化前景及時間存在不確定性。該等探索項目凸顯本集團對創新的承諾及其對多元化商機的追求。

## 董事會函件

### 本集團之財務資料

以下載列本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務業績概要(分別摘錄自本公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之年報內所載之經審核綜合財務報表)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入	3,828,051	3,811,706
除稅前溢利	142,360	38,764
除稅後溢利	212,204	45,321

本公司於二零二三年十二月三十一日的綜合資產淨值(摘錄自於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表)約為2,145百萬港元。

### 要約之財務影響

本集團於要約完成後的未經審核備考財務資料載於本要約文件附錄三，其說明要約對本集團的每股股份盈利、每股股份資產淨值、負債及營運資金(以流動資產/(負債)淨值列示)之財務影響。

### 每股股份盈利

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納之要約已於二零二三年一月一日完成及要約項下最高數目已獲回購，於截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股股份基本盈利會因此由約每股股份0.049港元增加約12.24%至約每股股份0.055港元。

### 每股股份資產淨值

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納之要約已於二零二三年十二月三十一日完成及要約項下最高數目已獲回購，於二零二三年十二月三十一日之每股股份資產淨值會因此由每股股份約2.41港元增加約1.24%至每股股份約2.44港元。

### 負債總額

要約將以現金支付並以本集團內部資源撥付。要約完成後，本集團於二零二三年十二月三十一日之負債總額將維持不變，為約1,316.43百萬港元。

### 營運資金

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納之要約已於二零二三年十二月三十一日完成及要約項下最高數目已獲回購，本集團於二零二三年十二月三十一日之營運資金(以流動資產／負債淨值列示)將由流動資產淨值約16.44百萬港元變為流動負債淨額約204.56百萬港元。

經計及(其中包括)(i)本集團的營運資金需求，尤其是近期經營活動所得及所用的預期現金，當中已參考經營活動於二零二二年及二零二三年分別產生的現金淨額約554.00百萬港元及約366.67百萬港元，(ii)本集團於要約完成後的淨現金狀況，即基於本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料所得的約352.59百萬港元，及(iii)本集團於二零二三年十二月三十一日的可動用未承諾銀行融資約1,016.61百萬港元，董事確認，假設要約獲全面接納，本集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述並經考慮要約代價之支付方式後，本公司認為，完成要約將不會對本集團的每股股份盈利、每股股份資產淨值、負債或營運資金構成重大不利影響。

### 有關TOP GROUP一致行動集團之資料

Top Group為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，以及為於最後實際可行日期持有約39.96%已發行股份之股東，該公司慣於根據王先生的指示行事。Top Group一致行動集團由Top Group及與其一致行動之人士(包括王先生、張先生、Worship Ltd.及黃女士)組成。王先生、張先生及黃女士各自為本公司之執行董事。Worship Ltd.為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且為受張先生控制之公司。

有關Top Group一致行動集團之成員所持股份之進一步詳情，請參閱上文「不可撤回承諾」一節。

### 本集團及TOP GROUP一致行動集團之未來意向

本集團及Top Group一致行動集團之意向為，於要約完成後，本集團將繼續開展其業務及研發，及本公司將維持於聯交所上市。本集團及Top Group一致行動集團並無制定具體計劃：(a)以對本集團現有主營業務(包括但不限於上文「有關本公司及本集團之資料」一節所載列者)作出任何重大變動；(b)以重新部署本集團的重大固定資產；或(c)終止僱用本集團僱員(屬本集團日常業務過程一部分或因個人表現或行為問題所引致者除外)。

本公司無意就於要約後強制收購少數股東所持股份之權利倚賴公司條例第705、711至716及718至721條。本公司擬繼續遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

### 提出要約之理由

本公司認為：

- (a) 考慮到儘管本集團錄得大幅上升的訂單總商品交易額(由二零二一年的約66億港元增長至二零二三年的約84億港元)及營業額(由二零二一年的約31億港元增長至二零二三年的約38億港元)及持續的盈利能力，惟於二零二四年直至最後交易日股份的市價處於自二零二一年以來的最低水平區間，於二零二四年四月十六日錄得股份的最低收市價每股1.49港元，而於二零二一年至二零二三年股份收市價介乎每股2.42港元至每股16.28港元，顯示目前股價並未反映本集團的內在價值及業務前景；
- (b) 要約反映本公司對其潛在增長及業務長遠前景的信心；
- (c) 透過實施要約積極優化本公司之資本架構，將可提高每股股份盈利、每股股份資產淨值及股東整體回報；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 本集團的投資及發展策略為實現長遠增長及可持續發展(如持續探索不同新探索項目、擴大配送及分揀能力)，此需要進行一段時間的投資。本集團目前發展中的項目預計由本集團穩健的流動資金及財務資源(經計及要約項下之預計付款責任)提供充足資金。該策略可能於中短期內影響本集團之溢利及整體財務表現。鑑於股東眾多且其投資目標各異，該策略或與尋求短期回報或持續派息的股東並不一致。要約將為有關股東提供離場的部分機會。

本公司曾考慮不同方案優化其資本架構及提高整體股東回報。例如，於二零二三年，本公司公佈股份回購計劃及以總代價約110.2百萬港元(不包括相關開支)於聯交所回購合共約35.4百萬股股份以供註銷。鑑於下文所述股份的流通量相對較低，本公司將難以於市場上大規模回購更多股份。與要約不同的是，儘管宣派特別股息為提高股東回報的方式之一，惟其對每股股份盈利及每股股份資產淨值不會產生積極影響。

在評估其現金狀況及近期現金優化方案後，本公司認為提出要約屬充分使用本公司現金，符合本公司及其股東的整體最大利益。要約將在要約完成及回購股份註銷後提高本集團的每股股份盈利及每股股份資產淨值。經計及要約項下的全部預計付款責任，本公司預計將擁有充足資金撥付其營運所需資金並履行其到期財務責任。

要約價較股份於二零二四年五月二十一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價1.78港元溢價約20.8%，較股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價約1.61港元溢價約33.2%，較根據本公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度最新經審核綜合財務報表的股東應佔本集團每股股份資產淨值約2.41港元折讓約10.8%，及較股東應佔本集團經調整未經審核綜合每股股份資產淨值約2.71港元(其計算方法載於本要約文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)折讓約20.7%。

---

## 董事會函件

---

股份近期的流通量一直處於較低水平，於二零二四年初至最後交易日期間每日成交量的平均數及中位數分別為約1.6百萬股股份及1.0百萬股股份，而於二零二三年每日成交量的平均數及中位數分別為約4.0百萬股股份及1.4百萬股股份，以及於二零二二年每日成交量的平均數及中位數分別為約2.2百萬股股份及1.3百萬股股份。因此，要約讓股東有機會至少變現彼等的部分投資。要約可讓股東選擇以較近期市價溢價的價格提交股份，或透過保留彼等的股權以增加其於本公司的股本權益比例及參與本集團的未來發展。要約完成及回購股份註銷後，全體股東將受益於每股股份盈利及每股股份資產淨值提高以及資本結構優化。

### 股息

董事會不建議就(a)截至二零二三年六月三十日止六個月或(b)截至二零二三年十二月三十一日止年度派付股息。本公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本要約文件第EGM-1頁至第EGM-3頁。本公司擬於股東特別大會上提呈決議案以分別考慮並酌情批准要約及清洗豁免。

本要約文件隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，謹請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥，並須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時(公眾假期不計算在內)交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據收購守則規則2.9，守則所規定須於股東大會上獲得股東批准之任何事宜必須以投票表決方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票表決方式進行，惟倘大會主席秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，股東特別大會通告所載擬於股東特別大會上提呈之決議案將以投票表決方式進行表決。

---

## 董事會函件

---

在要約或清洗豁免中概無權益之全體獨立非執行董事(即李漢英先生、白敦六先生、麥永森先生及安宇昭先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，滋博資本已獲委任以就要約及清洗豁免就獨立股東而言是否屬公平合理、要約及清洗豁免是否符合本公司及股東之整體利益，以及應否接納及投票贊成或反對要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。獨立股東務請注意，即使投票贊成或反對擬於股東特別大會上提呈之決議案，彼仍可自由選擇接納或不接納要約。

### 一般事項

由於王先生、張先生及黃女士各自為Top Group一致行動集團之成員，王先生、張先生及黃女士各自已就本公司有關要約的董事會決議案放棄投票。

僅獨立股東將可於股東特別大會上表決。Top Group一致行動集團將就擬於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。概無股東(Top Group一致行動集團之成員除外)須就擬於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

### 推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第36頁至第37頁所載之「獨立董事委員會函件」。另請閣下垂注滋博資本之意見函件，當中載有(其中包括)其就要約及清洗豁免是否屬公平合理、應否接納及如何表決致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其於達致有關意見時考慮之主要因素及理由。「滋博資本函件」全文載於本要約文件第38頁至第70頁。

經整體考慮「獨立董事委員會函件」及上文「提出要約之理由」一節所述所有其他因素後，董事會認為要約及清洗豁免之條款總體屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東就擬於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免之決議案投贊成票。

亦請閣下垂注本要約文件附錄一所載要約之主要條款，以及本要約文件附錄五所載之一般資料。

---

## 董事會函件

---

股東及有意投資者務請注意，要約須待所有條件獲全面達成後方可作實，故未必一定成為無條件，且要約未必一定進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。本公司將於二零二四年七月九日或前後刊發公告，以知會股東要約是否已成為無條件。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
香港科技探索有限公司  
執行董事、集團財務總裁兼公司秘書  
黃雅麗  
謹啟

二零二四年六月十四日



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

**(1)新百利融資有限公司代表  
香港科技探索有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份2.15港元  
回購最多100,000,000股股份；  
及  
(2)申請清洗豁免**

**緒言**

於二零二四年五月二十二日，董事會宣佈，新百利將代表 貴公司提出有條件現金要約，按每股股份2.15港元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份（即100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%）。

貴公司將回購之股份將不會超過最高數目，且要約並無建議回購之最低股份數目。倘要約獲全面接納，將導致 貴公司以現金向接納股東支付合共215百萬港元。

本函件載有要約之條款詳情。有關要約之條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附之接納表格。

務請 閣下垂注本要約文件第7頁至第23頁所載之「董事會函件」。吾等亦強烈建議 閣下閱覽本要約文件第36頁至第37頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立股東之推薦建議，以及本要約文件第38頁至第70頁所載之「滋博資本函件」，當中載有其就要約及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

---

## 新百利函件

---

### 要約之主要條款

新百利現代表 貴公司提出要約，待條件獲達成後，按以下基準回購最多達最高數目之股份(即100,000,000股股份)。

每股股份 ..... 現金2.15港元

所有合資格股東均有權通過遞交接納表格接納要約，向 貴公司出售彼等所持任何數目之股份。

要約之主要條款如下：

- (a) 新百利現代表 貴公司向股東提出要約，按要約價回購最多達最高數目的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份(惟須受下文「要約之其他條款」一節所述的下調程序及零碎股份處理方式所規限)；
- (c) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (d) 所有有效提交的股份將予回購，惟根據要約回購的股份總數不會因此超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購的股份數目，以使 貴公司所回購的股份總數相等於最高數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「要約之其他條款」一節；
- (e) 於要約獲宣佈為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (f) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟接納股東就所回購的股份須繳付的賣方從價印花稅款額(按根據要約將予回購的股份市值或 貴公司就相關要約接納應付的代價(以較高者為準)0.1%的稅率計算)將從應付接納股東的款項中扣

---

## 新百利函件

---

除，並將由 貴公司代表接納股東繳付。 貴公司將根據香港法例第117章印花稅條例就要約代表接納股東安排向印花稅署繳付賣方從價印花稅；

- (g) 所回購的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。於最後實際可行日期， 貴公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報；及
- (h) 將予回購的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向新百利及 貴公司保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)。於最後實際可行日期， 貴公司並無已宣派但未支付的股息或其他分派。

遵照股份回購守則規則3規定，要約須獲得獨立股東於股東大會上透過投票表決方式以過半數票批准，亦須受下文「要約之條件」一節所述的其他條件所規限。倘要約獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後14日的期間內提交彼等的股份以接納要約。

### 要約價

按每股股份2.15港元的要約價計算， 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本的價值為約1,910百萬港元。

要約價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價1.69港元溢價約27.2%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價1.78港元溢價約20.8%；

---

## 新百利函件

---

- (c) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.0%；
- (d) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.1%；
- (e) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價約每股1.61港元溢價約33.2%；
- (f) 根據 貴公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之最新經審核綜合財務報表的股東應佔 貴集團每股股份資產淨值約2.41港元(按於二零二三年十二月三十一日的股東應佔綜合資產淨值2,145,348,000港元(根據 貴公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表得出)及於最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約10.8%；及
- (g) 股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合每股股份資產淨值約2.71港元(其計算方法載於本要約文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)折讓約20.7%。

誠如本要約文件「董事會函件」所披露，要約價乃經計及(i)股份於聯交所過往的交易價格、(ii) 貴公司過往的財務資料、(iii)當前市場狀況及情緒及(iv)參考香港自二零二一年起以全面要約方式作出的所有可資比較股份回購交易而釐定。

**貴公司將不會提高要約價。股東及 貴公司潛在投資者務請注意，於作出本聲明後， 貴公司將不得提高要約價。 貴公司並無保留提高要約價之權利。**

### 財務資源之確認

倘要約獲全面接納，按要約價計算，貴公司將須向接納股東支付現金合共215百萬港元，其將以貴集團內部資源撥付。新百利信納，貴公司擁有充裕的財務資源可支付要約獲全面接納所需之資金。

### 要約之條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 就要約獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以超過50%票數投票批准；
- (b) 就清洗豁免獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以至少75%票數投票批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及清洗豁免所附的任何條件獲滿足，且清洗豁免未被撤銷或撤回。

上述條件概不可獲豁免。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

Top Group一致行動集團及參與清洗豁免及／或要約或於其中擁有權益之人士(作為股東除外)將就擬於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免之決議案放棄投票。

要約須待所有條件獲全面達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或獨立股東不通過批准要約或清洗豁免之決議案，要約將不會進行並將立即失效。

### 要約之其他條款

合資格股東可就其所持有的部分或全部股權接納要約。倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購。倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則 貴公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 100,000,000股股份，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交的股份總數

因此，接納股東所提交的股份最終不一定全部獲回購。 貴公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。

### 不可撤回承諾

Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.、黃女士、劉先生及周女士各自向 貴公司不可撤回地承諾，(a)其不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其被視為於該股份擁有權益的股份持有人不會接納要約；及(b)於要約結束或失效(以較早者為準)前：(i)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會收購任何股份或 貴公司其他證券；(ii)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會出售、轉讓任何股份或使之附有產權負擔；及(iii)就王先生、張先生、黃女士、劉先生及周女士而言，其不會行使任何購股權。該等人士所持受不可撤回承諾規限之406,478,940股股份佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。

不可撤回承諾具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。

於最後實際可行日期，

(a) Top Group(該公司慣於根據王先生的指示行事)持有355,051,177股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約39.96%；

---

## 新百利函件

---

- (b) 王先生並無直接持有任何股份，及持有10,000,000份尚未行使之購股權；
- (c) 張先生直接及間接控制51,377,763股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約5.78%，其中：(i) 24,924,339股股份由受張先生控制的Worship Ltd.持有及(ii) 26,453,424股股份由張先生以其自身名義持有。張先生亦持有9,000,000份尚未行使之購股權；
- (d) 黃女士持有50,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約0.01%，及持有4,000,000份尚未行使之購股權；
- (e) 劉先生並無持有任何股份，及持有4,000,000份尚未行使之購股權；及
- (f) 周女士並無持有任何股份，及持有3,500,000份尚未行使之購股權。

於最後實際可行日期，貴公司、其一致行動人士及Top Group一致行動集團概無接獲任何就接納要約而作出不可撤回之承諾。

### 清洗豁免

於最後實際可行日期，Top Group一致行動集團持有406,478,940股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。根據收購守則規則32及股份回購守則規則6，倘一項股份回購導致股東所佔貴公司投票權的權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約從接納股東接獲的接納水平，經計及不可撤回承諾並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使及所有條件均獲達成，Top Group一致行動集團的總權益於要約完成後可能增加至約51.55%的最高水平，因而觸發Top Group須根據收購守則規則26對其及其一致行動人士尚未擁有之全部股份提出強制性全面要約之責任。

於最後實際可行日期，貴公司認為要約及清洗豁免項下擬進行之交易將不會引致有關遵守香港其他適用規則或規例(包括上市規則)之任何關注事項。貴公司知悉，倘要約項下之交易不符合其他適用規則或規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

因此，Top Group已向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員已同意，待要約及清洗豁免於

---

## 新百利函件

---

股東特別大會上獲獨立股東透過投票表決方式批准後，將豁免Top Group因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任。

**倘要約或清洗豁免未獲獨立股東批准，或倘清洗豁免未獲執行人員授出，則要約將不會進行並將立即失效。**

### 接納程序

要約自本要約文件日期起可供接納。倘所有條件獲達成及要約獲宣佈為無條件，要約將於要約成為無條件後14日的期間內可供接納。然而，要約之付款將於要約結束後方會作出。要約項下代價之付款支票須待接納表格在所有方面均已填妥且過戶登記處已收取所有權文件後方會寄發。假設要約已成為無條件，貴公司須盡快(惟無論如何不遲於要約結束後7個營業日)就根據要約提交之股份付款。

如欲接納要約，合資格股東應按照收購守則規則30.2註釋1及根據本要約文件所載列之指示及接納表格所印備之指示填妥及交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格之指示(有關指示構成要約條款之一部分)一併閱讀。

收到接納表格後，應將正式填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東欲接納要約之股份數目所涉及之所有權文件，以郵寄或親身送遞方式盡快轉交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，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「**香港科技探索有限公司－回購要約**」，惟無論如何須不遲於二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正(香港時間)或貴公司可能在守則規限下決定及公佈之較後日期及/或時間交回過戶登記處，方為有效。

於最後接納時限後收到之接納表格將不會獲接納。

倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格，則須將適當之授權證明文件(例如遺囑認證書或經認證之授權書副本)連同填妥之接納表格送交過戶登記處。

概不會就接獲之任何接納表格或所有權文件發出收訖確認書。

---

## 新百利函件

---

每名合資格股東只可向過戶登記處遞交一份接納表格。

除非根據收購守則規則19.2，否則於要約獲宣佈為無條件後，正式接獲之接納將不可撤銷且不得撤回。

### 海外股東

向海外股東提呈要約可能須受相關司法管轄區的法律所規限。相關司法管轄區的法律或會禁止向海外股東提呈要約或規定須就要約遵守若干備案、登記或其他規定。

向任何海外股東提呈要約可能受彼等居住之相關司法管轄區之適用法律、法規及規則影響。海外股東應遵守任何適用法律及監管規定，並於有需要時諮詢彼等於相關司法管轄區之專業顧問。

**各有意接納要約的海外股東，均有責任自行就此完全遵守相關司法管轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何股東接納任何要約將被視作構成該股東向 貴公司及新百利聲明及保證，表示已遵守及遵從所有適用當地法律及規定。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港結算代理人概不會作出任何上述聲明及保證亦不受其所規限。海外股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。**

根據股東名冊，於最後實際可行日期，貴公司有一名登記地址位於澳門之海外股東。概無購回任何股份的邀請可直接或間接向澳門的公眾作出。於最後實際可行日期，貴公司已作出查詢並了解到，根據澳門的適用法律法規，澳門的任何監管機構或證券交易所均無就向澳門的海外股東提呈要約施加任何監管限制。因此，要約將向登記地址位於澳門的海外股東提呈。

### 零碎股份

股份目前以每手1,000股股份的買賣單位進行買賣。貴公司目前無意因要約而更改每手買賣單位。合資格股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。

