# 此乃要件　請即處理

**閣下如**對該等要約、本綜合文件及／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，應立即將本綜合文件連同隨附之接納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。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，表格之內容構成該等要約條款及條件之一部分。本綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地相關法例的司法權區發佈、刊發或派發。

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綜合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綜合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。

**Mission Forward Limited**

**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)**

## 綜合文件

# 新百利融資有限公司代表
# MISSION FORWARD LIMITED
# 提出無條件強制性現金要約
# 以收購香港科技探索有限公司
# 全部已發行股份及
# 註銷所有尚未行使期權(MISSION FORWARD LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份及期權除外)

**要約人之財務顧問**

**新百利融資有限公司**

**獨立董事委員會之獨立財務顧問**

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

本封面頁所使用之詞彙具有本綜合文件內「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本綜合文件第19頁至第33頁。新百利函件載於本綜合文件第7頁至第18頁，當中載有(其中包括)該等要約條款之詳情。獨立董事委員會致獨立股東及期權持有人之函件載於本綜合文件第34頁至第36頁。浩德融資函件載於本綜合文件第37頁至第61頁，當中載有其致獨立董事委員會之意見及建議。

該等要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。股份要約之接納須於收到相關接納表格後盡快以郵寄方式或親身送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－強制性現金要約」，以轉交過戶登記處，惟無論如何須不遲於二零二五年八月十二日(星期二)下午四時正(香港時間)或本公司可能根據收購守則決定及宣佈的有關較後日期及／或時間前。期權要約之接納須盡快以郵寄方式或親身送交本公司之公司秘書，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，註明「香港科技探索有限公司－強制性現金要約」，以轉交本公司之公司秘書，惟無論如何須不遲於二零二五年八月十二日(星期二)下午四時正或本公司可能根據收購守則決定及宣佈的有關較後日期及／或時間前。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)倘將會或有意將本綜合文件及／或隨附的接納表格轉交香港以外任何司法權區，在採取任何行動前應閱讀本綜合文件新百利函件「該等要約提呈範圍」一節及本綜合文件附錄一。倘有意接納該等要約，各海外股東有責任確保自身已就接納該等要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，或遵守所有必需的程序或法律或監管規定可能需要的備案及登記規定，並支付有關股東於各相關司法權區可能需要支付的任何轉讓或其他稅項、關稅及其他必需付款。海外股東及海外期權持有人於決定是否接納該等要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件由要約人與本公司聯合刊發。本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

二零二五年七月二十二日

# 目　錄

*頁次*

**預期時間表** ..... ii

**釋義** ..... 1

**新百利函件** ..... 7

**董事會函件** ..... 19

**獨立董事委員會函件** ..... 34

**浩德融資函件** ..... 37

**附錄一　—　該等要約之主要條款** ..... I-1

**附錄二　—　本集團之財務資料** ..... II-1

**附錄三　—　物業估值報告** ..... III-1

**附錄四　—　要約人之一般資料** ..... IV-1

**附錄五　—　本集團之一般資料** ..... V-1

**隨附文件**

－接納表格

*以下載列的時間表僅作指示用途及可予變更。要約人及本公司將就預期時間表之任何變更聯合刊發公告。*

| **事件** | **日期及時間** |
|---|---|
| 本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期*(附註1)* | 二零二五年七月二十二日(星期二) |
| 可供接納該等要約*(附註1)* | 二零二五年七月二十二日(星期二) |
| 於截止日期該等要約仍可供接納的最後日期及時間以及該等要約截止*(附註2及3)* | 二零二五年八月十二日(星期二)下午四時正 |
| 截止日期*(附註2及3)* | 二零二五年八月十二日(星期二) |
| 於截止日期於聯交所及本公司網站公佈該等要約的結果*(附註2)* | 不遲於二零二五年八月十二日(星期二)下午七時正 |
| 於截止日期就接獲的有效接納而寄發根據該等要約應付接納股東及接納期權持有人款項總額付款支票的最後日期*(附註4)* | 二零二五年八月二十一日(星期四) |