---

## 新百利函件

---

香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(電話號碼：(852) 2862 8555)(需事先預約)已獲 貴公司委任為指定經紀，按盡力基準於要約完成起計六個星期內在市場上就所持零碎股份進行對盤買賣，以便接納股東出售彼等之碎股或將碎股補足至完整買賣單位。有關接納股東務請注意，並不保證零碎股份能夠獲得對盤。有關安排之進一步詳情將於要約成為無條件後適時公佈。

### 代名人登記之股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，作為一名以上實益擁有人的代名人而持有股份的登記股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股份。以代名人名義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有其股份權益者)如欲接納要約，務必就其對要約的意向盡快向其代名人代理作出指示。由代名人公司代為持有股份之合資格股東可考慮是否安排以實益擁有人名義登記有關股份。

### 對文件之責任

任何合資格股東將交付或寄發、獲交付或寄發或發出之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將由該股東或該股東之指定代理人交付或寄發、交付或寄發予該股東或該股東之指定代理人或由該股東或該股東之指定代理人發出，郵誤風險概由該股東自行承擔，而 貴公司、新百利、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概不會就因此可能產生之任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

### 結算

待要約成為無條件及過戶登記處不遲於最後接納時限(或 貴公司在取得執行人員事先同意下根據守則可能決定及公佈之較後時間及/或日期)收到正式填妥之接納表格(連同所有權文件)後，過戶登記處將以普通郵遞方式通知相關接納股東回購其股份。同時，過戶登記處將以普通郵遞方式不遲於要約結束後7個營業日寄發款項，以支付根據要約應付該接納股東之總金額(惟會從應付現金款項中扣除就所回購股份須繳付之賣方從價印花稅)，郵誤風險概由該接納股東承擔。

---

## 新百利函件

---

倘根據要約提交之股份並未獲 貴公司悉數回購，則有關股份結餘之所有權文件將不遲於要約結束後7個營業日以普通郵遞方式寄回予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將不遲於要約失效起7個營業日以普通郵遞方式退回及／或寄發予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘有關股東已寄發一份或以上過戶收據，同時其代表已就此領取一張或以上股票，則該股票(代替過戶收據)將以普通郵遞方式寄發予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。

### 稅務影響

合資格股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此強調， 貴公司、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士、新百利、滋博資本、過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因接納要約而導致之任何稅務影響或負債承擔責任。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本要約文件第EGM-1頁至第EGM-3頁。 貴公司擬於股東特別大會上提呈決議案以分別考慮並酌情批准要約及清洗豁免。

有關要約之條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及接納表格，當中載有(其中包括)接納及結算程序、接納期及稅務事項。

吾等強烈建議 閣下審慎考慮本要約文件「董事會函件」所載之資料、「獨立董事委員會函件」所載之推薦建議及「滋博資本函件」所載之滋博資本意見，並於彼等認為適合時諮詢彼等之專業顧問。

亦請 閣下垂注本要約文件各附錄所載之資料，該等資料構成本要約文件之一部分。

---

## 新百利函件

---

務請注意，即使任何條件可能仍未達成，股份仍將繼續買賣，及買賣股份之人士將承擔要約可能失效之風險。

此 致

列位股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
主席 董事  
邵斌 王思峻  
謹啟

二零二四年六月十四日

以下為獨立董事委員會有關要約及清洗豁免之推薦建議函件全文。



**Hong Kong Technology Venture Company Limited**  
**香港科技探索有限公司**

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1137)

敬啟者：

**(1)新百利融資有限公司代表  
香港科技探索有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份2.15港元  
回購最多100,000,000股股份；  
及  
(2)申請清洗豁免**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約及清洗豁免向閣下提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二四年六月十四日之文件(「要約文件」)內「董事會函件」，本函件為要約文件一部分。經吾等批准，滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免向吾等提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第24頁至第35頁所載之「新百利函件」及要約文件附錄一，當中載有要約之主要條款，以及要約文件第38頁至第70頁所載之「滋博資本函件」，當中載有其就要約及清洗豁免致吾等及獨立股東之意見及建議以及於其達致有關意見及建議時考慮之主要因素及理由。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮上述意見函件所述宏博資本所考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為要約及清洗豁免之條款就獨立股東而言屬公平合理，且要約及授出清洗豁免（為其中一項條件）符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准要約及清洗豁免之決議案。

吾等亦同意宏博資本之意見，並建議合資格股東接納要約。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
李漢英先生

獨立非執行董事  
白敦六先生

獨立非執行董事  
麥永森先生

獨立非執行董事  
安宇昭先生

謹啟

二零二四年六月十四日

---

## 宏博資本函件

---

以下為獨立財務顧問宏博資本就要約及清洗豁免致獨立董事委員會之意見函件全文，編製目的為將之載入本要約文件。

宏博資本有限公司

敬啟者：

**新百利融資有限公司代表香港科技探索有限公司  
提出有條件現金要約  
按每股股份2.15港元  
回購最多100,000,000股股份**

**申請清洗豁免**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二四年六月十四日致獨立股東之本要約文件內「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本要約文件所界定者具有相同涵義。

於二零二四年五月二十二日，董事會宣佈新百利將代表 貴公司依據守則提出有條件現金要約，按每股股份2.15港元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份(即100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%)。 貴公司將回購之股份將不會超過最高數目，且要約並無建議回購之最低股份數目。

---

## 宏博資本函件

---

於最後實際可行日期，有888,545,781股已發行股份，且除根據 貴公司購股權計劃授出之41,917,962份購股權外，並無尚未行使之期權、認股權證、衍生工具或可賦予持有人任何權利認購、兌換或轉換股份之可轉換證券。 貴公司根據要約應付的最高金額為215百萬港元。 貴集團將以內部資源撥付要約。新百利信納， 貴公司擁有充裕的財務資源可支付要約獲全面接納所需之資金。

Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.、黃女士、劉先生及周女士各自向 貴公司不可撤回地承諾，(i)其不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其被視為於該等股份擁有權益的股份持有人不會接納要約；及(ii)於要約結束或失效(以較早者為準)前：(a)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會收購任何股份或 貴公司其他證券；(b)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會出售、轉讓任何股份或使之附有產權負擔；及(c)就王先生、張先生、黃女士、劉先生及周女士而言，其不會行使任何購股權。該等人士所持受不可撤回承諾規限之406,478,940股股份佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。不可撤回承諾具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。於最後實際可行日期， 貴公司、其一致行動人士及Top Group一致行動集團概無接獲任何就接納要約而作出不可撤回之承諾。

於最後實際可行日期，Top Group一致行動集團持有406,478,940股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約45.75%。根據收購守則規則32及股份回購守則規則6，倘一項股份回購導致股東所佔 貴公司投票權的權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約從接納股東接獲的接納水平，經計及不可撤回承諾並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使及所有條件均獲達成，Top Group一致行動集團的總權益於要約完成後可能增加至約51.55%的最高水平，因而觸發Top Group須根據收購守則規則26對其及其一致行動人士尚未擁有之全部股份提出強制性全面要約之責任。因此，Top Group已向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員已表示將授出清洗豁免，待(其中包括)獨立股東於股東大會上以投票表決方式批准後，豁免Top Group因要約完成而可能須提出強制性全面要約之任何責任。

---

## 滋博資本函件

---

由全體獨立非執行董事李漢英先生、白敦六先生、麥永森先生及安宇昭先生(彼等於要約及清洗豁免中並無權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約及清洗豁免之條款是否屬公平合理以及應否接納及投票意向而向獨立股東提供意見。吾等(滋博資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准上述委任。

吾等與 貴集團、Top Group一致行動集團、彼等各自的主要股東或任何一致行動或推定與任何彼等一致行動之人士均無聯繫。除本次有關要約及清洗豁免之委任外，於過去兩年， 貴集團或Top Group一致行動集團概無委聘吾等提供任何服務， 貴集團或Top Group一致行動集團與吾等概無任何關連。除就是次獲委任為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在其他安排令吾等將自 貴集團、Top Group一致行動集團、彼等各自的主要股東或任何一致行動或推定與任何彼等一致行動之人士收取任何費用或利益。因此，根據收購守則規則2.6，吾等合資格就要約及清洗豁免向獨立董事委員會提供獨立意見。

### 意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮(其中包括)(i)本要約文件所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二三年年報」)；(iii)董事及 貴集團管理層所提供的資料；(iv)董事及 貴集團管理層表達的意見及作出的陳述；及(v)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或本要約文件所載或提述的陳述及意見於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設本要約文件所載之所有聲明及所作出或提述之陳述於作出時在各重大方面皆屬真實，且於最後實際可行日期在各重大方面仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及本要約文件所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的有關資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認本要約文件所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各重大方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

---

## 宏博資本函件

---

倘於要約期內要約文件所披露資料有任何重大變動，貴集團及吾等將於可行情況下盡快知會獨立股東，在此情況下吾等將考慮是否有必要修訂吾等的意見及相應通知獨立董事委員會以及獨立股東。倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，吾等將按照收購守則規則9.1盡快知會獨立股東。

務請閣下垂注要約文件附錄五「1.責任聲明」一節所載之責任聲明。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)對要約文件任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴本要約文件所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層所提供的資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就貴公司、Top Group一致行動集團或任何彼等各自附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

吾等並無考慮接納或不接納要約以及清洗豁免對獨立股東的稅務及監管影響，是由於有關影響視乎彼等個別情況而定。尤其是，屬境外居民或須就證券買賣繳納境外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮彼等自身的稅務狀況，如有任何疑問應諮詢彼等自身專業顧問。

### 所考慮之主要因素及理由

就要約及清洗豁免達致意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立要約之背景及條款

於二零二四年五月二十二日，董事會宣佈新百利將代表 貴公司依據守則提出有條件現金要約，按每股股份2.15港元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份（即100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%）。

貴公司將回購之股份將不會超過最高數目，且要約並無建議回購之最低股份數目。於接納要約後及根據要約文件內新百利函件所載「要約之主要條款」一節之基準， 貴公司將以現金向接納股東支付每股股份2.15港元。

於最後實際可行日期，有888,545,781股已發行股份，且除根據 貴公司於二零一二年十二月三十一日採納之 貴公司購股權計劃授出之41,917,962份購股權外，並無尚未行使之期權、認股權證、衍生工具或可賦予持有人任何權利認購、兌換或轉換股份之可轉換證券。 貴公司根據要約應付的最高金額為215百萬港元。 貴集團將以內部資源撥付要約。新百利信納， 貴公司擁有充裕的財務資源可支付要約獲全面接納所需之資金。

要約的進一步詳情載於要約文件附錄一。

## 2. 貴集團之背景資料

貴公司自一九九七年起於聯交所主板上市。貴集團於一九九二年創辦，於應用並普及先進技術以及開放電訊市場方面擁有豐富及成功經驗。貴集團發展、擁有及經營全港最大的24小時網上購物商場HKTVmall。貴集團主要從事(i)香港電子商貿業務，涵蓋點對點網上購物平台經營(包括配送及物流)、多媒體製作及其他相關服務；及(ii)收益主要來自(a)新探索項目，從事科技的研發活動，並在全球採用科技運營業務；及(b)為貴集團的香港電子商貿業務或外部客戶提供技術解決方案，以運營網上購物業務的新探索及科技業務。

### (i) 過往財務及營運數據

下文概列貴集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二二財政年度」及「二零二三財政年度」)之綜合財務資料，乃摘錄自二零二三年年報中的經審核綜合財務報表：

	二零二二 財政年度 千港元 (經審核)	二零二三 財政年度 千港元 (經審核)	同比變動
營業額	<b>3,828,051</b>	<b>3,811,706</b>	<b>(0.4%)</b>
— 香港電子商貿業務	3,822,694	3,798,962	(0.6%)
— 新探索及科技業務	5,357	12,744	137.9%
存貨成本	(1,819,490)	(1,865,094)	2.5%
其他經營開支	(1,868,744)	(1,979,343)	5.9%
除稅前溢利	142,360	38,764	(72.8%)
年內溢利	<b>212,204</b>	<b>45,321</b>	<b>(78.6%)</b>

## 宏博資本函件

	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	同比變動
<b>非流動資產，包括：</b>	<b>2,595,997</b>	<b>2,458,543</b>	<b>(5.3%)</b>
物業、廠房及設備	1,971,551	1,970,085	(0.1%)
其他金融資產	292,791	201,060	(31.3%)
<b>流動資產，包括：</b>	<b>1,023,515</b>	<b>1,003,238</b>	<b>(2.0%)</b>
其他流動金融資產	51,742	160,712	210.6%
定期存款	-	243,028	不適用
現金及現金等價物	705,807	330,565	(53.2%)
<b>現金結餘總額</b>	<b>705,807</b>	<b>573,593</b>	<b>(18.7%)</b>
<b>總資產</b>	<b>3,619,512</b>	<b>3,461,781</b>	<b>(4.4%)</b>
<b>流動負債，包括：</b>	<b>968,758</b>	<b>986,797</b>	<b>1.9%</b>
應付賬款	354,627	382,760	7.9%
其他應付賬項及應計費用	443,665	446,926	0.7%
租賃負債	164,098	151,351	(7.8%)
<b>非流動負債，包括：</b>	<b>441,961</b>	<b>329,636</b>	<b>(25.4%)</b>
租賃負債	440,395	321,448	(27.0%)
<b>總負債</b>	<b>1,410,719</b>	<b>1,316,433</b>	<b>(6.7%)</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>2,208,793</b>	<b>2,145,348</b>	<b>(2.9%)</b>

於二零二三財政年度，貴集團之營業額約為3,811.7百萬港元，與二零二二財政年度之約3,828.1百萬港元相對持平。儘管香港零售業的復甦步伐放緩且面臨來自國內大型超市及網購平台的競爭壓力，惟貴集團的香港電子商貿業務於二零二二財政年度及二零二三財政年度仍分別錄得約3,822.7百萬港元及3,799.0百萬港元的穩定收入，主要得益於貴集團的客戶粘性及貴集團大力拓展客戶基礎。貴集團每月活躍應用程式使用者數量由二零二二年十二月約1,520,000名增加至二零二三年十二月約1,680,000名，且香港電子商貿業務的獨立採購客戶人數亦由二零二二財政年度的1,400,000名增加至二零二三財政年度

的1,510,000名。另一方面，來自 貴集團新探索及科技業務的收益增長約137.9%至二零二三財政年度約12.7百萬港元。有關增長乃主要由於(a)受惠於 貴集團對社交媒體的戰略性利用，將二零二三年一月與二零二三年十二月對比，街市即日鏖的每月訂單總商品交易額(「總商品交易額」)快速增長約10倍；及(b)於二零二三年一月創立的Everuts自推出以來經歷了顯著的增長。有關 貴集團街市即日鏖及Everuts新探索項目的詳情，請參閱下文「(ii) 貴集團的新探索及科技業務」分節。

香港電子商貿業務方面，來自直接商品銷售的收入略微減少，同時由於 貴集團特意下調價格以維持網上競爭力來推動銷售，從而導致相應的存貨成本增加， 貴集團的存貨成本增加約2.5%。因此， 貴集團直接商品銷售之毛利率由二零二二財政年度約26.2%減少至二零二三財政年度約23.6%。

貴集團於二零二三財政年度之溢利約為45.3百萬港元，較二零二二財政年度約212.2百萬港元大幅減少約78.6%。有關減少乃主要由於(i)如上文所述毛利率減少；及(ii)鑑於(a)二零二三年從新型冠狀病毒疫情中復常後，於二零二三年增加了推廣活動；(b)線上至線下(O2O)門市營運開支增加，此乃由於二零二三年因為新型冠狀病毒防疫措施取消後，部份客戶轉回點對點的「最後一哩」派送服務，因此門市自取訂單減少導致成本分配至物流職能亦相應減少，同時，商店銷售點活動亦增加需全力提升商店的全面運作，故此其他營運開支增加約110.6百萬港元；及(c)新探索及科技業務的營運開支增加及業務規模增長。

於二零二三年十二月三十一日， 貴集團之總現金結餘約為573.6百萬港元及其他金融資產總值約為361.8百萬港元。經計及(i) 貴集團不會於緊接要約完成前開展重大戰略投資計劃及產生相應資本支出；(ii) 貴集團的營運資金需求，尤其是近期經營活動所得及所用的預期現金，當中已參考經營活動於二零二二年及二零二三年分別產生的現金淨額約554.0百萬港元及約366.7百萬港元；(iii) 貴集團於要約完成後的淨現金狀況，即基於未經審核備考財務資料所得的約352.6百萬港元；及(iv)新百利(貴公司有關要約之財務顧問)信納， 貴公司擁有充裕的財務資源可支付要約獲全面接納所需之資金，吾等認為， 貴集團的總現金結餘及其他金融資產總值足以開展 貴公司最高應付金額為215百萬港元的要約。與二零二二年十二月三十一日錄得的現金結餘約705.8百萬港元及其他金融資產約344.5百萬港元相比， 貴集團於二零二三年十二月三十一日的現金結餘減少約18.7%及其他

金融資產增加約5.0%，主要源於二零二三財政年度淨溢利減少及 貴集團於公開市場進行股份購回。

誠如二零二三年年報所披露，全球經濟及政治環境複雜多變，本港經濟和社會亦出現演化。香港人口包括組成背景、教育思維、工作收入及年齡組合等逐漸出現結構性轉變，加上經濟信心減弱、金融市場及市況反覆偏軟、樓價下跌及交投量縮減，大幅削弱零售消費氣氛。同時，受外圍及全球經濟及政治大環境的影響，預期本地消費者的零售市場將會縮減，未必會如以往般大幅增長。此外，市民恢復外遊，加上部分香港消費者的購物模式轉變，他們逐漸信賴國內產品的質素，並進行大量跨境消費，這對香港的零售業，尤其是家居用品、超市產品以及糧油雜貨，帶來了來自國內實體店和網購平台的競爭壓力。

根據香港政府統計處數據，於二零二三年，隨著新型冠狀病毒疫情消退，香港零售銷售回升約16.2%，達致二零一九年疫情前水平的約94.3%。然而，香港零售市場於二零二四年轉弱。根據香港政府統計處數據，於二零二四年第一季度，零售業銷貨總額及零售業網上銷售總額分別較二零二三年同期下降約1.3%及10.7%。香港零售市場復甦乏力乃主要由於本港市民轉向國內消費、本港市民外遊增加、旅客人數減少及本港市民和旅客的消費模式轉變等因素共同影響所致。有關香港零售業的進一步分析，請參閱下文「(iii)行業概覽及前景」分節。

## 宏博資本函件

受香港零售市場的疲弱表現影響，貴集團之香港電子商貿業務的增長亦有所放緩。下文載列 貴集團截至二零二四年四月三十日止四個月各月之未經審核營運數據，乃摘錄自 貴公司日期為二零二四年二月八日、三月十二日、四月十二日及五月十日之公告：

二零二四年	一月 (經重列)	二月 (經重列)	三月 (經重列)	四月
平均每日訂單數量	52,000	50,300	50,100	50,300
平均訂單值(港元)	467	429	441	429
平均每日訂單總商品 交易額(百萬港元)	24.2	21.6	22.1	21.6
每月訂單總商品交易額 (百萬港元)	752	626	684	648
曾於HKTVmall購物的 獨立客戶數目	623,000	587,000	609,000	594,000
每月活躍HKTVmall 應用程式使用者	1,645,000	1,576,000	1,651,000	1,627,000
二零二三年	一月	二月	三月	四月 (經重列)
平均每日訂單數量	45,700	48,400	49,600	47,800
平均訂單值(港元)	468	458	448	451
平均每日訂單總商品 交易額(百萬港元)	21.4	22.2	22.2	21.5
每月訂單總商品交易額 (百萬港元)	664	621	688	646
曾於HKTVmall購物的 獨立客戶數目	552,000	542,000	567,000	560,000
每月活躍HKTVmall 應用程式使用者	1,504,000	1,445,000	1,522,000	1,531,000
每月訂單總商品交易額 的同比百分比變動	13.3%	0.8%	(0.6%)	0.3%

附註：於二零二四年三月，為更好地反映分部表現，貴集團已更新香港電子商貿業務的組成，且若干過往營運數據已進行重列，以反映上述變化。

誠如上表所示，截至二零二四年四月三十日止四個月，貴集團香港電子商貿業務的營運表現(按訂單總商品交易額計)較二零二三年同期輕微增加3.5%，然而，二零二四年每月的平均每日訂單數量、平均訂單值及平均每日訂單總商品交易額則錄得溫和下降。除二零二四年一月外，二零二四年的營運表現整體上相比二零二三年相應月份的數據並無或僅輕微增長。針對此情況及為應對來自國內實體店和網購平台的競爭壓力，貴集團預期需採取多項措施以維持其競爭力，如引入更多香港以外的商戶，亦可能需要打價格戰以爭取市場份額，同時增加各方面的營運成本。然而，據貴集團管理層告知，即使大力實施上述舉措，預期訂單總商品交易額的增加速度亦會較往年有所放緩。另一方面，曾於HKTVmall購物的獨立客戶數目及每月活躍HKTVmall應用程式使用者於二零二四年維持穩定水平，並整體高於二零二三年同期的水平，表明參與及使用貴集團香港電子商貿業務的客戶數量持穩。

### **(ii) 貴集團的新探索及科技業務**

鑑於貴集團香港電子商貿業務的發展前景不明朗，貴集團一直積極探索及發展新項目以拓展其業務範圍。誠如二零二三年年報所披露，於二零二三年，貴集團正式推出各種各樣的新探索項目，這些項目處於不同的發展階段和取得階段性成果。貴集團目前開展的重要新探索項目包括：

- (a) 街市即日餵：於二零二二年十月正式推出，提供最快3小時內快速送遞且與街市同價的新鮮食材代購服務。憑藉HKTVmall龐大的現有客戶基礎及貴集團的現有物流設施，街市即日餵業務發展迅速，於二零二三年錄得訂單總商品交易額100.6百萬港元。該業務尚未開始盈利，並於二零二三財政年度錄得經調整後的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前(即除所得稅前淨溢利加上銀行貸款利息開支、折舊開支及攤銷開支並扣除投資回報(經主要非現金項目調整)，惟不包括非經常性項目(包括政府補貼及撤銷應收賬項及其他合約成本淨額)虧損約50.0百萬港元；

- (b) Everuts:於二零二三年一月正式推出，Everuts是一個於全球30多個國家及地區提供代購服務的社交代購平台。該業務模式讓消費者打破傳統商店的限制，能夠滿足消費者獨一無二及個人化購物體驗(尤其是海外購物)的需求。自推出以來，Everuts的營運規模正在逐步擴大，於二零二三年十二月三十一日，Everuts已擁有一個超過6,000名代購員的網絡。於二零二三年，Everuts的訂單總商品交易額約為30.4百萬港元。該業務尚未開始盈利，並於二零二三財政年度錄得經調整後的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約21.1百萬港元；
- (c) 自行研發的全自動零售商店及系統：全自動零售商店及系統的首間試行店於二零二三年八月以「in:Five」的品牌名稱在英國推出。in:Five商店是一個全新的應用程式一鍵取貨便利店，讓客戶可以透過應用程式選購產品，並於客戶選定的時段，最快幾分鐘內，到店內的智能櫃取貨。該系統仍處於投資階段，項目團隊預期需要額外一至兩年時間來不斷完善系統的設計以及審視商店的整體運作，以便於未來進行大規模部署。該業務於二零二三財政年度錄得經調整後的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約44.5百萬港元；及
- (d) 生命科學項目：主要包括各種人體器官保存及造血技術的研發項目，該等項目的發展及商業化前景及時間存在不確定性。於二零二三財政年度，該業務錄得經調整後的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約2.5百萬港元。

如上文所示，所有新探索及科技業務仍在發展中，貴集團仍在承擔這些項目帶來不可避免的啟動虧損。然而，儘管需要繼續投資，惟貴集團認為該等新探索項目存在發展潛力。就街市即日餸而言，貴集團認為，雖然客戶購物習慣發生轉變(尤其是家居用品、超市產品以及糧油雜貨)，但本地街市新鮮食材及濕貨仍具一定「不可代替」的優勢。因此，貴集團將加快街市即日餸的部署及擴大投資，因為該業務預期將成為貴集團的獨有優勢之一。Everuts方面，貴集團認為隨著全球消費者的持續演變，對獨一無二及個人化的購物經驗有更大需求，而因為貴集團的Everuts服務提供以客戶需要為先的方案，促進用戶長期使用，因此擁有良好的市場潛力。

## 宏博資本函件

雖然這些新探索項目目前處於虧損狀態，未來幾年的虧損可能會持續擴大，但 貴集團認為這種情況與HKTVmall開業初期相類似， 貴集團必須先將生意量做大，才能夠將每一單生意的成本降低，轉虧為盈。面對這種情況，基於 貴集團的長期利益考慮， 貴集團預期於未來三至五年將繼續投資新概念、新科技和新業務發展。

### (iii) 行業概覽及前景

下表載列香港於二零一八年至二零二三年期間的本地生產總值(「本地生產總值」、零售業銷貨價值及零售業網上銷售價值：

	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
香港本地						
生產總值						
(百萬港元)	2,835,429	2,845,022	2,675,793	2,867,973	2,808,981	2,981,601
同比(「同比」)						
變化(%)	6.6	0.3	(5.9)	7.2	(2.1)	6.1
零售業銷貨						
價值(百萬						
港元)	485,169	431,160	326,451	352,948	349,964	406,649
零售業網上						
銷售價值						
(百萬港元)	不適用	不適用	20,586	28,626	34,561	32,538
	(附註)	(附註)				

資料來源：香港政府統計處

附註：香港政府統計處網站並無提供該數據

如上表所示，香港本地生產總值由二零一八年約28,354億港元增加至二零二三年約29,816億港元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為1.0%。具體而言，受入境旅遊及私人消費增長帶動，香港經濟於二零二三年持續回暖，本地生產總值同比增長約6.1%，而二零二二年則下降約2.1%。根據香港二零二四至二五年財政預算案，香港經濟將繼續增長，預測二零二四年本地生產總值增長率將介乎2.5%至3.5%，二零二五年至二零二八年間平均每年增長率為3.2% (資料來源：<https://www.budget.gov.hk/2024/chi/budget03.html#:~:text=Having%20regard%20to%20the%20above,increase%20alongside%20the%20economic%20recovery>)。

隨著新型冠狀病毒疫情消退及香港與內地通關，香港零售銷售經歷了反彈，由二零二零年約326.5百萬港元增加至二零二三年約406.6百萬港元，複合年增長率約為7.6%。然而，香港零售市場的復甦相對乏力，二零二三年零售業銷貨價值僅為二零一八年水平的約83.8%。與此同時，香港零售業網上銷售價值則大幅飆升，二零二零年至二零二三年的複合年增長率約為16.5%。

然而，香港零售市場於二零二四年轉弱。根據香港政府統計處數據，於二零二四年第一季度，零售業銷貨總額及零售業網上銷售總額分別較二零二三年同期下降約1.3%及10.7%。香港零售市場復甦步伐放緩乃主要由於(a)香港金融市場及股市低迷、樓價下跌及成交量減少導致購物消費氣氛疲弱；(b)因香港市民恢復外遊，加上部分香港消費者的購物模式轉變，本港市民轉向外地消費，導致跨境購物激增；及(c)因港元兌人民幣升值及中國網購平台發展迅速，旅客人數增長緩慢及旅客的消費模式有所轉變。經考慮上述因素，吾等認為短期內香港零售市場的前景不明朗，但隨著經濟復甦，吾等對其長期前景持審慎樂觀態度。

#### **(iv) 總體意見**

貴集團已為其電子商貿業務奠定堅實基礎，其擁有龐大的客戶基礎及消費者粘性，讓貴集團在外圍環境不斷演變的各種挑戰下仍維持穩定收益，且有助於貴集團探索及發展具潛在前期的新探索及科技業務。隨著香港經濟復甦及新探索業務進一步發展，吾等認為長遠而言貴集團的前景整體樂觀。然而，鑑於目前零售消費氣氛疲弱、來自國內實體店和網購平台的競爭壓力、消費者及旅客的購物模式轉變，短期內貴集團香港電子商貿業務的增長可能有限。此外，貴集團所有新探索項目目前均處於不同的投資階段且錄得營運虧損。雖然這些業務成熟後可能為貴集團帶來收益，但預計未來幾年仍需要進一步投資，可能會對貴集團短期內的財務表現造成負面影響。因此，短期內貴集團的財務表現可能存在不確定性。

### 3. 提出要約之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴公司認為：(i)考慮到儘管於二零二四年直至最後交易日 貴集團錄得的訂單總商品交易額(由二零二一年的約66億港元增長至二零二三年的約84億港元)及營業額(由二零二一年的約31億港元增長至二零二三年的約38億港元)及持續盈利能力大幅提高，惟於同期股份的市價處於自二零二一年以來的最低水平區間，於二零二四年四月十六日錄得股份的最低收市價每股1.49港元，而於二零二一年至二零二三年股份收市價介乎每股2.42港元至每股16.28港元，目前股價並未反映 貴集團的內在價值及業務前景；(ii)要約反映 貴公司對其潛在增長及業務長遠前景的信心；(iii)透過實施要約積極優化 貴公司之資本架構，將可提高每股股份盈利、每股股份資產淨值及股東整體回報；及(iv) 貴集團的投資及發展策略為實現長遠增長及可持續發展(如持續探索不同新探索項目、擴大配送及分揀能力)，此需要進行一段時間的投資。 貴集團目前發展中的項目預計由 貴集團穩健的流動資金及財務資源(經計及要約項下之預計付款責任)提供充足資金。該策略可能於中短期內影響 貴集團之溢利及整體財務表現。鑑於股東眾多且其投資目標各異，該策略或與尋求短期回報或持續派息的股東並不一致。要約將為有關股東提供離場的部分機會。

貴公司曾考慮不同方案優化其資本架構及提高整體股東回報。例如，於二零二三年， 貴公司公佈股份回購計劃及以總代價約110.2百萬港元(不包括相關開支)於聯交所回購合共約35.4百萬股股份以供註銷。由於股份回購計劃將透過於市場上回購進行，鑑於股份的流通量較低， 貴公司將難以或需要更長時間於市場上大規模回購更多股份。鑑於上文所述，吾等認為， 貴公司尋求要約而非在現有回購授權範圍內根據新股份回購計劃於市場上購買股份屬公平合理。與要約不同的是，儘管宣派特別股息為提高股東回報的方式之一，惟其對每股股份盈利及每股股份資產淨值不會產生積極影響。

誠如上文「2. 貴集團之背景資料」一節所討論，當前疲弱的零售消費氣氛已對香港零售市場及 貴集團的香港電子商貿業務造成負面影響，故此 貴集團的電子商貿業務於二零二四年首四個月的增長有限，且 貴集團未必能夠實現其原定的二零二六年中期訂單總商品交易額目標。此外， 貴集團目前正在探索及發展各種新探索項目。預計未來幾年發展這些新探索項目將需要

進一步投資及資本開支，短期內 貴集團之財務表現或會受到不利影響。因此，近期內 貴集團之財務表現可能存在不確定性。經考慮若干股東可能尋求短期回報或持續派息，與 貴公司的發展策略並不一致，吾等認同董事的意見，即要約將為有關股東提供離場機會。

要約價較股份於二零二四年五月二十一日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價1.78港元溢價約20.8%，較股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價約1.61港元溢價約33.2%。有關吾等對要約價的進一步分析，請參閱下文「4.要約價」一節。此外，股份於二零二四年的成交量整體處於較低水平。股份於二零二四年一月至二零二四年四月期間各月在市場的日均成交量介乎約853,163股至約2,266,852股，分別佔已發行股份總數約0.0960%至0.2551%，以及佔公眾人士所持股份總數約0.1770%至0.4702%。鑑於與 貴公司根據要約將回購的最高數目相比，市場上股份的成交量較低，故並不確定股份是否有足夠流動性以供股東在公開市場上出售大量股份，而不會對股份的市場價格水平造成不利影響。因此，要約讓股東有機會按其意願以高於現行市價之價格至少變現彼等的部分投資。

另一方面，據 貴集團管理層告知，在平衡長期增長與短期盈利能力之間的關係時， 貴集團往往更加重視長期利益。 貴集團認為，其加大對新科技及業務發展的投資並積極探索新機遇的業務策略將為股東帶來長期回報，且 貴集團之長遠前景整體樂觀。就此而言，要約為不接納要約的股東提供一種機制以透過保留彼等的股權以增加其於 貴公司的股本權益比例及參與 貴集團的未來發展。要約完成及回購股份註銷後，全體股東將受益於每股股份盈利及每股股份資產淨值(「資產淨值」)提高以及資本結構優化。誠如下文「5.要約對 貴集團之財務影響」一節所披露，假設要約於二零二三年一月一日經已完成，二零二三財政年度之未經審核備考經調整每股基本盈利將約為0.055港元，較於二零二三財政年度之每股基本盈利約0.049港元增加約12.2%。此外，假設要約於二零二三年十二月三十一日經已完成，於二零二三年十二月三十一日，未經審核備考經調整每股資產淨值將約為2.44港元，較於二零二三年十二月三十一日的每股資產淨值約2.41港元(數據源自 貴集團二零二三財政年度之經審核綜合財務報表)增加約1.24%。

鑑於以上因素，吾等認同董事之意見，即要約將：(i)反映 貴公司對其潛在增長及業務長遠前景的信心；(ii)讓股東有機會按高於股份現行市價之價格出售其股份並收取現金，或通過保留其所持股份增加其於 貴公司之權益比例並參與 貴公司之未來發展；及(iii)於要約完成及回購股份註銷後將提高 貴集團的每股股份盈利及每股股份資產淨值，從而令全體股東受益。

#### 4. 要約價

##### (i) 要約價比較

要約價每股2.15港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股1.69港元溢價約27.2%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股1.78港元溢價約20.8%；
- (c) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.0%；
- (d) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日的平均收市價約每股1.75港元溢價約23.1%；
- (e) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價約每股1.61港元溢價約33.2%；
- (f) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後60個交易日的平均收市價約每股1.74港元溢價約23.7%；
- (g) 股份在聯交所所報於截至最後交易日(包括當日)止最後90個交易日的平均收市價約每股1.83港元溢價約17.3%；

---

## 宏博資本函件

---

- (h) 根據 貴公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之最新經審核綜合財務報表的股東應佔 貴集團每股股份資產淨值約2.41港元(按於二零二三年十二月三十一日的股東應佔綜合資產淨值2,145,348,000港元(數據源自 貴公司於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表)及於最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約10.8%；及
- (i) 股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合每股股份資產淨值約2.71港元(其計算方法載於要約文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)折讓約20.7%。

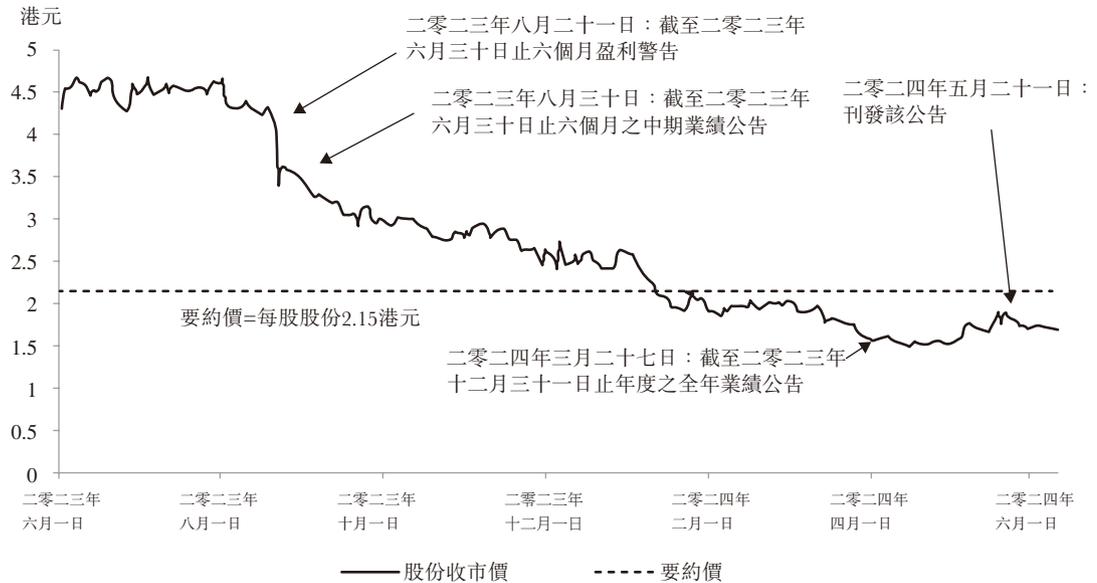
要約價乃經計及(其中包括)(i)上文所載股份於聯交所過往的交易價格；(ii) 貴公司過往的財務資料，尤其是其於二零二三年十二月三十一日的淨現金狀況約573.6百萬港元及於其他金融資產的投資約361.8百萬港元；(iii)當前市場狀況及情緒(如董事會函件「提出要約之理由」一節所進一步闡述)；及(iv)參考香港自二零二一年起以全面要約方式作出的所有可資比較股份回購交易(較股份於最後交易日以及截至其各自回購公告日期(包括當日)止最後5個、10個及30個交易日的當時平均收市價的溢價中位數為約16.3%至17.7%及溢價平均數為約23.1%至26.8%)而釐定。

要約價每股股份2.15港元較股份於截至最後交易日(包括當日)止不同期間內的近期市價溢價介乎約20.8%至33.2%，其與上文所載香港近年來股份回購交易所提供較股份當時平均收市價的溢價水平大體一致。倘要約獲全面接納，要約所需代價215百萬港元佔 貴集團於二零二三年十二月三十一日的總現金淨額及其他金融資產935.4百萬港元約23.0%，及 貴公司認為完成要約不會對 貴集團的財務構成重大不利影響(如董事會函件「要約之財務影響」一節所進一步論述)。

(ii) 股份之過往價格表現

下文載列股份於二零二三年六月一日至最後交易日(即二零二四年五月二十一日)(即最後交易日前約一年)及直至最後實際可行日期(「回顧期」)在聯交所所報的收市價變動。吾等認為，回顧期足以反映總體市場情緒，並說明股份每日收市價之整體趨勢及變動水平。

股價表現



資料來源：聯交所網站

如上圖所示，於回顧期內，股份收市價介乎二零二四年四月十六日的1.49港元(即較要約價折讓約30.7%)至二零二三年六月七日的4.70港元(即較要約價溢價約118.6%)。

於二零二三年六月一日至二零二三年八月二十一日期間，股份收市價於每股4.70港元及每股4.12港元之間波動。於二零二三年八月二十一日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月之盈利警告公告後，股價於二零二三年八月二十二日急劇下跌至每股3.42港元，此後一直呈下跌趨勢。股價於二零二四年四月十六日跌至最低位每股1.49港元。於最後交易日，每股股份收市價為1.78港元，要約價較該價格溢價約20.8%。緊隨刊發該公告後，股價於二零二四年五月二十二日升至每股1.91港元。於最後實際可行日期，每股股份收市價為1.69港元，要約價較該價格溢價約27.2%。

---

## 宏博資本函件

---

吾等注意到要約價低於回顧期內大部分交易日(即252个交易日中的152日)的股份收市價。貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之淨溢利減少約61.9%，乃主要由於香港電子商貿業務分部的總貢獻減少及遞延稅項抵免減少。於二零二三年下半年，貴集團之業務表現相比二零二三年上半年並無改善。貴集團於二零二三財政年度之淨溢利大幅減少約78.6%，有關詳情載於上文「2. 貴集團之背景資料」一節。吾等認為，業績下滑導致股價自刊發截至二零二三年六月三十日止六個月之盈利警告公告後呈下跌趨勢。二零二四年內的近期股價整體低於回顧期股份的平均收市價約每股2.80港元。