*附註：*

1. 該等要約於所有方面乃屬無條件，於本綜合文件寄發日期作出，並可於二零二五年七月二十二日(星期二)(即本綜合文件的寄發日期)起至截止日期下午四時正可供接納。

2. 根據收購守則，該等要約初步於本綜合文件日期後最少21日內可供接納。接納該等要約的最後日期及時間將為二零二五年八月十二日(星期二)下午四時正。要約人及本公司將不遲於二零二五年八月十二日(星期二)下午七時正前透過聯交所網站及本公司網站聯合刊發公告，說明該等要約於截止日期的結果。

3. 倘　閣下有意接納該等要約，　閣下應確保相關經正式填妥及簽署之接納表格及相關文件，不遲於指定時間送抵過戶登記處(就股份要約而言)或本公司之公司秘書(就期權要約而言)。倘　閣下選擇以郵遞方式交付文件，　閣下應考慮郵寄之時間規定。

   於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有股份的股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定(有關詳情載於本綜合文件附錄一)。

接納股東於**白色**股份要約接納表格及接納期權持有人以**粉紅色**期權要約接納表格作出的所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

4. 要約人將盡快匯出根據該等要約應付接納股東及接納期權持有人之總金額(扣除就股份要約應付之賣方*香港從價*印花稅後)，惟無論如何不遲於收到正式填妥的接納表格及根據收購守則使該等要約項下之接納屬完整有效之所有相關文件後七(7)個營業日。

5. 本綜合文件及隨附接納表格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**

倘香港在以下時間發生任何惡劣天氣情況：

(a) 於截止日期及／或就有效接納寄發該等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或之後不再生效，則接納該等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) 於截止日期及／或就有效接納寄發該等要約項下應付金額的支票之最後日期(視情況而定)中午十二時正或之後任何當地時間生效，則接納該等要約之最後日期及時間將會延遲至下一個於中午十二時正或之後並無任何上述警告生效的營業日下午四時正(或另一個於中午十二時正或之後並無任何惡劣天氣情況的較後營業日)，及／或寄發支票之最後日期將會延遲至下一個於中午十二時正或之後並無任何上述警告生效的營業日(或另一個於中午十二時正或之後並無發生任何惡劣天氣情況的較後營業日)。

就本綜合文件而言，「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上颱風信號、由香港天文台發出的黑色暴雨警告，或由香港政府公佈的「極端情況」警告的情況。

*於本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。如有詞彙僅於本綜合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：*

| | | |
|---|---|---|
| 「二零一二年股份期權計劃」 | 指 | 本公司於二零一二年十二月三十一日採納的股份期權計劃； |
| 「二零二零年股份期權計劃」 | 指 | 本公司於二零二零年六月二日採納的股份期權計劃； |
| 「接納期權持有人」 | 指 | 接納期權要約的期權持有人； |
| 「接納股東」 | 指 | 接納股份要約的股東； |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則所賦予的涵義； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有收購守則所賦予的涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義； |
| 「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； |
| 「截止日期」 | 指 | 二零二五年八月十二日(星期二)； |
| 「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)； |
| 「綜合文件」 | 指 | 要約人及本公司根據收購守則聯合向股東及期權持有人刊發的日期為二零二五年七月二十二日有關該等要約的本綜合文件； |
| 「代價」 | 指 | 買賣協議項下之總代價，為62,834,312港元； |

| | | |
|---|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事； |
| 「產權負擔」 | 指 | 包括任何按揭、質押、押記、留置權、按金或以抵押方式出讓、銷售票據、收購權、期權或優先購買權、實益擁有權(包括使用收益權及類似權利)、任何臨時或執行的扣押及第三方所持有的任何其他權益或任何性質的權利或可能提出的申索以及任何給予、設立或強制執行前述任何事項的協議、承諾或權利等在內的任何產權負擔； |
| 「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； |
| 「期權要約接納表格」 | 指 | 本綜合文件隨附有關期權要約之粉紅色接納及註銷表格； |
| 「股份要約接納表格」 | 指 | 本綜合文件隨附有關股份要約之白色接納及轉讓表格； |
| 「接納表格」 | 指 | 股份要約接納表格及期權要約接納表格之統稱，「接納表格」指彼等其中一份表格； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司及「本集團成員公司」一詞應據此詮釋； |
| 「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 | 根據收購守則成立之董事會轄下之獨立董事委員會，以就該等要約向獨立股東及獨立期權持有人提供推薦建議； |

| | | |
|---|---|---|
| 「獨立財務顧問」或「浩德融資」 | 指 | 浩德融資有限公司，獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，其將就該等要約向獨立董事委員會提供意見，根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團； |
| 「獨立股東」 | 指 | 除要約人、王先生及其一致行動人士以外的股東； |
| 「獨立期權持有人」 | 指 | 除要約人、王先生及其一致行動人士以外的期權持有人； |
| 「聯合公告」 | 指 | 要約人與本公司就(其中包括)該等要約聯合刊發的日期為二零二五年六月二十六日的公告； |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零二五年六月二十六日，即根據收購守則規則3.5刊發聯合公告前股份在聯交所的最後一個交易日； |
| 「最後接納時限」 | 指 | 過戶登記處或本公司之公司秘書(視情況而定)收取股東及期權持有人遞交之接納表格之最後時限，即二零二五年八月十二日(星期二)下午四時正； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二五年七月十八日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載資料之最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「張先生」 | 指 | 張子建先生，主席兼本公司執行董事； |
| 「梁先生」 | 指 | 梁嘉柏先生； |
| 「王先生」 | 指 | 王維基先生，副主席、集團行政總裁兼本公司執行董事； |

| | | |
|---|---|---|
| 「黃女士」 | 指 | 黃雅麗女士，集團財務總裁、公司秘書兼本公司執行董事； |
| 「丘先生」 | 指 | 丘明仁先生； |
| 「要約期」 | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義； |
| 「要約股份」 | 指 | 股份要約所涉及的股份； |
| 「要約人」 | 指 | Mission Forward Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為王維基先生全資擁有之公司； |
| 「要約人一致行動人士」 | 指 | 根據收購守則所釐定之與要約人一致行動的人士； |
| 「該等要約」 | 指 | 股份要約及期權要約； |
| 「要約貸款」 | 指 | Top Group及張先生分別向要約人提供的無抵押及免息貸款，金額分別為134,800,000港元及9,872,264港元與4,000,000美元，以結付根據該等要約應付的部分現金代價； |
| 「期權要約」 | 指 | 新百利代表要約人根據收購守則規則13提出的要約，以註銷要約人及其一致行動人士尚未擁有的所有尚未行使的期權； |
| 「期權要約價」 | 指 | 就任何期權提出期權要約的價格； |
| 「期權持有人」 | 指 | 期權持有人； |
| 「期權」 | 指 | 本公司根據二零一二年股份期權計劃授出的尚未行使股份期權； |
| 「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 | 自二零二四年十二月二十六日(即二零二五年六月二十六日(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； |
| 「銷售股份」 | 指 | 梁先生及丘先生分別持有的10,499股及4,910股Top Group之普通股(佔Top Group於聯合公告日期及最後實際可行日期的已發行股本總額約29.50%)； |
| 「賣方」 | 指 | 梁先生及丘先生； |
| 「賣方貸款」 | 指 | 賣方分別向要約人提供的無抵押及免息貸款，金額分別為42,812,476港元及20,021,836港元，以結付買賣協議項下的代價，該等貸款將分多期償還，首期款項將於二零二六年到期，而最後一期款項將分別於二零三二年及二零三一年到期； |
| 「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； |
| 「股份要約」 | 指 | 新百利代表要約人根據收購守則就買賣協議完成而向要約人及其一致行動人士尚未擁有的所有已發行股份提出無條件強制性現金要約； |
| 「股份要約價」 | 指 | 每股要約股份0.654港元； |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「新百利」 | 指 | 新百利融資有限公司，要約人就該等要約的財務顧問，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(具有收購守則所賦予之涵義)之人士； |
| 「買賣協議完成」 | 指 | 於二零二五年六月二十六日根據買賣協議完成買賣銷售股份； |
| 「買賣協議」 | 指 | (i)要約人(作為買方)與梁先生(作為賣方)日期為二零二五年六月二十六日之買賣協議，內容有關買賣10,499股Top Group之普通股；及(ii)要約人(作為買方)與丘先生(作為賣方)日期為二零二五年六月二十六日之買賣協議，內容有關買賣4,910股Top Group之普通股； |
| 「特別交易」 | 指 | 具有收購守則賦予之涵義； |
| 「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 | (i)涉及相關要約股份的有關股票及／或轉讓收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何一項或多項令人信納的彌償保證)；或(ii)涉及相關期權要約的有關期權的相關證書、所有權或權益文件及／或任何其他證明向相關期權持有人授出期權的文件(如適用)(及／或就此所需的任何一項或多項令人信納的彌償保證)； |
| 「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，為於最後實際可行日期持有本公司約45.01%的股東； |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國的法定貨幣；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