經考慮(a)要約價高於二零二四年一月十二日至最後實際可行日期期間的股份收市價；(b)要約價較股份於最後交易日的收市價及較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價分別溢價約20.8%及33.2%；(c)要約價較股份於最後實際可行日期的收市價溢價約27.2%；(d)本港市民轉向國內消費、本港市民外遊增加、旅客人數減少及本港市民和旅客的消費模式轉變等因素共同影響導致香港零售市場於二零二四年轉弱，令貴集團的香港電子商貿業務增長有限；(e)新探索業務發展所需的投資及資本開支可能對貴集團於未來幾年之財務表現構成不利影響，因此於貴集團的投資未必適合尋求短期回報的股東；及(f)要約價應連同現行市況及貴集團最近期股價表現進行評估，吾等認為要約價屬公平合理。

## 宏博資本函件

### (iii) 股份之過往交易流通量

下表載列股份於各月份或期間之日均成交量以及回顧期內日均成交量佔已發行股份總數之百分比及佔公眾人士所持股份總數之百分比。

	交易天數	概約日均成交量	日均成交量 佔已發行 股份總數 之概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔公眾人士 所持股份總數 之概約百分比 (附註2)
<b>二零二三年</b>				
六月	21	1,565,205	0.1694%	0.3025%
七月	20	1,174,442	0.1271%	0.2270%
八月	23	1,894,203	0.2053%	0.3669%
九月	19	4,913,873	0.5325%	0.9518%
十月	20	907,435	0.1011%	0.1849%
十一月	22	2,322,458	0.2589%	0.4733%
十二月	19	10,661,907	1.1999%	2.2117%
<b>二零二四年</b>				
一月	22	2,266,852	0.2551%	0.4702%
二月	19	928,358	0.1045%	0.1926%
三月	20	1,120,882	0.1261%	0.2325%
四月	20	853,163	0.0960%	0.1770%
五月	21	3,832,043	0.4313%	0.7949%
由六月一日至 最後實際可行 日期	6	738,035	0.0831%	0.1531%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於各月末或期末已發行股份總數計算。
2. 基於各月末或期末公眾股東所持股份數目計算。

---

## 宏博資本函件

---

如上表所示，除二零二三年十二月外，回顧期內股份交投處於較低水平。上述期間有關月份或期間的日均成交量介乎由二零二四年六月一日至最後實際可行日期約738,035股至二零二三年十二月約10,661,907股，分別相當於已發行股份總數約0.0831%至1.1999%以及公眾人士所持股份總數約0.1531%至2.2117%。

吾等認為二零二三年十二月較高的日均成交量可能歸因於 貴公司刊發日期為二零二三年十一月三十日之公告，內容有關實施一項新股份回購計劃，據此 貴公司可能動用最高金額達40,000,000港元的資金於二零二三年十二月一日起直至暫訂於二零二四年六月舉行的 貴公司下屆股東週年大會止期間進行股份回購。

由於如上所述股份的交易流通量整體上較少，倘獨立股東有意於短期內在市場上出售其於 貴公司之重大股權，則有可能對股份之市價構成下行壓力。於此情況下，要約讓持有 貴公司重大股權之獨立股東有機會按高於近期市價之價格至少變現其於 貴公司之部分投資。然而，倘股份市價於要約期內升至高於要約價，且銷售所得款項(扣除交易成本後)高於要約項下應收之所得款項淨額，獨立股東如欲於短期內出售 貴公司之證券，則其可考慮於公開市場出售其股份。

### **(iv) 與可資比較公司的比較**

市盈率(「**市盈率**」)倍數、市賬率(「**市賬率**」)倍數及市銷率(「**市銷率**」)倍數為公司估值中最常用的三種基準。市盈率常用於判斷有盈利公司的估值。另一方面，市賬率一般用於評估資產負債表上持有相對流動資產且賬面值與其公平市值相若公司(例如房地產公司、銀行及放貸公司)的價值，而市銷率適用於評估具有波動盈利或虧損但收入相對穩定的公司(例如提供一般商品的零售商)。鑑於(a) 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度錄得盈利；(b) 貴集團於二零二三年十二月三十一日的總資產為約3,461.8百萬港元，其中物業、廠房及設備佔其總資產約56.9%，表明 貴集團業務屬資本密集型業務；及(c) 相比其反覆浮動的淨溢利， 貴集團的營業額相對穩定，吾等認為進行 貴集團的估值時，所有利用市盈率、市賬率及市銷率的估值方法均屬適合。

## 宏博資本函件

基於(a)要約價為每股股份2.15港元；(b)最後交易日之已發行股份數目為888,545,781股；(c)二零二三財政年度之淨溢利約為45,321,000港元；(d)股東應佔經調整未經審核綜合每股股份資產淨值約2.71港元(基於要約文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節所載的計算方法得出)；及(e)二零二三財政年度之營業額約為3,811,706,000港元，要約價的隱含市盈率(「隱含市盈率」)、隱含市賬率(「隱含市賬率」)及隱含市銷率(「隱含市銷率」)分別約為42.15倍、0.79倍及0.50倍。

為評估要約價是否公平合理，吾等於彭博詳盡地搜查，識別出(a)主要於香港從事電子商貿業務；(b)其股份於聯交所主板上市及買賣；及(c)於最近的財政年度錄得淨溢利的公司(「可資比較公司」)。根據上述條件，吾等識別出兩間可資比較公司。

下表載列可資比較公司的詳情：

公司名稱 (股份代號)	主要活動	於最後 交易日的 市值 (百萬港元)	市盈率 (附註1) (倍)	市賬率 (附註1) (倍)	市銷率 (附註1) (倍)
友和集團控股有限公司 (2347)	透過網購平台及零售店網絡銷售電子產品及家庭電器以及生活時尚產品	398.3	25.56	1.51	0.50
喆麗控股有限公司 (2209)	主要透過網購平台銷售時裝與生活時尚及美容產品	385.2	6.61	1.43	0.25
		平均值	16.09	1.47	0.37

## 宏博資本函件

公司名稱 (股份代號)	主要活動	於最後	市盈率	市賬率	市銷率
		交易日 的市值 (百萬港元)	(附註1) (倍)	(附註1) (倍)	(附註1) (倍)
貴公司(1137)	電子商貿業務，包 括但不限於經營 點對點網上購物 商場、多媒體製 作及其他相關服 務以及新探索及 科技解決方案 業務	1,581.6	42.15 (附註2)	0.79 (附註3)	0.50 (附註4)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 為各可資比較公司於最後交易日的市盈率、市賬率及市銷率；
2. 為隱含市盈率；
3. 為隱含市賬率；及
4. 為隱含市銷率。

如上表所示，可資比較公司於最後交易日的平均市盈率約16.09倍、平均市賬率約1.47倍及平均市銷率約0.37倍。隱含市盈率約為42.15倍，高於所有可資比較公司的市盈率，而隱含市銷率約為0.5倍，高於可資比較公司的平均市銷率。值得注意的是，隱含市賬率低於可資比較公司的市賬率。就此而言，吾等從可資比較公司的最新財務報告中注意到，該等公司本身均無物業可供經營，因此可能導致其市賬率較低及不可與 貴公司直接比較，就分析而言應被剔除。基於市盈率及市銷率的分析結果，吾等認為對於有意退出 貴集團所從事行業的投資的股東而言，要約價屬公平合理。

(v) 與可資比較交易的比較

吾等已對自二零二一年六月一日起直至最後交易日於聯交所網站公佈的以全面要約方式作出及涉及申請清洗豁免的可資比較回購交易(不包括私有化交易)(「可資比較交易」)進行分析。吾等認為涉及清洗豁免的其他類型的公司交易，如供股、公開發售及認購新股份，與要約的性質存在很大不同。不同目的可能導致要約價代表不同的溢價或折讓。此外，吾等認為，採用涵蓋最後交易日前約三年期間作為回顧期屬適當，因為就評估有關涉及申請清洗豁免的股份回購的近期市場操作而言可資比較交易被視為具相關性。吾等已識別共計四宗符合上述標準的可資比較交易，實屬詳盡。然而，吾等注意到，萬洲國際有限公司(股份代號：288)於二零二一年六月二日公佈的回購交易要約規模約為14,952百萬港元，遠高於要約的215百萬港元及其他可資比較交易。因此，吾等認為，萬洲國際有限公司進行的回購交易不具可比性，因此自吾等的分析中移除。

值得注意的是，可資比較交易乃於不同市況下進行。影響要約價溢價或折讓的公司的業務領域及市值等因素及考量會因個別情況而異。然而，鑑於可資比較交易可就過去三年以全面要約方式作出及涉及申請清洗豁免的回購交易的定價為吾等提供有意義的市場趨勢分析，及於評估要約所提供的溢價時為獨立股東提供有意義的基準，吾等認為可資比較交易對評估要約價是否公平合理而言乃屬相關。

## 宏博資本函件

下表載列可資比較交易概要：

公告日期	公司名稱 (股份代號)	將予購回 股份所佔 百分比	於最後 交易日的 市值 (百萬港元)	要約規模 (百萬港元)	最後交易日 之收市價	要約價較下列各項之溢價/(折讓) 截至最後 交易日 (包括當日) 止最後5個 交易日的 平均收市價	要約價較下列各項之溢價/(折讓) 截至最後 交易日 (包括當日) 止最後10個 交易日的 平均收市價	要約價較下列各項之溢價/(折讓) 截至最後 交易日 (包括當日) 止最後30個 交易日的 平均收市價	要約價較下列各項之溢價/(折讓) 截至最後 交易日 (包括當日) 止最後60個 交易日的 平均收市價	要約價較下列各項之溢價/(折讓) 截至最後 交易日 (包括當日) 止最後90個 交易日的 平均收市價	股東應佔 每股資產 淨值或 經調整每股 資產淨值 (如適用)
二零二三年 七月十一日	首鋼福山資源集團 有限公司(639)	2.47%	10,306	300	17.6%	17.6%	20.6%	9.6%	(1.2%)	(2.4%)	(27.7%) (附註2)
二零二二年十二月 二十三日及 二零二三年 三月二十八日	創維集團有限公司 (751)(附註5)	3.87%	9,281	500	58.2%	64.5%	62.9%	67.2%	66.1%	56.7%	(38.9%) (附註3)
二零二三年 一月六日	賽生藥業控股有限公司 (6600)	11.17%	6,131	780	13.9%	14.2%	17.7%	25.1%	40.0%	43.5%	131.3% (附註4)
二零二四年 五月二十一日	貴公司	11.25%	1,582	215	20.8%	23.0%	23.1%	33.2%	23.7%	17.3%	(20.7%) (附註1)

附註：

- 經計及 貴集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值產生之重估盈餘影響後，股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值約為每股股份2.71港元(其計算方法載於要約文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)。
- 較於二零二二年二月三十一日首鋼福山資源集團有限公司股東應佔經審核每股資產淨值折讓。
- 較於二零二二年十二月三十一日創維集團有限公司股東應佔經審核每股資產淨值(已就基於其日期為二零二三年四月十四日的要約文件所披露物業權益於二零二三年一月三十一日之估值之重估盈餘作出調整)折讓。
- 較於二零二二年六月三十日賽生藥業控股有限公司股東應佔未經審核每股資產淨值溢價。
- 創維集團有限公司之要約價比較乃基於創維集團有限公司於二零二三年三月二十八日公告之經修訂要約價(其將要約價由每股股份3.8港元提高至每股股份5.0港元)及緊接創維集團有限公司於二零二二年十二月二十三日刊發初步股份回購公告之前的過往股價。

---

## 宏博資本函件

---

根據吾等之甄選標準，已識別合共三項可資比較交易，該等交易為詳盡及其代表性清單，且被視為適用於吾等之估值。誠如上表所示，要約價較：

- (a) 股份於最後交易日的收市價溢價約20.8%，該溢價處於可資比較交易的範圍內且高於可資比較交易的中位數；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日的平均收市價溢價約23.0%，該溢價處於可資比較交易的範圍內且高於可資比較交易的中位數；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日的平均收市價溢價約23.1%，該溢價處於可資比較交易的範圍內且高於可資比較交易的中位數；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日的平均收市價溢價約33.2%，該溢價處於可資比較交易的範圍內且高於可資比較交易的中位數；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後60個交易日的平均收市價溢價約23.7%，該溢價處於可資比較交易的範圍內但低於可資比較交易的平均數及中位數；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後90個交易日的平均收市價溢價約17.3%，該溢價處於可資比較交易的範圍內，惟低於可資比較交易的平均數及中位數；
- (g) 股東應佔經調整每股資產淨值折讓約20.7%(計及 貴集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值產生之重估盈餘影響(其計算方法載於要約文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節))，該折讓處於可資比較交易的範圍內及低於可資比較交易的中位數。

儘管要約價較股份於最後交易日前各期間收市價的溢價全部低於可資比較交易溢價的平均數，吾等認為，有關結果因創維集團有限公司(股份代號：751)的樣本被扭曲，創維集團有限公

司的溢價遠高於其他兩間可資比較公司，原因是該公司於初步要約公告後提高其要約價。鑑於可資比較交易的樣本數量有限，吾等認為平均數可能被極值扭曲及可能不如中位數一樣具有代表性。因此，吾等認為，可資比較交易溢價的中位數對吾等的分析更為相關。鑑於要約價較股份於最後交易日前30個交易日內各期間收市價的溢價高於可資比較交易的中位數且要約價較股東應佔經調整每股資產淨值的折讓低於可資比較交易的中位數，吾等認為要約價屬公平合理。

### **(vi) 總體意見**

考慮到(a)要約價較股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價分別大幅溢價約20.8%及約27.2%；(b)隱含市盈率高於可資比較公司的市盈率及隱含市銷率高於可資比較公司的平均市銷率；(c)要約價較股份於最後交易日前30個交易日內各期間收市價的溢價，高於可資比較交易溢價的中位數；(d)要約價較股東應佔經調整每股股份資產淨值的折讓(計及貴集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值產生之重估盈餘影響)，低於可資比較交易折讓的中位數；及(e)由於股份的流通量較少，故無法確定股份是否有充足流通量供獨立股東在公開市場上大量出售股份，而不會對股份之市價構成不利影響，故吾等認為要約價屬公平合理，且要約為有意至少變現其於股份部分投資的獨立股東提供另一出路。

## **5. 要約對 貴集團之財務影響**

貴集團於要約完成後之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)載於要約文件附錄三。

### **(i) 每股資產淨值**

如未經審核備考財務資料所載，假設要約於二零二三年十二月三十一日經已完成，則於二零二三年十二月三十一日，股東應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值將約為1,924.3百萬港元。於最後實際可行日期，有888,545,781股已發行股份。假設由最後實際可行日期起直至要約完成日期(包括當日)期間概無購股權獲行使，並假設根據要約回購100,000,000股股份，於最後實際可行日期將有788,545,781股股份。根據於二零二三年十二月三十一日股東應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值約1,924.3百萬港元及788,545,781

股已發行股份，於二零二三年十二月三十一日，未經審核備考經調整每股資產淨值將約為2.44港元，較於二零二三年十二月三十一日的每股資產淨值約2.41港元(數據源自 貴集團二零二三財政年度之經審核綜合財務報表)增加約1.24%。

### **(ii) 每股盈利**

如二零二三年年報所載，年內溢利約為45.3百萬港元。根據於二零二三財政年度的已發行股份加權平均數917,882,894股計算，二零二三財政年度之每股基本盈利約為0.049港元。

如未經審核備考財務資料所載，假設要約於二零二三年一月一日經已完成，則二零二三財政年度之綜合溢利仍將約為45.3百萬港元。根據股份之備考經調整加權平均數817,882,894股計算，二零二三財政年度之未經審核備考經調整每股基本盈利將約為0.055港元，較於二零二三財政年度之每股基本盈利約0.049港元增加約12.2%。

### **(iii) 營運資金**

於二零二三年十二月三十一日之營運資金(以流動資產或負債淨值列示)將由流動資產淨值約16.4百萬港元變為流動負債淨額約204.6百萬港元。

儘管如此，惟經計及(其中包括)(i) 貴集團的營運資金需求，尤其是近期經營活動所得及所用的預期現金，當中已參考經營活動於二零二二年及二零二三年分別產生的現金淨額約554.0百萬港元及約366.7百萬港元，(ii) 貴集團於要約完成後的淨現金狀況，即基於未經審核備考財務資料所得的約352.6百萬港元，及(iii) 貴集團於二零二三年十二月三十一日的可動用未承諾銀行融資約1,016.6百萬港元，吾等認同董事的觀點，假設要約獲全面接納，貴集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

## **6. 清洗豁免**

於最後實際可行日期，Top Group一致行動集團持有406,478,940股股份，佔已發行股份約45.75%。根據收購守則規則32及股份回購守則規則6，倘一項股份回購導致股東所佔 貴公司投票權的權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。

---

## 宏博資本函件

---

Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.、黃女士、劉先生及周女士各自向 貴公司不可撤回地承諾，(a)其不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其被視為於該等股份擁有權益的股份持有人不會接納要約；及(b)於要約結束或失效(以較早者為準)前：(i)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會收購任何股份或 貴公司其他證券；(ii)其不會並將促使與其一致行動之任何人士不會出售、轉讓任何股份或使之附有產權負擔；及(iii)就王先生、張先生、黃女士、劉先生及周女士而言，其不會行使任何購股權。該等人士所持受不可撤回承諾規限之406,478,940股股份佔已發行股份約45.75%。不可撤回承諾具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。

視乎根據要約從接納股東接獲的接納水平，經計及不可撤回承諾並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使及所有條件均獲達成，Top Group一致行動集團的總權益於要約完成後可能增加至約51.55%的最高水平，因而觸發Top Group須根據收購守則規則26對其及其一致行動人士尚未擁有之全部股份提出強制性全面要約之責任。因此，Top Group已向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員已表示將授出清洗豁免，待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，豁免Top Group因要約完成而可能須提出強制性全面要約之任何責任。

要約須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式超過50%之票數(親身或委派代表)批准，清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式至少75%之票數(親身或委派代表)批准且執行人員授出清洗豁免後，方可作實。倘要約或清洗豁免不獲獨立股東批准，或倘執行人員並無授出清洗豁免，則要約將不會進行並將立即失效。

清洗豁免乃要約之條件且不可獲豁免。因此就要約而言，清洗豁免須獲獨立股東批准，使要約得以進行至完成及使股東享受要約帶來的裨益。股東務請注意，倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則要約將不會成為無條件，且 貴公司將不會進行要約且要約將被終止。換言之，倘Top Group未能取得清洗豁免，Top Group一致行動集團將不會產生全面要約責任。

### 意見及推薦建議

#### 要約

經計及上文所討論之主要因素及理由，特別是：

- (i) 要約讓股東可選擇按高於近期市價之價格提交股份，或通過保留其股權增加其於 貴公司之股權比例並參與 貴集團之未來發展，且於要約後每股股份資產淨值及每股股份盈利將有所增加；
- (ii) 儘管保留股東可增加彼等於 貴公司之權益比例及參與 貴公司之未來發展，且於要約後每股股份資產淨值及每股股份盈利將有所增加，惟短期內香港零售市場的前景並不明朗，可能影響 貴集團香港電子商貿業務的增長。此外，新探索業務發展所需的投資及資本支出亦可能對 貴集團未來幾年之財務表現構成不利影響，因此，於 貴集團之投資未必適合尋求短期回報的股東；
- (iii) 要約價分別較最後交易日及最後實際可行日期之收市價每股1.78港元及每股1.69港元溢價約20.8%及約27.2%；
- (iv) 要約價較股份於最後交易日前90個交易日內各期間之收市價大幅溢價，介乎約17.3%至33.2%之間；
- (v) 鑑於股份流通量較少，並不確定股份是否有足夠流通量以供獨立股東於公開市場上出售大量股份，而不會對股份之市價造成不利影響；
- (vi) 隱含市盈率高於所有可資比較公司，且隱含市銷率處於可資比較公司的偏高水平內；及
- (vii) 要約價較股份於最後交易日前30個交易日內各期間之收市價的溢價高於可資比較交易溢價的中位數及要約價較股東應佔經調整每股股份資產淨值的折讓(計及 貴集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值產生之重估盈餘影響)低於可資比較交易折讓的中位數，

---

## 宏博資本函件

---

吾等認為要約之條款(包括要約價)屬公平合理，並符合獨立股東之利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等自身建議獨立股東投票贊成有關批准要約之決議案及接納要約。

然而，倘獨立股東看好 貴集團於要約後的未來財務表現，則可視乎自身情況考慮保留其全部或任何部分股份。

吾等亦建議獨立股東，於要約期內密切監察股份之市價及流通量，如股份市價於要約期內升高於要約價，且出售所得款項(扣除交易成本)超過要約項下的應收所得款項淨額，如彼等擬於短期內出售 貴公司證券，則於可能情況下考慮於公開市場上出售其股份，而非接納要約。

獨立股東應於要約期內密切監察股份之市價及流通量，並根據彼等之個別風險偏好及承受程度審慎考慮相關風險及不確定因素。決定保留部分或全部股份投資之獨立股東亦應審慎監察 貴集團之財務表現。

### 清洗豁免

誠如上文所述，倘清洗豁免不獲執行人員授出或倘要約以及清洗豁免不獲獨立股東於股東特別大會上通過，則要約將不會進行。

鑑於(i)上述要約之理由及裨益；及(ii)要約之條款屬公平合理，吾等認為批准清洗豁免(為進行要約之先決條件)(i)符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之利益；及(ii)就進行要約而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等自身建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免的相關決議案。

---

## 宏博資本函件

---

由於不同股東之投資標準、目標及／或情況各有不同，故吾等建議，股東如可能須就要約文件之任何方面或應採取之行動獲取意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

香港科技探索有限公司  
香港新界  
將軍澳工業邨  
駿昌街1號  
香港電視多媒體及電子商貿中心

為及代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二四年六月十四日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事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，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

新百利將代表本公司根據本要約文件所載之條款並在其條件規限下向合資格股東提出要約以回購股份。要約之主要條款及條件載列如下。

## 要約之條款及條件

### 1. 要約

本公司按要約價回購最多達最高數目之股份。

### 2. 條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 就要約獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以超過50%票數投票批准；
- (b) 就清洗豁免獲獨立股東親身或委任受委代表於股東特別大會上透過投票表決方式以至少75%票數投票批准；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免及清洗豁免所附的任何條件獲滿足，且清洗豁免未被撤銷或撤回。

上述條件概不可獲豁免。

執行人員已同意，待要約及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東透過投票表決方式批准後，將豁免Top Group因完成要約而可能產生須提出全面要約之任何責任。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

要約須待所有條件獲全面達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或獨立股東不通過批准要約或清洗豁免之決議案，要約將不會進行並將立即失效。

### 3. 最高數目

本公司根據要約將予回購之股份之最高數目為100,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約11.25%。

#### 4. 合資格股東

要約向於最後接納時限名列股東名冊的所有合資格股東提出。

#### 5. 接納

- (a) 每名合資格股東均可向過戶登記處遞交正式填妥之接納表格連同所有權文件，接納本公司按要約價回購其部分或全部股份（最多為其於最後接納時限之全部股權）之要約（惟須受下文(b)段所述的下調程序所規限）。每股股份僅可獲接納以供本公司回購一次。
- (b) 合資格股東可就其所持有的部分或全部股權接納要約。倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購。倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則本公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 100,000,000股股份，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交的股份總數

因此，接納股東所提交的股份最終不一定全部獲回購。本公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。

零碎股份將不會根據要約獲回購，因此本公司根據上述公式將向各接納股東回購的股份數目將由本公司酌情取捨至最接近的整數，前提是本公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。

本公司根據上述公式對接納作出任何下調及有關零碎股份處理方式的決定，將為最終決定且對所有股東均具約束力。

- (c) 要約價將以現金支付。
- (d) 於要約獲宣佈為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由本公司或其代表正式收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回。
- (e) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟接納股東就所回購的股份須繳付的賣方從價印花稅款額(按根據要約將予回購的股份市值或本公司就相關要約接納應付的代價(以較高者為準)0.1%的稅率計算)將從應付接納股東的款項中扣除，並將由本公司代表接納股東繳付。本公司將根據香港法例第117章印花稅條例就要約代表接納股東安排向印花稅署繳付賣方從價印花稅。
- (f) 所回購的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。於最後實際可行日期，本公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。
- (g) 將予回購的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向新百利及本公司保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)。於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但未支付的股息或其他分派。

## 6. 碎股安排

- (a) 股份目前以每手1,000股股份的買賣單位進行買賣。本公司目前無意因要約而更改每手買賣單位。股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。
- (b) 香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(電話號碼：(852) 2862 8555)(需事先預約)已獲本公司委任為指定經紀，按盡力基準於要約完成起計六個星期內在市場上就所持零碎股份進行對盤買賣，以便接納股東出

售彼等之碎股或將碎股補足至完整買賣單位。有關接納股東務請注意，並不保證零碎股份能夠獲得對盤。有關安排之進一步詳情將於要約成為無條件後適時公佈。

## 7. 接納期

- (a) 要約自本要約文件日期起可供接納。倘條件獲達成，要約將於要約成為無條件後14日的期間內可供接納。正式填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東欲接納要約之股份數目所涉及之所有權文件，須於最後接納時限(目前預期為二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正)或之前，或本公司可能在取得執行人員事先同意後決定及公佈之較後日期交回過戶登記處，方為有效。
- (b) 預期最後一項條件獲達成之日期為二零二四年七月九日(星期二)，即股東特別大會(或其任何續會，視情況而定)日期。本公司可延遲該日期，惟須執行人員事先同意。

## 8. 不可撤回接納

於要約成為或獲宣佈為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則正式填妥並由過戶登記處接獲的接納表格將構成要約之不可撤銷接納及不得撤回。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)一併售出。
- (b) 合資格股東可根據本要約文件及接納表格(其構成要約條款之一部分)所載之指示填妥接納表格以接納要約。倘未遵守本要約文件及接納表格所載之程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。

- (c) 要約及其一切接納、接納表格、根據要約所訂立之全部合約以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院之非專有司法管轄區管轄。
- (d) 任何人士沒有收到本要約文件或接納表格，將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時限止（首尾兩日包括在內）期間的辦公時間星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午四時三十分（香港時間），在過戶登記處的辦事處可供任何合資格股東索取，於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk)）亦可供查閱。
- (e) 倘對要約的條款作出任何修訂（為免生疑問，將不包括更改最高數目），將會向合資格股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約的條款，則所有合資格股東（不論是否已接納要約）均將享有經修訂條款下的權利。
- (f) 接納要約之權利屬各合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- (g) 有關回購股份數目或就此支付的價格以及任何接納的有效性、形式、資格（包括收取時間）或付款接納的所有問題，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力（適用法例或守則另有規定者除外）。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為受理可能屬不合法的接納或其付款。除條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款（一般性或就特別情況而言）的絕對權利（惟其行使必須符合守則的規定或獲得執行人員的同意），以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，否則股份接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免，要約項下代價須在接納表格在所有方面均已填妥及被本公司信納的所有權文件

已獲收取後方會寄發。本公司、新百利、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。

- (h) 正式簽立接納表格將構成不可撤回地授權本公司任何董事或高級職員或新百利或彼等各自代理人代表接納股東填妥及簽立任何文件以及採取任何其他可能必須或權宜之行動，以便將已獲接納之股份歸屬予本公司或本公司可能指派之有關人士。
- (i) 任何合資格股東將交付或寄發、獲交付或寄發或發出之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款將由彼等或彼等之指定代理人交付或寄發、交付或寄發予彼等或彼等之指定代理人或由彼等或彼等之指定代理人發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、新百利、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與要約之任何其他人士概不會就因此可能產生之任何損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (j) 任何合資格股東於填寫接納表格時如需要任何協助或對要約之提交及結算程序或任何其他類似方面有任何疑問，可於二零二四年六月十四日(星期五)上午九時正起至要約結束日期下午四時正(香港時間)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)致電過戶登記處熱線(852) 2862 8555進行查詢。為免生疑問，過戶登記處將不會(a)就是否(i)投票贊成要約及清洗豁免或(ii)接受要約；或(b)就要約及清洗豁免的條款提供意見。

## 接納及結算程序

### 1. 接納之一般程序

- (a) 如欲接納要約，合資格股東應根據本要約文件所載列之指示及接納表格所印備之指示填妥及交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格之指示(有關指示構成要約條款之一部分)一併閱讀。
- (b) 收到接納表格後，應將按照收購守則規則30.2註釋1填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東欲接納要約之股份數目所涉及之所有權文件，以郵寄或親身送遞方式盡快轉交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，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「香港科技探索有限公司－回購要約」，惟無

論如何須不遲於二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正(香港時間)或本公司在守則規限下可能決定及公佈之較後日期及/或時間交回過戶登記處,方為有效。

- (c) 倘並無填上數目或所填上之數目超過相關合資格股東所提交之股份(經所有權文件證明)或填上難以辨識的符號(包括「✓」、「X」、「○」)、詞彙或難以辨識的數目或字樣,則接納表格將被視為未填妥並退回予相關合資格股東以作更正及重新提交。任何經更正之接納表格必須不遲於二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正(香港時間)或本公司根據守則可能公佈及執行人員批准之有關較後日期及/或時間前再行提交並由過戶登記處收訖。
- (d) 根據本附錄一「要約之條款及條件」一節所述之下調程序,合資格股東可就其所有股份接納要約,或僅就其部分股份接納要約及保留部分股份。接納股東如欲僅就其部分股份接納要約,應於遞交接納表格前安排透過過戶登記處分開有關股份之所有權文件,使於接納表格上填上之股份數目與連同有關接納表格一併遞交之所有權文件所示之股份數目相同。接納表格應不遲於二零二四年七月二十三日(星期二)下午四時正(香港時間)或本公司根據守則可能公佈並獲執行人員批准之有關較後日期及/或時間遞交及由過戶登記處收訖。
- (e) 於最後接納時限後收到之接納表格將不會獲接納。
- (f) 倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格,則須將適當之授權證明文件(例如遺囑認證書或經認證之授權書副本)連同填妥之接納表格送交過戶登記處。
- (g) 概不會就接獲之任何接納表格或所有權文件發出收訖確認書。
- (h) 本公司保留權利全權酌情就任何接納調查本附錄一所載聲明及保證是否由有關合資格股東妥為作出,倘經作出相關調查後本公司基於任何理由認為任何有關聲明及/或保證並非妥為作出,則有關接納可告無效而被拒絕受理。

- (i) 就以香港結算代理人之名義在中央結算系統持有之股份接納任何要約時，香港結算代理人應在接納表格列明中央結算系統參與者就接納要約而提呈之股份總數。
- (j) 每名合資格股東只可向過戶登記處遞交一份接納表格。

## 2. 代名人持股

- (a) 倘合資格股東所持股份之所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)或其本人以外的名義持有，而該合資格股東有意(就其所持全部或部分股份)接納要約，則其必須：
  - (i) 指示代名人公司或其他代名人代表其接納要約，並要求代名人將正式填妥之接納表格連同所有權文件在代名人可能規定之限期(該限期可能早於要約指定之限期)內送交過戶登記處；或
  - (ii) 安排由本公司透過過戶登記處以其名義登記股份，並將正式填妥之接納表格連同所有權文件送交過戶登記處；或
  - (iii) 倘其股份透過中央結算系統寄存於其持牌證券交易商／託管銀行，則指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港結算代理人代其於香港結算代理人規定之限期或之前接納要約。為符合香港結算代理人規定之限期，該合資格股東應與其經紀／託管銀行核實處理其指示的時間安排，並應要求向其經紀／託管銀行提交有關指示；或
  - (iv) 倘該合資格股東所持股份已存入其中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則於香港結算代理人規定之限期或之前通過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統授權其指示。
- (b) 名下股份由有關代名人持有之合資格股東應確保彼等盡快採取上述適用行動，以給予彼等之代名人充足時間於最後接納時限前代其完成接納程序。

### 3. 近期進行之過戶

倘合資格股東已遞交股份過戶文件以其本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則其仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據於最後接納時限或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或新百利及／或彼等各自之代理人於相關股票發出時代其向本公司或過戶登記處領取並根據要約之條款送交有關股票，猶如其乃隨同接納表格送交過戶登記處。

### 4. 遺失或未能出示股票

- (a) 倘未能即時出示及／或遺失所有權文件，而合資格股東欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格並不遲於最後接納時限將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且無論如何於最後接納時限前轉交過戶登記處。
- (b) 倘合資格股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處，就所遺失之所有權文件(視情況而定)徵求發出一份彌償保證函，而彌償保證函在按照所提供之指示填妥後，應連同接納表格及可提供之任何所有權文件以郵寄或專人送遞方式不遲於最後接納時限交回過戶登記處。在該情況下，合資格股東將獲告知彼須支付予過戶登記處之費用。
- (c) 即使並無隨附所有權文件，本公司仍可酌情視要約的接納為有效，惟在該情況下，在過戶登記處接獲有關所有權文件後或倘遺失所有權文件，則在有關所有權文件被註銷及股東名冊獲更新後方會寄發應付之現金代價。

### 5. 另發接納表格

倘合資格股東遺失隨附之接納表格或該表格正本無法使用而須補發，彼應致函過戶登記處或親臨過戶登記處之辦事處，要求另發接納表格以供該合資格股東填寫。另外，該股東可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或本公司網站([www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk))下載接納表格。

## 6. 結算

- (a) 待要約成為無條件及過戶登記處不遲於最後接納時限(或本公司在取得執行人員事先同意下根據守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間)收到正式填妥之接納表格(連同所有權文件)且有關表格及文件為或被視為齊全妥當後，過戶登記處將以普通郵遞方式通知相關接納股東回購其就要約提交之股份數目。同時，過戶登記處將以普通郵遞方式不遲於要約結束後7個營業日寄發款項，以支付根據要約應付該接納股東之總金額(惟會根據上文「要約之條款及條件」一節5(e)段扣除賣方從價印花稅)，郵誤風險概由該接納股東承擔。
- (b) 倘要約並無成為無條件，則所有權文件將不遲於要約失效起7個營業日以普通郵遞方式退回及／或寄發予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘有關接納股東已寄發一份或以上過戶收據，同時其代表已就此領取一張或以上股票，則該(等)股票(代替過戶收據)將以普通郵遞方式寄發予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (c) 倘根據要約提交之股份並未獲本公司悉數回購，則有關股份結餘之所有權文件將不遲於要約結束後7個營業日以普通郵遞方式寄回予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

## 7. 新合資格股東

任何新合資格股東均可要求及於本要約文件寄發日期起至最後接納時限(首尾兩日包括在內)期間之辦公時間內向過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取本要約文件連同代表委任表格及未填寫之接納表格。有關股東亦可透過上文「要約之條款及條件」一節9(j)段所述之一般電話查詢熱線聯絡過戶登記處，要求將本要約文件、隨附之代表委任表格及／或未填寫之接納表格(倘適用)寄送予彼於股東名冊所記錄之登記地址。

## 合資格股東接納要約之效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤回地向本公司及新百利承諾、聲明、保證及同意(亦對其本人及其個人代表、繼承人、繼任人以及受讓人具約束力)：

### 1. 聲明及保證

接納股東一經向過戶登記處遞交正式填妥之接納表格及所有權文件，即向本公司及新百利聲明及保證：

- (a) 其全權並獲授權提呈、出售、受讓及轉讓有關接納表格指明供回購之全部股份(連同其所有附帶權利)，而股份已繳足股款，且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)；及
- (b) 倘其為海外股東，其已全面遵守任何適用之法律或其他規定，並可根據有關司法管轄區之法例合法接納要約。

### 2. 委任及授權

簽署接納表格即構成：

- (a) 不可撤回地委任本公司或新百利之任何董事或高級職員或任何彼等可能指定之有關其他人士為該股東之代理人(「代理人」)；及
- (b) 不可撤回地指示代理人酌情代表接納股東填妥及簽署接納表格及／或任何其他文件，並作出代理人認為讓本公司回購該名已接納(或視為已接納)要約之接納股東之部分或全部股份而本公司全權酌情決定為必要、權宜或適宜之任何其他行動或事宜。

### 3. 承諾

簽署接納表格即表示其：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理人根據要約之條款妥為行使其權力及／或授權之情況下可能作出或進行之任何及所有行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交就接納(或視為接納)要約所涉及股份之所有權文件，或本公司可接受以取代有關所有權文件之一項或多項彌償保證，或安排於其後盡快惟無論如何不遲於最後接納時限向有關人士送交該等文件；
- (c) 接受接納表格之條文及本要約文件所載其他條款及條件均視為將納入要約之條款及條件之內；
- (d) 承諾在本公司認為必要、權宜或適宜之情況下，就接納要約簽署任何其他文件、採取任何其他行動及作出任何其他保證，包括但不限於完成其已接納或被視為已接納要約之任何股份之回購，該等股份並不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)；
- (e) 授權本公司或代理人安排以郵寄方式將代價寄往名列首位之持有人於接納表格第三格所示之登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格引致或與之相關的所有事宜願受香港法院之非專有司法管轄權所管轄。

### 稅項

合資格股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士、新百利、滋博資本、過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因合資格股東接納要約而導致之任何稅務影響或負債承擔責任。

## 海外股東

向海外股東提呈要約可能須受相關司法管轄區的法律所規限。相關司法管轄區的法律或會禁止向海外股東提呈要約或規定須就要約遵守若干備案、登記或其他規定。

向任何海外股東提呈要約可能受彼等居住之相關司法管轄區之適用法律、法規及規則影響。海外股東應遵守任何適用法律及監管規定，並於有需要時諮詢彼等於相關司法管轄區之專業顧問。

**各有意接納要約的海外股東，均有責任自行就此完全遵守相關司法管轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何股東接納任何要約將被視作構成該股東向本公司及新百利聲明及保證，表示已遵守及遵從所有適用當地法律及規定。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港結算代理人概不會作出任何上述聲明及保證亦不受其所規限。海外股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。**

根據股東名冊，於最後實際可行日期，本公司有一名登記地址位於澳門之海外股東。概無購回任何股份的邀請可直接或間接向澳門的公眾作出。於最後實際可行日期，本公司已作出查詢並了解到，根據澳門的適用法律法規，澳門的任何監管機構或證券交易所均無就向澳門的海外股東提呈要約施加任何監管限制。因此，要約將向登記地址位於澳門的海外股東提呈。

## 股份的美國持有人須知

要約乃就於香港註冊成立的有限公司之證券作出，並須遵守香港披露規定，該等規定與美國之規定不同。本要約文件所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。

就美國聯邦所得稅而言及根據適用的州及地方以及海外和其他稅法，股份的美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。股份的各持有人務須立即就接納要約的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於本公司位於美國以外的國家，且其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此股份的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及任何申索。股份的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份的美國持有人可能難以強迫一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

要約將根據適用的美國收購要約規則或據此所獲的若干豁免或例外情況及以其他方式根據香港法例的規定於美國作出。因此，要約將須遵守香港披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間的規定，該等規定不同於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

## 公告

1. 於股東特別大會(或其任何續會(視情況而定)，會上將提呈要約及清洗豁免供獨立股東批准)後，本公司將於股東特別大會日期下午七時正或之前透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及要約是否成為無條件。

2. 本公司須於要約結束日期下午六時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約結束的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於該日下午七時正或之前透過聯交所網站刊發公告以載明要約已結束。該公告的草擬本必須於下午六時正或之前呈交執行人員批准，並於同日下午七時正或之前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，否則該公告須(其中包括)載明收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，並非在各方面均屬齊全妥當或尚待核實的接納數目將分開載列。

### 詮釋

1. 本要約文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於該等人士。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