**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：

**新百利融資有限公司代表**
**MISSION FORWARD LIMITED**
**提出無條件強制性現金要約**
**以收購香港科技探索有限公司**
**全部已發行股份及**
**註銷所有尚未行使期權(MISSION FORWARD LIMITED及**
**其一致行動人士已擁有的股份及期權除外)**

## 1. 緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及該等要約。誠如聯合公告所披露，於二零二五年六月二十六日，要約人分別與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議並在其規限下，要約人已同意購買，而梁先生及丘先生已分別同意出售Top Group的10,499股及4,910股普通股(分別佔Top Group於聯合公告日期的全部已發行股本約20.10%及9.40%)，代價分別為42,812,476港元及20,021,836港元，總代價為62,834,312港元，已以賣方貸款結算。

要約人(作為一方)與各賣方(作為另一方)已同意分別向對方作出若干慣常聲明及保證。

買賣協議完成已於買賣協議日期落實。

緊接買賣協議完成前，(i)要約人並無直接於股份或Top Group的已發行股本中擁有權益；及(ii)本公司之副主席、集團行政總裁兼執行董事王先生(要約人的唯一股東)持有Top Group約22.30%股權，而Top Group直接於355,051,177股股份(佔全部已發行股份約45.01%)中擁有權益。王先生於10,000,000份尚未行使期權中擁有權益。張先生(即要約人的一致行動人士)於

51,377,763股股份(佔全部已發行股份6.51%)及9,000,000份尚未行使期權中擁有權益。黃女士(即要約人的一致行動人士)於50,000股股份(佔全部已發行股份0.01%)及4,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

於最後實際可行日期,要約人及王先生持有Top Group約51.80%的已發行股本,並間接於Top Group所持355,051,177股股份(佔全部已發行股份約45.01%)中擁有權益。因此,要約人及王先生連同要約人的一致行動人士於406,478,940股股份(佔全部已發行股份約51.53%)及23,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

緊接買賣協議完成前,王先生持有Top Group約22.30%的股權。由於買賣協議完成,王先生直接及間接(透過要約人)持有Top Group約51.80%的股權,因此已取得Top Group的法定控制權,而Top Group繼而持有　貴公司的控股權益。因此,要約人須根據收購守則規則26.1註釋8就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出股份要約,要約人亦須根據收購守則規則13提出期權要約以註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)。

於二零二五年六月二十六日,要約人與　貴公司聯合宣佈,新百利將代表要約人提出無條件強制性現金要約(i)以按股份要約價每股0.654港元收購　貴公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有的股份除外),即382,406,841股股份,佔最後實際可行日期全部已發行股份的約48.47%;及(ii)以註銷　貴公司所有尚未行使的期權(要約人及其一致行動人士已擁有的期權除外),即二零一二年股份期權計劃項下18,105,962份尚未行使的期權。倘該等期權獲全部行使,將發行18,105,962股新股份,佔於最後實際可行日期因發行該等新股份而經擴大已發行股份總數約2.24%,期權要約價為每份期權0.0001港元。

本函件構成本綜合文件的一部分,載有(其中包括)該等要約的主要條款、要約人的資料、提出要約的理由及要約人對　貴公司的意向。該等要約的進一步詳情及接納該等要約的程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格及本綜合文件附錄(構成本綜合文件的一部分)所載其他資料。

亦請　閣下垂注本綜合文件第19頁至33頁的「董事會函件」、第34頁至36頁的「獨立董事委員會函件」以及第37頁至61頁的「浩德融資函件」。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

## 2. 該等要約

新百利代表要約人根據收購守則按以下基準提出該等要約：

### A. 股份要約

新百利代表要約人根據收購守則按以下基準提出股份要約：

#### *(i) 股份要約價*

**每股要約股份** ..... 現金0.654港元

Top Group乃一家主要為持有其股份投資而設立的特殊目的公司。股份要約價每股要約股份0.654港元乃根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式計算，已計及(i)要約人應付的總代價及根據買賣協議已交易的Top Group普通股(即銷售股份)數目，(ii) Top Group所持股份的價值相對於Top Group的資產淨值(經　貴公司於二零二五年三月二十七日宣派的特別股息、Top Group宣派的相應股息，以及於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權的影響作出調整)，及(iii) Top Group所持股份數目。

根據霸寶公式，股份要約價每股要約股份0.654港元按以下方式計算：

$$\frac{\text{貴公司資產淨值}^{\text{附註1}} \times \text{Top Group於　貴公司的股權百分比}}{\text{Top Group資產淨值}^{\text{附註2}}} \times \frac{\text{買賣協議項下代價／銷售股份數目} \times \text{Top Group全部已發行股本}}{\text{Top Group所持股份數目}}$$

*附註1：* 貴公司的資產淨值指於二零二四年十二月三十一日股東應佔綜合資產淨值，減去於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付的特別股息總額，加上於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權而發行新股份所籌集的資金，即約1,572.3百萬港元。

*附註2：* Top Group的資產淨值指於二零二四年十二月三十一日Top Group股東應佔資產淨值，並經以下各項調整：(i)Top Group於收到　貴公司上述特別股息後向其股東宣派的股息總額；及(ii)Top Group應佔　貴公司資產淨值減少，主要由於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權而發行新股份後Top Group於　貴公司的股權被攤薄，即約649.5百萬港元。

於最後實際可行日期，　貴公司已發行788,885,781股股份。要約人及其一致行動人士於406,478,940股股份(佔全部已發行股份約51.53%)中擁有權益。因此，要約股份總數為382,406,841股，佔全部已發行股份約48.47%。

於最後實際可行日期，　貴公司確認(a)　貴公司並無已宣派但未派付的股息或分派；及(b)貴公司無意在該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或分派。

**股份要約價將不會提高，且要約人不保留提高股份要約價的權利。股東及　貴公司潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高股份要約價。**

根據股份要約將予收購之要約股份須繳足股款且於收購時並無任何產權負擔，且連同有關股份轉讓予要約人當日或其後附帶之所有權利及利益(包括但不限於收取於股份要約作出當日(即本綜合文件日期)或之後可能就其派付、作出或宣派或同意作出或派付或與其有關之所有股息、分派及任何股本回報(如有)之權利)一併出售，除非要約人就　貴公司於股份要約截止前宣派、派付／作出或同意派付／作出的任何股息而調低股份要約價。倘　貴公司決定於聯合公告日期起至股份要約截止期間宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息，要約人將按該等股息金額下調股份要約價。　貴公司已確認無意於該等要約截止前作出、宣佈或派付任何股息或分派。