## I. 財務概要

以下載列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財政年度各年之綜合財務業績概要(分別摘錄自載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)、截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「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之年報(「二零二三年年報」)之經審核綜合財務報表)。

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
營業額	3,811,706	3,828,051	3,130,164
除稅前溢利	38,764	142,360	6,100
所得稅抵免	6,557	69,844	8,165
以下各項應佔年內溢利／(虧損)：			
— 本公司權益持有人	45,321	212,204	14,780
— 非控股權益	—	—	(515)
以下各項應佔年內全面收益／(虧損)			
總額：			
— 本公司權益持有人	45,041	197,401	6,871
— 非控股權益	—	—	(515)
每股盈利			
— 基本	0.05港元	0.23港元	0.02港元
— 攤薄	0.05港元	0.22港元	0.02港元
每股股息			
— 中期	—	0.08港元	0.08港元
— 末期	—	—	—

除上文所披露者外，並無其他屬重大的收入或開支項目。本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之核數師畢馬威會計師事務所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各年之綜合財務報表發出任何保留或修改意見(包括強調事項、否定意見及無法表示意見)。

## II. 經審核綜合財務報表

本公司須載列或提述本集團(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)、(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)及(iii)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重大關係之相關已刊發賬目之重大會計政策及附註。

二零二三年財務報表載於二零二四年四月二十九日刊發之二零二三年年報第93頁至第162頁。二零二三年年報已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk))，並可透過以下鏈結獲取：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901696\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901696_c.pdf)

二零二二年財務報表載於二零二三年四月二十六日刊發之二零二二年年報第89頁至第156頁。二零二二年年報已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk))，並可透過以下鏈結獲取：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601351\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601351_c.pdf)

二零二一年財務報表載於二零二二年四月二十五日刊發之二零二一年年報第81頁至第148頁。二零二一年年報已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk))，並可透過以下鏈結獲取：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500762\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500762_c.pdf)

二零二三年財務報表、二零二二年財務報表及二零二一年財務報表(惟不包括分別呈列於二零二三年年報、二零二二年年報及二零二一年年報之任何其他部分)均藉提述方式而載入本要約文件並構成本要約文件之一部分。

## III. 物業權益及經調整資產淨值

本集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值已由本公司委任之獨立專業估值師捷利行測量師有限公司進行。本集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之市值為約1,404,400,000港元，所有物業權益均為由本集團持有作自用或投資用途之物業。物業估值報告載於本要約文件附錄四。

經計及本要約文件附錄四所載本集團持有之所有物業權益之估值產生之重估盈餘影響後，股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值之計算載列如下：

	千港元
於二零二三年十二月三十一日之股東應佔本集團綜合資產淨值(附註1)	2,145,348
調整：	
— 根據本要約文件附錄四所載之物業估值報告計算之本集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之估值產生之重估盈餘(附註2)	259,898
股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值	2,405,246
股東應佔本集團經調整未經審核每股綜合資產淨值(附註3)	<u>2.71港元</u>

附註：

- (1) 該金額乃摘錄自本公司於二零二三年十二月三十一日及截至二零二三年十二月三十一日止年度的最新經審核綜合財務報表。
- (2) 重估盈餘指本集團持有之所有物業權益於二零二四年四月三十日之市值超出其於二零二三年十二月三十一日之對應賬面淨值的差額。
- (3) 按於最後實際可行日期已發行888,545,781股股份計算。

#### IV. 債務

於二零二四年四月三十日(即本要約文件刊發前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之流動租賃負債為約135.1百萬港元及非流動租賃負債為約295.2百萬港元。除上文所述者外，本集團概無任何未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他已發行及未償還或同意將予發行之類似債項、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

#### V. 重大變動

董事確認，自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期(包括該日)之期間，本集團之財務或經營狀況或前景概無重大變動。

## VI. 本集團之財務及經營前景

本集團發展、擁有及經營全港最大的24小時網上購物商場HKTVMall。此外，本集團繼續強化其作為科技倡導者的角色，積極追求及開展新探索項目，包括從事科技研發活動、在全球範圍內利用科技進行業務運營及提供科技解決方案為服務。

於二零二四年，香港的零售業面臨全新的挑戰，香港政府於《2024–2025財政預算案》(附註1)預測的實質增長率為2.5%至3.5%，反映市場情緒謹慎。此外，消費者購物習慣轉移到香港以外，為零售業帶來更大壓力。加上受外圍及全球經濟及政治大環境的影響，大幅削弱零售消費氣氛。

在這樣的轉變之中，本公司預期本地消費者的零售市場將會縮減，未必會如以往般大幅增長。儘管HKTVMall已穩佔香港網購市場的領導地位，及現時僅佔整體零售行業低於5%的市場份額，仍然有一定上升空間，然而要繼續維持高增長動力，就需要從實體零售市場吸納生意，而這個做法有一定困難，需要加大市場推廣力度及增添各方面營運資源。

考慮到香港社會及經濟體系出現持續的結構性改變，對本集團的長遠利益而言，本集團仍然會主動在香港及香港以外探索不同的創新業務及投資機會。從中短期來看，本集團將繼續有很多新概念、新科技和新業務發展，因此需要投放一定資源和資金。

本集團經營多個新探索項目，包括但不限於全自動零售商店及系統、街市即日鏈、Everuts及生命科學項目。本集團了解新興計劃以及探索項目所需的開發成本，明瞭這將為本集團的中短期盈利帶來影響。然而，這些努力對推動本集團長遠發展，以及為股東帶來有利的回報是不可或缺的。本集團將保持警覺，持續關注項目的發展，並在必要時靈活調整，以重新定義方向。

附註1： 資料來源：<https://www.budget.gov.hk/2024/chi/budget03.html>

本附錄所載資料乃根據上市規則第4.29條而編製，旨在提供有關倘要約已於指定日期完成，要約可能對本集團之每股盈利、每股資產淨值、負債及營運資金造成的影響之進一步資料，及載入本附錄僅供說明用途。

#### A. 本集團之未經審核備考財務資料

以下有關經調整每股綜合資產淨值及經調整每股盈利之未經審核備考報表(「未經審核備考財務資料」)已根據下文所載附註編製，旨在說明要約對(i)本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值(猶如要約已於二零二三年十二月三十一日進行)及(ii)本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股盈利(猶如要約已於二零二三年一月一日進行)之影響。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映倘要約已於二零二三年十二月三十一日、二零二三年一月一日或於任何未來日期進行時本集團的財務狀況或財務表現。

## 未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表

	於二零二三年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔 綜合資產淨值 (附註1) 千港元	根據 要約 將產生之 估計開支 (附註2) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 資產淨值 千港元
非流動資產	2,458,543	—	2,458,543
流動資產*	1,003,238	(221,000)	782,238
流動負債(附註3)	986,797	—	986,797
流動資產／(負債)淨值(附註3)	16,441	(221,000)	(204,559)
非流動負債(附註3)	329,636	—	329,636
資產淨值	<u>2,145,348</u>	<u>(221,000)</u>	<u>1,924,348</u>
*包括：			
定期存款	<u>243,028</u>	—	<u>243,028</u>
現金及現金等價物	<u>330,565</u>	<u>(221,000)</u>	<u>109,565</u>
	港元		港元
本公司權益持有人應佔每股資產淨值	<u>2.41</u> (附註4)		<u>2.44</u> (附註5)

## 未經審核備考經調整每股盈利報表

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度本公司 權益持有人 應佔年內 溢利 (附註1) 千港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度本公司 權益持有人 應佔每股 基本盈利 (附註6) 港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度本公司 權益持有人 應佔每股 攤薄盈利 (附註6) 港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度本公司 權益持有人 應佔未經審核 備考經調整 每股基本 盈利 (附註7) 港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度本公司 權益持有人 應佔未經審核 備考經調整 每股攤薄 盈利 (附註7) 港元
按每股股份2.15港元回購 100,000,000股股份 (附註2)	45,321	0.049	0.048	0.055	0.054

## 附註：

- 於二零二三年十二月三十一日本公司權益持有人應佔綜合資產淨值及截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔年內溢利乃摘錄自載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
- 根據要約將產生之估計開支乃基於將按要約價每股股份2.15港元回購的100,000,000股股份及相關開支約6,000,000港元計算得出，並假設本公司將予回購之最高數目股份將根據要約獲悉數接納。
- 根據要約將產生之估計開支將以現金結算，因此要約將不會對本集團的負債產生任何影響，而於二零二三年十二月三十一日的營運資金(以流動資產/(負債)淨值列示)會由約16,441,000港元之流動資產淨值減少約221,000,000港元至約204,559,000港元之流動負債淨值。
- 於二零二三年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股綜合資產淨值為約2.41港元，乃根據於二零二三年十二月三十一日本公司權益持有人應佔綜合資產淨值約2,145,348,000港元及按於二零二三年十二月三十一日888,545,781股已發行股份(乃摘錄自載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)計算。

- (5) 本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值乃經計及於二零二三年十二月三十一日本公司權益持有人應佔綜合資產淨值約2,145,348,000港元(附註1)及根據要約將產生之估計開支約221,000,000港元(附註2)，以及按於緊隨要約完成後788,545,781股已發行股份(乃根據於二零二三年十二月三十一日888,545,781股已發行股份減根據要約回購之100,000,000股股份(附註2)計算)計算得出，當中已假設要約於二零二三年十二月三十一日進行且要約獲悉數接納至股份最高數目。
- (6) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利乃基於截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利45,321,000港元及分別用於計算截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數917,882,894股及935,321,894股(全部摘錄自載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)計算。
- (7) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考每股經調整基本及攤薄盈利乃按截至二零二三年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利45,321,000港元及分別用於計算每股基本及攤薄盈利的備考經調整普通股加權平均數817,882,894股及835,321,894股(乃根據截至二零二三年十二月三十一日止年度用於計算每股基本盈利之917,882,894股股份及用於計算每股攤薄盈利之935,321,894股股份分別減根據要約回購之100,000,000股股份(附註2)計算)計算得出，當中已假設要約於二零二三年一月一日進行且要約獲悉數接納至股份最高數目。董事確認，相關開支約6,000,000港元將根據本集團之會計政策悉數資本化至權益。
- (8) 概無作出調整以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

**B. 有關未經審核備考財務資料之報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料所發出之報告全文，以供載入本要約文件。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料之鑒證報告****致香港科技探索有限公司列位董事**

吾等已完成鑒證工作，以就香港科技探索有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括於二零二三年十二月三十一日之 貴公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表及截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股盈利報表以及 貴公司所刊發日期為二零二四年六月十四日之要約文件(「要約文件」)附錄三第A部所載相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於要約文件附錄三第A部載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議按每股股份2.15港元回購最多100,000,000股本公司股份之有條件現金要約(「要約」)對 貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現之影響，猶如要約已分別於二零二三年十二月三十一日及二零二三年一月一日進行。作為此過程其中一部分，有關 貴集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現之資料已由董事摘錄自 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

**董事對備考財務資料須承擔之責任**

董事須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段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵照香港會計師公會所頒佈專業會計師道德守則所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，當中要求事務所設計、實施及經營質量管理系統，包括與遵守道德規範、專業標準以及適用的法律及監管要求相關的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除於該等報告刊發當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會所頒佈香港鑒證委聘準則（「香港鑒證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出鑒證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料所用任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料所用財務資料進行審核或審閱。

通函所載備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該等事件或交易於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日之實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告之合理鑒證委聘涉及實施程序，以評估董事於編製備考財務資料所用適用準則有否為呈列該事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就以下事項取得充分恰當憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得憑證充分恰當地為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料乃遵照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港

二零二四年六月十四日

以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司就本集團之物業權益於二零二四年四月三十日的估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本要約文件。



敬啟者：

有關：香港科技探索有限公司之附屬公司所持物業組合(估值概要中所列之「該等物業」)

吾等遵照香港科技探索有限公司(「指示方」或「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司於香港持有之物業權益的當前市值進行評估。吾等確認已進行有關調查及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以編製本報告並提供吾等對該等物業於二零二四年四月三十日(「估值日」)市值之意見。

#### 估值準則及基準

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒發之證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章及應用指引第12項，證券及期貨事務監察委員會頒發之公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)載列之所有規定。

吾等之估值乃基於國際估值準則所定義及香港測量師學會所遵從之市值基準進行，即「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行公平交易可換取之估計款項」。

市值為一項資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

### 估值假設

吾等進行估值時已假設擁有人在公開市場將物業出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。

吾等在估值中並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，以及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之產權負擔、限制及繁重開支。

除另有註明外，在評估物業1、物業3、物業4及物業5的價值時，乃假設為此等物業於整個未屆滿土地租賃期間可自由出讓及轉讓，而並無任何土地補地價款項。

就物業2而言，根據香港科技園公司(「香港科技園」)與 貴公司之附屬公司香港媒體製作有限公司(「香港媒體製作」)於二零一一年八月十五日所訂立的租賃協議(經後續租賃修訂所修改)(「租賃協議」)(於土地註冊處的註冊摘要編號為11082902290241)，香港科技園與香港媒體製作簽訂的租約須待香港媒體製作履行若干義務後方可作實。倘香港媒體製作決定出讓物業2的租約，其應優先提出以按照租約所載公式計算的價格向香港科技園建議退回物業2。倘香港科技園不接受退回建議，則香港媒體製作於向新承租人出讓物業2的租約前須向香港科技園支付由香港科技園不時釐定的費用。

根據指示，吾等對物業2的估值乃基於以下假設進行：(a)香港科技園不接受「退回建議」，故物業2可於整段未屆滿租期內轉租予新承租人及(b)已繳清應向香港科技園支付的費用(如有)。

物業2目前按租賃協議的條款使用。

### 估值方法

於是次估值中，吾等採用市場法(直接比較法)對該等物業進行估值。

吾等採用相關市場的市場成交紀錄(稱為「可資比較交易」)進行比較和分析，並已作出適當調整以計算該等物業與可資比較物業之間各種特徵的差異。

吾等已獲提供該等物業之佔用詳情，並單獨載於隨附的估值證書中。

於評估物業4及物業5的市值時，吾等亦已考慮其與一間香港上市公司的現有租約。

就物業2(為一幢為特別用途建造的非住用複合建築物)而言，吾等之估值依賴類似潛在買賣交易，並特別參考上述估值假設所載假設。

鑑於其出售限制，吾等認為物業2的估值應就其限制作出適當折讓。

#### 資料來源

在分析過程中，吾等很大程度上依賴指示方提供之資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、地盤及樓面面積、佔用情況及所有其他相關資料等事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門收集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。指示方向吾等提供之資料對估值具重要影響，而吾等並無理由懷疑其真實性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

除另有說明者外，所有貨幣金額以港元(「港元」)列示。

#### 業權調查

吾等已就該等物業向土地註冊處進行查冊，並於二零二四年四月三十日獲取土地查冊記錄，有關資料顯示除物業2(詳情載於本報告附表A)外，貴公司之附屬公司為該等物業之登記業主。

### 物業視察

盧以德女士及鍾廣禧先生已於二零二四年四月二十三日視察該等物業。吾等已就本估值盡可能對該等物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無實地測量以核實該等物業地盤面積及／或建築面積之準確性，並假設獲提供之文件及／或公開之平面圖中所列地盤面積準確無誤。在視察過程中，吾等並無實地調查以確定地基狀況及設施方面是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意。

吾等並不知悉該等物業任何可能已進行之環境評核或其他環境調查或土壤測量之內容，及其可能引起對任何污染或出現任何該等污染可能性之關注。吾等於進行估值工作時已假設該等物業並無用作導致污染或潛在導致污染之用途。

### 潛在稅項負債

為符合收購守則規則11.3，並據 貴公司告知，因出售物業權益而產生之潛在稅項負債包括：

- 就香港物業所得收益(減去屬資本性質的任何溢利)按最高16.5%稅率繳納的利得稅；及
- 就香港物業的交易金額按1.5%至4.25%的累進稅率繳納的印花稅(買賣雙方須共同及個別承擔)。

據 貴公司告知，由於 貴公司及其附屬公司無意出售該等物業，故任何潛在稅項負債成為事實之可能性不大。

鍾廣禧先生已向本報告之簽署人提供專業協助。鍾先生為擁有7年以上相關經驗之高級估值專業人士。

隨函附上估值概要及吾等之估值證書。

此 致

列位董事 台照  
香港科技探索有限公司  
香港  
新界  
將軍澳  
將軍澳工業邨  
駿昌街1號  
香港電視多媒體及電子商貿中心

為及代表  
**捷利行測量師有限公司**

董事總經理

**盧以德**

理學士

香港測量師學會會員  
皇家特許測量師學會會士  
註冊專業測量師(產業測量)  
中國房地產估價師學會會員  
謹啟

二零二四年六月十四日

附註：

盧以德女士(地址為香港皇后大道中153號兆英商業大廈9樓)為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會士。彼在香港及中華人民共和國房地產行業及物業估值方面擁有逾三十五年經驗。

附件

## 估值概要

於二零二四年

四月三十日

現況下之市值

## 該等物業之地址

## 第一類－貴公司持有以供業主佔用的物業：

物業1：	新界葵涌健康街18號恒亞中心13樓1-18號工作室	77,900,000港元
物業2：	新界西貢將軍澳將軍澳工業邨將軍澳市地段第39號S段 餘段及其增批部分(亦稱為「新界西貢將軍澳駿昌街1號」)	940,000,000港元
物業3：	新界西貢丈量約份第243約地段第1622號君爵堡第88號屋	94,300,000港元

## 第二類－貴公司持作投資的物業：

物業4：	新界葵涌健康街18號恒亞中心12樓、14樓及16樓1-18號 工作室以及17樓10-18號天台	289,500,000港元
物業5：	新界葵涌青山道552-566號美達中心1樓L13號貨車停車位	<u>2,700,000港元</u>
	總計	<u><u>1,404,400,000港元</u></u>

第一類－貴公司持有以供業主佔用的物業：

### 估值證書

物業1	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
<p>新界葵涌健康街18號恒亞中心13樓1-18號工作室。</p> <p>葵涌市地段第365號餘段內161,978份均等及不可分割份數之9,004份。</p>	<p>恒亞中心為座落於新界葵涌區健康街東北角的一幢17層工業大廈。其於一九九四年落成。大廈1樓提供私家車、輕型貨車、貨車及集裝箱停車位。</p> <p>物業1為13樓的整層工作室，樓高約11.4呎，承載力約為每平方呎150磅。據指示方告知，物業1現時用作工業用途。</p>	<p>據指示方告知，物業1現時由業主佔用。</p>	<p>按交吉基準計算為77,900,000港元（柒仟柒佰玖拾萬港元）</p>
	<p>根據核准建築圖則，13樓所有工作室的總建築面積約為24,735平方呎（2,297.9平方米左右）。</p>		
	<p>物業1乃根據新批地條件第5611號持有，由一八九八年七月一日起計租期99年，已依法續租至二零四七年六月三十日。每年政府地租為物業1應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 13樓1-18號工作室之登記業主為Blossom Ahead Limited (Blossom Ahead Limited為 貴公司之全資附屬公司)，於二零一八年八月九日以註冊摘要編號為18090700010023登記。
2. 物業1涉及以下的轉讓：
  - (i) 日期為一九九四年八月十八日之公契(註冊摘要編號TW971428)。
3. 根據於二零二三年十月十三日刊憲之葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32，物業1位於指定為「其他指定用途(商貿)」的地帶內。
4. 於達致吾等有關物業1現時市值的意見時，吾等已蒐集目標大廈(恒亞中心)內工業單位的銷售交易作為可資比較交易進行分析。就反映可資比較物業與物業1之間的差異時已作出適當調整。
5. 據 貴公司告知，管理層目前並無計劃建設、翻新、裝修或發展以及出售物業1或變更物業1的用途。

## 估值證書

物業2	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
<p>新界西貢將軍澳將軍澳工業邨將軍澳市地段第39號S段餘段及其增批部分。</p> <p>(亦稱為「<b>新界西貢將軍澳駿昌街1號</b>」)</p>	<p>物業2位於新界將軍澳區將軍澳工業邨內駿昌街北邊及環保大道西側。</p> <p>物業2為一幢為特別用途建造的非住用複合建築物，由兩座低層大廈組成。東座為6層高的大廈，北座為單層工作室。根據佔用許可證，兩座樓宇於二零一七年落成。</p>	<p>據指示方告知，物業2由業主佔用。因此，吾等按交吉基準對物業2進行估值。</p>	<p>按交吉基準計算為940,000,000港元（玖億肆仟萬港元）</p>
	<p>根據吾等之實地視察，吾等發現北座樓頂進行了擴建。據指示方告知，建設工程已經完工，且屋宇署已發出佔用許可證。</p>		
	<p>地下提供私家車、輕型貨車、貨車及集裝箱停車位。</p>		

物業2	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
	<p data-bbox="453 385 903 689">根據租賃協議的第三次修訂，物業2獲准用作(i)「多媒體製作、發佈、藝人管理及代理服務」，(ii)「電子商貿配送及分銷中心」及(iii)「進行電子商貿、ICT解決方案、健康與保健所用技術的相關研發活動並生產相關設備和提供相關服務」。</p> <p data-bbox="453 749 903 874">根據租賃協議(附總平面圖)，物業2的佔地面積約219,672平方呎(20,408平方米左右)。</p> <p data-bbox="453 934 903 1193">根據核准建築圖則，原建築的建築面積約368,589平方呎(34,243平方米左右)，而擴建部分的建築面積約31,399平方呎(2,917平方米左右)。物業2的合計總建築面積約為399,988平方呎(37,160平方米左右)。</p> <p data-bbox="453 1253 903 1693">物業2乃根據新批地條件第SK8421號持有，租期由一九九四年十月十四日起至二零四七年六月三十日止。根據租賃協議，待香港媒體製作履行若干義務(包括完成若干大廈建設工程以及機器、廠房及設備的安裝)後，香港科技園與香港媒體製作將簽訂租約，租約將於二零四七年六月二十七日屆滿。每年政府地租為物業2應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 物業2之登記業主為香港科技園公司，其根據日期為二零一一年八月十五日註冊摘要編號為11082902290241之租賃協議將物業2出租予香港媒體製作有限公司(香港媒體製作有限公司為 貴公司之全資附屬公司)。根據租賃協議，待香港媒體製作履行若干義務(包括完成若干大廈建設工程以及機器、廠房及設備的安裝)後，香港科技園與香港媒體製作將簽訂租約，租約將於二零四七年六月二十七日屆滿。履行有關大廈建設以及機器、廠房及設備安裝義務的截止日期為二零二五年十二月三十一日。
2. 物業2涉及以下的轉讓：
  - (i) 日期為二零一一年八月十五日註冊摘要編號為11082902290241的以Hong Kong Media Production Company Limited香港媒體製作有限公司為受益人的租賃協議(附總平面圖)。
  - (ii) 日期為二零一四年十二月二日註冊摘要編號為14121002250134的以Hong Kong Media Production Company Limited香港媒體製作有限公司為受益人的租賃協議修訂。
  - (iii) 由西貢區地政專員就將軍澳市地段39號及其擴建部分發出的日期為二零一七年六月七日註冊摘要編號為17062000650026及重新註冊摘要編號為17121100930022的修訂書。
  - (iv) 日期為二零一七年七月二十六日註冊摘要編號為17081502440190的以Hong Kong Media Production Company Limited香港媒體製作有限公司為受益人的第二次協議修訂。
  - (v) 由西貢區地政專員就將軍澳市地段39號及其擴建部分發出的日期為二零一八年六月一日註冊摘要編號為18061200790011的修訂書。
  - (vi) 由西貢區地政專員就將軍澳市地段39號及其擴建部分發出的日期為二零一九年四月十二日註冊摘要編號為19041800780013的修訂書。
  - (vii) 由西貢區地政專員就將軍澳市地段39號及其擴建部分發出的日期為二零二零年四月九日註冊摘要編號為20042201330010的修訂書(附總平面圖)。
  - (viii) 日期為二零二二年三月三十一日註冊摘要編號為22051201980153的以Hong Kong Media Production Company Limited香港媒體製作有限公司為受益人的第三次租賃協議修訂。
3. 根據於二零二三年十二月二十九日刊憲之將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/29，物業2位於指定為「其他指定用途(工業邨)」的地帶內。
4. 於達致吾等有關物業2現時市值的意見時，吾等已參考將軍澳工業園的近期批地價格，已計及現有結構的價值並計提折舊撥備及就出售物業2的限制作出折讓。
5. 吾等獲管理層告知，貴公司已就擴大物業2的分銷設施開展前期研究。於估值日期，吾等並未將有關的初步計劃納入考慮。與此同時，吾等獲管理層告知，彼等並無就該初步計劃獲得任何資本承擔的批准，亦未訂立任何合約責任，故並無產生將影響市值的第三方成本。
6. 根據租賃協議，倘香港媒體製作決定出讓物業2的租約，其應優先提出以按照租約所載公式計算的價格向香港科技園建議退回物業2。倘香港科技園不接受退回建議，則香港媒體製作於向新承租人出讓物業2的租約前須向香港科技園支付由香港科技園不時釐定的費用。
7. 根據指示，吾等對物業2的估值乃基於以下假設進行：(a)香港科技園不接受「退回建議」，故物業2可於整段未屆滿租期內轉租及(b)已繳清應向香港科技園支付的費用(如有)。

## 估值證書

物業3	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
<p>新界西貢丈量約份第243約地段第1622號君爵堡第88號屋。</p> <p>丈量約份第243約地段第1622號內10,000份均等及不可分割份數之660份。</p>	<p>君爵堡為座落於新界西貢區碧沙路東南角的住宅物業，包括12幢低層豪華洋房。該物業於一九九九年竣工。</p> <p>物業3為1幢三層的獨立式洋房連兩個地下泊車位作住宅用途。於該發展項目內提供一個共用泳池及一個會所。</p>	<p>據指示方告知，物業3用作貴公司之董事宿舍。因此，吾等按交吉基準對物業3進行估值。</p>	<p>按交吉基準計算為94,300,000港元（玖仟肆佰叁拾萬港元）</p>
	<p>根據自差餉物業估價署獲得的資料，物業3的實用面積約2,162平方呎（200.9平方米左右），加上窗台面積約16平方呎（1.5平方米左右）。</p>		
	<p>按照發展商的樓書，物業3擁有一個面積約1,862平方呎（173.0平方米左右）的花園及面積約962平方呎（89.4平方米左右）的天台。</p>		
	<p>物業3乃根據新批地條件第8547號持有，租期由一九九五年六月十六日起至二零四七年六月三十日。每年政府地租為物業3應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

1. 物業3之登記業主為Raise Champion Limited(Raise Champion Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零二一年十二月三十日註冊，註冊摘要編號為22012101270021。
2. 物業3涉及以下的轉讓：
  - (i) 日期為二零零零年十二月十六日註冊摘要編號為SK515808的公契及管理協議(如規劃)。(備註：先前的註冊摘要編號為453162及456630)
3. 根據於二零一三年十二月十三日刊憲之清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/6，物業3位於指定為「住宅(丙類)5」的地帶內。
4. 於達致吾等有關物業3現時市值的意見時，吾等已蒐集附近豪華住宅洋房的銷售交易作為可資比較交易進行分析。就反映可資比較物業與物業3之間的差異時已作出適當調整。
5. 據 貴公司告知，管理層目前並無計劃建設、翻新、裝修或發展以及出售物業3或變更物業3的用途。

## 第二類－貴公司持作投資的物業：

## 估值證書

物業4	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
新界葵涌健康街18號恒亞中心12樓、14樓及16樓1-18號工作室以及17樓10-18號天台。	恒亞中心為座落於新界葵涌區健康街東北角的一幢17層工業大廈。其於一九九四年落成。大廈1樓提供私家車、輕型貨車、貨車及集裝箱停車位。	根據指示方提供的資料，12樓、14樓及16樓目前有3份租約，租期由二零一八年九月二十六日起至二零二八年六月三十日，包括管理費，但不包括地租及差餉。租金資料於下文附註8概述。	289,500,000港元 (貳億捌仟玖佰伍拾萬港元)， 受現有租約規限 (每層樓的市值明細於隨附的附表B概述)  (於估值日期，按固定月租計算，該物業的淨收益率約為8.1%)
葵涌市地段第365號餘段內161,978份均等及不可分割份數之27,974份。	物業4包括12樓、14樓及16樓的整層工作室及17樓的9個天台單位。每層的樓高約11.4呎及承載力約為每平方呎150磅。據指示方告知，物業4現時用作工業用途。	據指示方告知，17樓所有天台單位均空置。	
	根據核准建築圖則，12樓、14樓及16樓全層的總建築面積約為74,203平方呎(6,893.6平方米左右)。		
	根據吾等對核准建築圖則的量度，17樓10-18號天台的總面積約為9,838平方呎(914平方米左右)。		

物業4	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
	物業4乃根據新批地條件第5611號持有，由一八九八年七月一日起計租期99年，已依法續租至二零四七年六月三十日。每年政府地租為物業4應課差餉租值的3%。		(於估值日期，根據已知的市場可資比較物業，市場單位租金介乎每月每平方呎12港元至16港元，收益率介乎3.7%至5.0%。租金水平根據現行銀行利率、閒置率、租賃期限及年期、租賃物業面積、景觀、樓層數、交通便利程度及簽訂租約的時間及市況(尤為重要)得出)

## 附註：

1. 12樓1-18號工作室之登記業主為Ambition Link Limited(Ambition Link Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零一八年八月九日註冊，註冊摘要編號為18090700010017。
2. 14樓1-18號工作室之登記業主為Forward Excel Limited(Forward Excel Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零一八年八月九日註冊，註冊摘要編號為18090700010030。
3. 16樓1-18號工作室之登記業主為Scenic Grace Limited(Scenic Grace Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零一八年八月九日註冊，註冊摘要編號為18090700010040。
4. 17樓10-18號天台之登記業主為Scenic Grace Limited(Scenic Grace Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零一八年八月九日註冊，註冊摘要編號為18090700010058。

5. 物業4涉及以下的轉轄：
- (i) 日期為一九九四年八月十八日註冊摘要編號為TW971428的公契。
  - (ii) 12樓所有單位受日期為二零一八年九月二十六日註冊摘要編號為18102400260022的租賃所規限，租期為二零一八年九月二十六日至二零二八年六月三十日。
  - (iii) 14樓所有單位受日期為二零一八年九月二十六日註冊摘要編號為18102400260038的租賃所規限，租期為二零一八年九月二十六日至二零二八年六月三十日。
  - (iv) 16樓所有單位受日期為二零一八年九月二十六日註冊摘要編號為18102400260041的租賃(附總平面圖)(不包括香港電視保留面積)所規限，租期為二零一八年九月二十六日至二零二八年六月三十日。
6. 根據於二零二三年十月十三日刊憲之葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32，物業4位於指定為「其他指定用途(商貿)」的地帶內。
7. 於達致吾等有關物業4現時市值的意見時，吾等已蒐集目標大廈(恒亞中心)內工業單位的銷售交易作為可資比較交易進行分析。就反映可資比較物業與物業4之間的差異時已作出適當調整。
8. 根據租賃協議，物業4每層工作室的租金資料如下：
- (i) 就12樓整層工作室而言，由二零一八年九月二十六日至二零一九年六月三十日的每月租金為339,026港元；由二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日的每月租金為364,139港元；由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日的每月租金為527,373港元；由二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日的每月租金為574,465港元；由二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日的每月租金為625,018港元；由二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日的每月租金為680,019港元；由二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日的每月租金為739,861港元；由二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日的每月租金為804,969港元；由二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日的每月租金為875,806港元；及由二零二七年七月一日至二零二八年六月三十日的每月租金為952,877港元。
  - (ii) 就14樓整層工作室而言，由二零一八年九月二十六日至二零一九年六月三十日的每月租金為339,026港元；由二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日的每月租金為364,139港元；由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日的每月租金為527,373港元；由二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日的每月租金為574,465港元；由二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日的每月租金為625,018港元；由二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日的每月租金為680,019港元；由二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日的每月租金為739,861港元；由二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日的每月租金為804,969港元；由二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日的每月租金為875,806港元；及由二零二七年七月一日至二零二八年六月三十日的每月租金為952,877港元。
  - (iii) 就16樓整層工作室而言，由二零一八年九月二十六日至二零一九年六月三十日的每月租金為334,031港元；由二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日的每月租金為358,774港元；由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日的每月租金為519,603港元；由二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日的每月租金為566,001港元；由二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日的每月租金為615,809港元；由二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日的每月租金為670,000港元；由二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日的每月租金為728,960港元；由二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日的每月租金為793,109港元；由二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日的每月租金為862,903港元；及由二零二七年七月一日至二零二八年六月三十日的每月租金為938,838港元。
9. 據 貴公司告知，管理層目前並無計劃建設、翻新、裝修或發展以及出售物業4或變更物業4的用途。

## 估值證書

物業5	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
<p>新界葵涌青山道552-566號美達中心1樓L13號貨車停車位。</p> <p>葵涌市地段第364號內4,850份均等及不可分割份數之4份。</p>	<p>美達中心為座落於新界葵涌區葵涌青山道東北側(與國瑞路交界)的1幢17層工業大廈。其於一九八三年落成。大廈1樓及2樓提供私家車、輕型貨車、貨車及集裝箱停車位。</p> <p>物業5為1樓的一個貨車停車位，可從地下直達。</p> <p>物業5乃根據新批地條件第5527號持有，由一八九八年七月一日起計租期99年，已依法續租至二零四七年六月三十日。每年政府地租為物業5應課差餉租值的3%。</p>	<p>根據指示方提供的資料，物業5目前有1份租約，租期由二零一八年十月一日起至二零二八年六月三十日，包括管理費，但不包括地租及差餉。租金資料於下文附註5概述。</p>	<p>2,700,000港元 (貳佰柒拾萬港元)， 受現有租約規限 (於估值日期， 按固定月租計算， 該物業的淨收益率 約為10.5%)</p> <p>(於估值日期，根據 已知的市場可資比較 物業，附近貨車停車 位的市場租金介乎每 月5,900港元至11,000 港元，收益率介乎 2.6%至4.9%。租金 水平根據現行銀行利 率、閒置率、租賃期 限及年期、租賃物業 面積、樓層數、交通 便利程度及簽訂租約 的時間及市況(尤為 重要)得出)</p>

附註：

1. 物業5之登記業主為Blossom Ahead Limited (Blossom Ahead Limited為 貴公司之全資附屬公司)，乃於二零一八年八月九日註冊，註冊摘要編號為18090700010062。
2. 物業5涉及以下的轉讓：
  - (i) 日期為一九八四年八月三十一日註冊摘要編號為TW325808的公契及管理協議(如規劃)。
  - (ii) 日期為二零一八年九月二十六日註冊摘要編號為18102400260052的租約，租期為二零一八年九月二十六日至二零二八年六月三十日。
3. 根據於二零二四年二月二十三日刊憲之荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/37，物業5位於指定為「其他指定用途(商貿)」的地帶內。
4. 於達致吾等有關物業5現時市值的意見時，吾等已蒐集附近貨車停車位的銷售交易作為可資比較交易進行分析。就反映可資比較物業與物業5之間的差異時已作出適當調整。
5. 根據租賃協議，物業5的租金資料如下：
  - (i) 由二零一八年九月二十六日至二零一九年六月三十日的每月租金為12,000港元；由二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日的每月租金為12,890港元；由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日的每月租金為18,670港元；由二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日的每月租金為20,340港元；由二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日的每月租金為22,130港元；由二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日的每月租金為24,080港元；由二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日的每月租金為26,200港元；由二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日的每月租金為28,510港元；由二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日的每月租金為31,020港元；及由二零二七年七月一日至二零二八年六月三十日的每月租金為33,750港元。
6. 據 貴公司告知，管理層目前並無計劃建設、翻新、裝修或發展以及出售物業5或變更物業5的用途。

## 附表A

## 該等物業之所有權詳情

物業	地址	登記業主
物業1	新界葵涌健康街18號恒亞中心13樓1-18號工作室	Blossom Ahead Limited
物業2	新界西貢將軍澳將軍澳工業邨將軍澳市地段第39號S段餘段及其增批部分(亦稱為「新界西貢將軍澳駿昌街1號」)	香港科技園公司 (亦請參閱下文附註(ii))
物業3	新界西貢丈量約份第243約地段第1622號君爵堡第88號屋	Raise Champion Limited
物業4	新界葵涌健康街18號恒亞中心12樓、14樓及16樓1-18號工作室以及17樓10-18號天台	Ambition Link Limited (物業的12樓)  Forward Excel Limited (物業的14樓)  Scenic Grace Limited (物業的16樓及17樓天台單位)
物業5	新界葵涌青山道552-566號美達中心1樓L13號貨車停車位	Blossom Ahead Limited

## 附註：

- (i) Blossom Ahead Limited、香港媒體製作有限公司、Raise Champion Limited、Ambition Link Limited、Forward Excel Limited及Scenic Grace Limited均為 貴公司之全資附屬公司。
- (ii) 香港媒體製作有限公司為與香港科技園公司所簽訂租賃協議的承批人，香港科技園公司為香港政府成立的公營機構。

## 附表B

## 物業4每層市值之明細

	於二零二四年 四月三十日 現況下之市值
物業4	
12樓1-18號工作室(12樓全層)	95,300,000港元
14樓1-18號工作室(14樓全層)	95,500,000港元
16樓1-18號工作室(16樓全層)	95,300,000港元
17樓10-18號天台	3,400,000港元
總計	<u>289,500,000港元</u>

## 1. 責任聲明

本要約文件乃遵照上市規則及守則而刊載，旨在提供有關要約及本公司之資料。各董事對本要約文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本要約文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本要約文件並無遺漏其他事實，致使本要約文件所載任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

本公司無法定股本且其股份無面值。於最後實際可行日期，本公司已發行股本為約1,805,004,000港元。於最後實際可行日期及緊隨要約完成後(假設要約獲悉數接納)之已發行股份數目載列如下：

### 於最後實際可行日期之已發行股份數目

888,545,781股 於最後實際可行日期之股份

### 緊隨要約完成後(假設要約獲悉數接納)

888,545,781股 於最後實際可行日期之股份

(100,000,000)股 根據要約擬註銷之最高數目之股份

788,545,781股 於要約完成後之股份

所有已發行股份彼此之間於各方面(包括有關投票、股息及資本之權利)享有同等地位。

於最後實際可行日期，除已發行之888,545,781股股份及可供認購合共41,917,962股股份之尚未行使購股權外，本公司並無擁有其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可兌換為股份之其他證券。購股權詳情載列如下：

參與人	授出日期	每股 行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 之結餘	行使期
<b>董事</b>				
張先生	二零一七年五月二十六日	1.464	9,000,000	二零一八年三月一日至 二零二七年三月二十二日
王先生	二零一七年五月二十六日	1.464	10,000,000	二零一八年三月一日至 二零二七年三月二十二日
黃女士	二零一七年三月二十三日	1.464	1,000,000	二零一八年三月一日至 二零二七年三月二十二日
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二一年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二二年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日
劉先生	二零一七年二月二十一日	1.450	1,000,000	二零一八年三月一日至 二零二七年二月二十日
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二一年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二二年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日
周女士	二零一七年二月二十一日	1.450	500,000	(附註1)
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二一年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日
	二零二零年三月二十七日	4.434	1,500,000	二零二二年三月二十七日至 二零三零年三月二十六日

參與人	授出日期	每股 行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 之結餘	行使期
<b>持續僱傭合約之人才</b>				
人才	二零一七年二月二十一日	1.450	393,000	(附註1)
	二零一七年二月二十一日	1.450	2,535,000	二零一八年三月一日至 二零二七年二月二十日
	二零一九年十二月二十七日	3.420	3,367,200	二零二一年一月一日至 二零二九年十二月二十六日
	二零一九年十二月二十七日	3.420	5,122,762	二零二二年一月一日至 二零二九年十二月二十六日
<b>總計</b>			<b><u>41,917,962</u></b>	

附註：

1. 該等購股權之行使須待承授人達成若干條件後方可作實。購股權於二零一八年三月一日歸屬且須不遲於二零二七年二月二十日行使。

自二零二三年十二月三十一日(即上一個財政年度年結日)起及直至最後實際可行日期,本公司概無發行或回購任何股份。

緊接要約期開始前之兩個財政年度內,本公司概無任何資本重組。

本公司於緊接要約期開始前之兩年期間內發行之股份詳情如下：

發行日期	已發行股份數目	每股股份價格 (港元)	總代價 (港元)
二零二二年五月二十四日	27,000	3.420	92,340
二零二二年五月二十五日	27,000	3.420	92,340
二零二二年五月二十六日	20,600	3.420	70,452
二零二二年五月三十日	64,450	3.420	220,419
二零二二年六月九日	132,400	3.420	452,808
二零二二年六月十日	8,000	3.420	27,360
二零二二年六月十三日	53,400	3.420	182,628
二零二二年六月二十一日	2,000	3.420	6,840
二零二二年六月二十二日	13,000	3.420	44,460
二零二二年六月二十四日	42,000	3.420	143,640
二零二二年六月二十七日	20,350	3.420	69,597
二零二二年六月二十八日	2,000	3.420	6,840
二零二二年六月二十九日	8,900	3.420	30,438
二零二二年六月三十日	21,800	3.420	74,556
二零二二年七月五日	650	3.420	2,223
二零二二年七月十二日	3,000	3.420	10,260
二零二二年七月十三日	2,000	3.420	6,840
二零二二年七月十五日	109,300	3.420	373,806
二零二二年七月十九日	11,750	3.420	40,185
二零二二年七月二十二日	800	3.420	2,736
二零二二年八月四日	650	3.420	2,223
二零二二年八月五日	26,000	3.420	88,920
二零二二年八月十五日	21,900	3.420	74,898
二零二二年八月十九日	20,000	3.420	68,400
二零二二年八月三十一日	3,000	3.420	10,260
二零二二年九月一日	66,000	3.420	225,720
二零二二年九月二日	80,950	3.420	276,849
二零二二年九月五日	17,000	3.420	58,140
二零二二年九月六日	4,000	3.420	13,680
二零二二年九月十四日	5,000	3.420	17,100
二零二二年十月五日	100	3.420	342
二零二二年十月十二日	2,000	3.420	6,840
二零二二年十月十三日	20,400	3.420	69,768
二零二二年十月十七日	1,000	3.420	3,420
二零二二年十月十八日	30,000	3.420	102,600
二零二二年十月二十五日	60,000	3.420	205,200
二零二二年十月二十六日	40,000	3.420	136,800
二零二二年十月二十七日	10,000	3.420	34,200

發行日期	已發行股份數目	每股股份價格 (港元)	總代價 (港元)
二零二二年十一月一日	90,000	3.420	307,800
二零二二年十一月二日	1,000	1.450	1,450
二零二二年十一月二日	67,700	3.420	231,534
二零二二年十一月三日	21,000	3.420	71,820
二零二二年十一月四日	499,000	1.450	723,550
二零二二年十一月四日	23,000	3.420	78,660
二零二二年十一月八日	5,000	3.420	17,100
二零二二年十一月十六日	13,000	3.420	44,460
二零二二年十一月十七日	13,200	3.420	45,144
二零二二年十一月二十一日	35,000	3.420	119,700
二零二二年十一月二十三日	2,000	3.420	6,840
二零二二年十二月一日	40,000	3.420	136,800
二零二二年十二月五日	49,000	3.420	167,580
二零二二年十二月六日	78,000	3.420	266,760
二零二二年十二月十五日	2,000	3.420	6,840
二零二二年十二月十九日	5,000	3.420	17,100
二零二三年一月四日	800	3.420	2,736
二零二三年一月九日	9,300	3.420	31,806
二零二三年一月十一日	13,900	3.420	47,538
二零二三年一月二十六日	40,900	3.420	139,878
二零二三年一月二十七日	18,000	3.420	61,560
二零二三年一月三十日	60,000	3.420	205,200
二零二三年二月一日	8,588	3.420	29,370.96
二零二三年二月八日	5,000	3.420	17,100
二零二三年二月二十四日	30,000	3.420	102,600
二零二三年三月一日	34,000	3.420	116,280
二零二三年三月八日	301,000	3.420	1,029,420
二零二三年三月九日	8,000	3.420	27,360
二零二三年三月三十一日	21,000	3.420	71,820
二零二三年四月三日	13,000	3.420	44,460
二零二三年四月十一日	10,000	3.420	34,200
二零二三年四月十七日	8,000	3.420	27,360
二零二三年四月十八日	8,000	3.420	27,360
二零二三年四月二十四日	14,050	3.420	48,051
二零二三年五月五日	5,000	3.420	17,100
二零二三年五月八日	15,000	3.420	51,300
二零二三年五月九日	18,000	3.420	61,560
二零二三年五月十七日	10,000	3.420	34,200
二零二三年六月十二日	73,000	3.420	249,660
二零二三年六月十五日	10,000	3.420	34,200

發行日期	已發行股份數目	每股股份價格 (港元)	總代價 (港元)
二零二三年七月四日	42,000	3.420	143,640
二零二三年七月二十八日	33,000	3.420	112,860
二零二三年八月七日	18,000	3.420	61,560
二零二三年八月八日	18,550	3.420	63,441
二零二三年八月十日	55,000	1.450	79,750
二零二三年八月十八日	3,700	3.420	12,654
<b>總計</b>	<b>2,827,088</b>		<b>8,575,290.96</b>

本公司於緊接本要約文件日期前之十二個月期間內回購之股份詳情如下：

回購日期	回購股份數目	每股股份 平均價格 (港元)(附註)	總代價 (港元)
二零二三年七月六日	100,000	4.469	446,900
二零二三年七月七日	116,000	4.474	518,940
二零二三年七月十九日	100,000	4.490	449,000
二零二三年七月二十四日	303,000	4.490	1,360,440
二零二三年七月二十七日	300,000	4.488	1,346,500
二零二三年七月二十八日	347,000	4.484	1,556,090
二零二三年八月三十一日	2,658,000	3.466	9,212,510
二零二三年九月四日	10,236,000	3.134	32,078,330
二零二三年九月五日	4,238,000	3.262	13,826,470
二零二三年九月六日	4,000,000	3.273	13,093,290
二零二三年九月七日	356,000	3.269	1,163,840
二零二三年九月十一日	1,303,000	3.192	4,159,710
二零二三年九月十二日	599,000	3.191	1,911,220
二零二三年九月十三日	651,000	3.207	2,087,980
二零二三年九月二十一日	440,000	2.919	1,284,400
二零二三年九月二十七日	610,000	2.959	1,805,040
二零二三年九月二十八日	433,000	2.938	1,272,280
二零二三年十月三日	989,000	2.941	2,908,770
二零二三年十月四日	259,000	2.898	750,580
二零二三年十月十六日	27,000	2.890	78,030
二零二三年十月十八日	356,000	2.840	1,011,040
二零二三年十月十九日	482,000	2.790	1,344,780
二零二三年十月二十四日	402,000	2.760	1,109,500
二零二三年十月二十五日	13,000	2.760	35,880
二零二三年十月二十六日	400,000	2.738	1,095,000

回購日期	回購股份數目	每股股份 平均價格 (港元)(附註)	總代價 (港元)
二零二三年十一月二十二日	141,000	2.570	362,370
二零二三年十一月二十八日	249,000	2.578	641,920
二零二三年十一月二十九日	526,000	2.514	1,322,200
二零二三年十一月三十日	200,000	2.470	494,000
二零二三年十二月四日	1,281,000	2.557	3,275,300
二零二三年十二月五日	3,084,000	2.465	7,602,360
二零二三年十二月十一日	250,000	2.394	598,500
<b>總計</b>	<b>35,449,000</b>		<b>110,202,170</b>

附註：調整至小數點後三位數。

### 3. 已宣派／派付股息

於緊接本要約文件日期前之兩年期間，本公司僅就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派股息每股0.08港元，並已於二零二二年十月十三日派付。視乎本集團日後的業績及財務狀況，並計及本公司當前及預期經營業績及盈利能力、其流動資金狀況、資本投資計劃(包括投資機會及發展計劃)、市場狀況以及依法可供分派之溢利及／或儲備金額，本公司或會按董事會建議於其認為合適時宣派股息。於最後實際可行日期，本公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報，或更改股息政策。

#### 4. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之權益；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益；或(d)根據守則須予披露之權益如下：

##### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份權益			於股份 權益總額	根據購股權 計算之相關 股份權益		估本公司 已發行股本 之權益概約 百分比 (附註1)
	個人權益	法團權益	家族權益		股份權益	權益總額	
張先生	26,453,424	24,924,339 (附註2(i))	-	51,377,763	9,000,000	60,377,763	6.80%
王先生	-	355,051,177 (附註2(ii))	-	355,051,177	10,000,000	365,051,177	41.08%
黃女士	50,000	-	-	50,000	4,000,000	4,050,000	0.46%
劉先生	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	0.45%
周女士	-	-	-	-	3,500,000	3,500,000	0.39%

附註：

- 此百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行之888,545,781股股份計算。
- 張先生及王先生之法團權益乃各自透過於以下公司之權益而產生：
  - 受張先生控制的Worship Ltd.持有24,924,339股股份；及
  - Top Group持有355,051,177股股份，該公司慣於根據王先生的指示行事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司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)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視作擁有之權益)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(d)根據守則須予披露之權益或淡倉。

## 5. 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，就董事所知，下列人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何其他附屬公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或於涉及有關股本之任何購股權中擁有權益：

### 於股份之好倉

名稱	持有股份之身份	好倉之股份權益	估本公司
			已發行股本之 權益概約百分比 (附註)
Top Group	實益擁有人	355,051,177	39.96%

附註：此百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行之888,545,781股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於股份及／或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本公司任何其他附屬公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或於涉及有關股本之任何購股權中擁有權益。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期：

(a) 下列董事已於要約期開始前六(6)個月內與本公司訂立服務合約：

(i)董事姓名	(ii)服務協議之 屆滿日期	(iii)每年固定 薪酬金額 (不包括退休金 付款安排)	(iv)任何可變 薪酬金額， 連同計算 該薪酬之 公式詳情
李漢英	二零二四年十二月三十一日	308,730港元	無
白敦六	二零二四年十二月三十一日	289,680港元	無
麥永森	二零二四年十二月三十一日	289,680港元	無
安宇昭	二零二四年十二月三十一日	289,680港元	無

以上所列分別與李漢英、白敦六及麥永森訂立之當前服務合約大致與彼等先前之服務合約大致類似。

(b) 除上文第6(a)項所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約為(i) (包括持續及固定年期合約) 於要約期開始前六(6)個月內訂立或修訂；(ii) 附帶十二(12)個月或以上通知期之持續性合約；或(iii) 尚餘超過十二(12)個月之固定年期合約 (不論通知期長短)。

## 7. 市價

下表載列每股股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)於有關期間每個曆月的最後交易日在聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 (港元)
二零二三年十一月三十日	2.47
二零二三年十二月二十九日	2.65
二零二四年一月三十一日	1.91
二零二四年二月二十九日	2.00
二零二四年三月二十八日	1.63
二零二四年四月三十日	1.52
二零二四年五月二十一日(最後交易日)	1.78
二零二四年五月三十一日	1.70
二零二四年六月十一日(最後實際可行日期)	1.69

股份於有關期間在聯交所所報之每股最高及最低收市價分別為於二零二三年十二月六日之每股2.74港元及於二零二四年四月十六日之每股1.49港元。

## 8. 影響董事之安排

於最後實際可行日期及除不可撤回承諾外，Top Group一致行動集團與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無存有任何與要約及／或清洗豁免有關連或取決於要約及／或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

概無任何董事已獲或將獲提供利益作為離職補償或與要約及清洗豁免有關之其他補償。

於最後實際可行日期及除不可撤回承諾外，概無任何董事與任何其他人士訂立以要約及／或清洗豁免之結果為條件或取決於要約及／或清洗豁免之結果或以其他方式與要約及／或清洗豁免有關之協議或安排。

於最後實際可行日期及除不可撤回承諾外，Top Group並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

## 9. 根據收購守則作出有關股權及交易之披露

於最後實際可行日期：

- (a) Top Group (該公司慣於根據王先生的指示行事) 持有355,051,177股股份，佔已發行股份約39.96%。Worship Ltd. (該公司受張先生控制) 持有24,924,339股股份，佔已發行股份約2.81%；
- (b) 除本附錄五內「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及「主要股東之權益及淡倉」各節所披露者外，Top Group一致行動集團、董事或與彼等一致行動之任何人士概無於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (c) 除不可撤回承諾外，概無任何人士與Top Group一致行動集團訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (d) Top Group一致行動集團之任何成員公司概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 本公司並無擁有Top Group一致行動集團之任何股權(如適用)；
- (f) 本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司之任何退休基金或憑藉守則項下「一致行動」之定義第(5)類別而被推定與本公司一致行動或憑藉守則項下「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司聯繫人之任何人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 除不可撤回承諾外，概無任何人士與本公司或憑藉守則項下「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定與本公司一致行動或憑藉守則項下「聯繫人」之定義第(2)、(3)或(4)類別而被推定為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (h) 概無股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理及／或自營買賣商(獲豁免基金經理及獲豁免自營買賣商除外)以全權委託方式管理；及

- (i) 本公司或任何董事或與任何彼等一致行動之任何人士概無借入或借出任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 10. 股份買賣

於有關期間，

- (a) 本公司已根據股東於二零二三年六月三十日舉行的本公司股東週年大會上授予董事會回購股份的一般授權，惟於Top Group與董事就要約及建議清洗豁免進行磋商、討論或達成諒解或協議(包括非正式討論)前回購5,731,000股股份；
- (b) 除上文第(a)段所披露本公司回購股份外，Top Group一致行動集團之成員公司、本公司及董事概無買賣任何股份、涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 本公司及董事概無買賣Top Group一致行動集團之任何成員公司之任何股份或涉及其股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值(如適用)；
- (d) 除上文第(a)段所披露本公司回購股份外，董事及與任何彼等一致行動之人士概無買賣Top Group一致行動集團之任何成員公司之任何股份或涉及其股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(如適用)或任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 於最後實際可行日期，本公司並無訂立協議、安排或諒解以將根據要約所收購之任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士。

## 11. 重大合約

本集團於緊接要約期開始日期前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大或可能重大合約(並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約)。

## 12. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無成員公司涉及任何重大訴訟或重大申索，且就董事所知，本集團之任何成員公司亦概無涉及任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或重大申索。

## 13. 專家資格及同意書

以下為提供本要約文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第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
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第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
畢馬威會計師事務所	執業會計師  於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
捷利行測量師有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家已就本要約文件之刊發發出書面同意，同意以本要約文件所示形式及內容轉載彼等各自之函件或意見或引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 14. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及香港主要營業地點位於香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心。
- (b) Top Group一致行動集團之主要成員為Top Group、王先生、張先生、Worship Ltd.及黃女士。

- (c) Top Group之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。其董事為王先生、張先生及唐靄玲女士。Top Group之通訊地址為香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心。其由(i)王先生擁有22.30%；(ii)張先生擁有25.90%；(iii)唐靄玲女士擁有22.30%；(iv)梁嘉柏先生擁有20.10%；及(v)丘明仁先生擁有9.40%。
- (d) 王先生、張先生及黃女士各自之通訊地址均為香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心。
- (e) 新百利之註冊辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (f) 浚博資本之註冊辦事處位於香港德輔道中71號永安集團大廈7樓710號辦公室。
- (g) 本要約文件、股東特別大會代表委任表格及接納表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 15. 備查文件

下列文件由本要約文件日期起在要約可供公開接納期間於(i)本公司網站([www.hktv.com.hk](http://www.hktv.com.hk))及(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本要約文件第7至23頁；
- (d) 新百利函件，全文載於本要約文件第24至35頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本要約文件第36至37頁；
- (f) 浚博資本函件，全文載於本要約文件第38至70頁；

- (g) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本要約文件附錄三；
- (h) 捷利行測量師有限公司發出之物業估值報告，全文載於本要約文件附錄四；
- (i) 不可撤回承諾；
- (j) 本附錄五內「董事服務合約」一節所載董事服務合約；及
- (k) 本附錄五內「專家資格及同意書」一節所述書面同意。



**Hong Kong Technology Venture Company Limited**  
**香港科技探索有限公司**

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1137)

茲通告香港科技探索有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年七月九日(星期二)上午十時正假座香港新界將軍澳工業邨駿昌街1號香港電視多媒體及電子商貿中心地下舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以分別考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案及特別決議案：

**普通決議案**

以下第(a)項決議案將獲提呈以供考慮及酌情通過為本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 批准由新百利融資有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「要約」)，根據寄發予本公司股東(「股東」)日期為二零二四年六月十四日之要約文件(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及隨附接納表格所載之條款及條件以現金按每股股份2.15港元之價格回購本公司最多100,000,000股普通股(「股份」)，惟不影響並附加於本公司根據股東於二零二四年六月十八日舉行之本公司股東週年大會上授出有關回購股份之一般授權之任何現有權限，並授權本公司任何一位董事就彼認為與要約相關或使與要約有關或相關之任何事宜生效而屬適宜、必需或權宜之情況下，簽訂一切有關文件(及(倘需要)根據本公司之組織章程細則在其上加蓋本公司印章)(不論有否修訂)及作出一切有關行動，包括但不限於根據要約完成回購股份；

# 股東特別大會通告

## 特別決議案

以下第(b)項決議案將獲提呈以供考慮及酌情通過為本公司之特別決議案：

- (b) 批准豁免(「**清洗豁免**」)Top Group International Ltd.於要約完成後而根據香港公司收購、合併及股份回購守則(「**守則**」)可能須(除非獲得有關清洗豁免)就並非由其及與其一致行動(定義見守則)之人士持有之已發行股份提出強制性全面要約之任何責任，並授權本公司任何一位董事就彼認為與清洗豁免相關或使與清洗豁免有關或相關之任何事宜生效而屬適宜、必需或權宜之情況下，簽訂一切有關文件(及(倘需要)根據本公司之組織章程細則在其上加蓋本公司印章)(不論有否修訂)及作出一切有關行動。」

承董事會命

香港科技探索有限公司

執行董事、集團財務總裁兼公司秘書

黃雅麗

香港，二零二四年六月十四日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票之股東均有權委任一名或(倘該股東持有兩股或以上股份)多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東，惟須親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以代表委任股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會指定舉行時間或其任何續會指定舉行時間(視情況而定)不少於四十八小時(公眾假期不計算在內)前送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年七月四日(星期四)至二零二四年七月九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。於該期間將不會進行任何股份過戶登記。為獲得出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二四年七月三日(星期三)下午四時三十分前交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票，於該情況下代表委任表格將被視作已撤回。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委任代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟如超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在股東名冊內就該等股份名列首位之聯名登記持有人方有權就有關股份投票。
6. 股東特別大會上將不會供應茶點或飲品，亦不會派發公司禮品或禮券。

任何股東對股東特別大會如有任何疑問，請按以下方式聯絡過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔皇后大道東183號  
合和中心17M樓

電郵：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)  
電話：(852) 2862 8555  
傳真：(852) 2865 0990

於本通告日期，董事如下：

*執行董事：*

張子建先生(主席)  
王維基先生(副主席兼集團行政總裁)  
黃雅麗女士(集團財務總裁兼公司秘書)  
劉志剛先生(行政總裁(國際業務))  
周慧晶女士(行政總裁(香港))

*獨立非執行董事：*

李漢英先生  
白敦六先生  
麥永森先生  
安宇昭先生