***(ii)　價值比較***

股份要約價每股股份0.654港元較：

(a)　股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股1.61港元折讓約59.4%；

(b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股1.55港元折讓約57.8%；

(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1.57港元折讓約58.3%；

(d) 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港元折讓約59.4%；

(e) 根據 貴公司於二零二四年十二月三十一日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2.37港元(按於二零二四年十二月三十一日的股東應佔綜合資產淨值1,871,619,000港元(根據 貴公司於二零二四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788,885,781股計算)折讓約72.4%；

(f) 根據 貴公司於二零二四年十二月三十一日最新經審核綜合財務報表的股東應佔 貴集團經調整每股股份資產淨值約1.99港元(按於二零二四年十二月三十一日的股東應佔綜合資產淨值1,871,619,000港元(根據 貴公司於二零二四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)(經派付特別股息每股38港仙(合共約299,777,000港元)所調整，該特別股息於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付)及於最後實際可行日期的已發行股份788,885,781股計算)折讓約67.1%；及

(g) 根據股東應佔 貴集團每股股份經調整資產淨值約2.14港元(按股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值1,688,712,000港元(其計算方法載於本綜合文件中附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一節)及於最後實際可行日期的已發行股份788,885,781股計算)折讓約69.4%。

***(iii) 股份的最高及最低股價***

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價(按除權基準)為二零二五年五月七日的每股1.879港元，而股份於聯交所所報最低收市價(按除權基準)則為二零二五年三月十三日的每股0.98港元。

**B. 期權要約**

根據收購守則規則13，當股份要約提出時，新百利代表要約人亦作出適當要約，以通過期權要約方式註銷所有尚未行使的期權(要約人及其一致行動人士已擁有的期權除外)(不論已歸屬或未歸屬)。期權要約價為「透視」價格，即股份要約價與每份期權行使價之間的差額，並按以下條款作出：

***(i) 期權要約價***

**就每份行使價高於股份要約價的期權** ..... 現金0.0001港元

每份期權的期權要約價如下表所示：

**二零一二年股份期權計劃**

| **授出日期** | **股份期權可行使期間** | **每股股份行使價** *(港元)* | **期權持有人行使股份期權時將予發行新股份數目** | **每份期權的期權要約價** *(港元)* |
|---|---|---|---|---|
| 二零一七年二月二十一日 | 二零一八年三月一日至二零二七年二月二十日*附註1* | 1.450 | 4,088,000 | 0.0001 |
| 二零一七年三月二十三日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 1,000,000 | 0.0001 |
| 二零一七年五月二十六日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 19,000,000 | 0.0001 |
| 二零一九年十二月二十七日 | 二零二一年一月一日至二零二九年十二月二十六日 | 3.420 | 3,203,750 | 0.0001 |
| 二零一九年十二月二十七日 | 二零二二年一月一日至二零二九年十二月二十六日 | 3.420 | 4,814,212 | 0.0001 |

| 授出日期 | 股份期權可行使期間 | 每股股份行使價 | 期權持有人行使股份期權時將予發行新股份數目 | 每份期權的期權要約價 |
|---|---|---|---|---|
| | | *(港元)* | | *(港元)* |
| 二零二零年三月二十七日 | 二零二一年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 4,500,000 | 0.0001 |
| 二零二零年三月二十七日 | 二零二二年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 4,500,000 | 0.0001 |
| | | **總計：** | **41,105,962** | |

*附註1：* 於該等4,088,000份期權當中，893,000份期權的行使須待承授人達成若干條件後方可作實。該等期權於二零一八年三月一日歸屬，並須於二零二七年二月二十日前行使。

由於所有未行使期權的行使價介乎每股1.450港元至4.434港元，均高於股份要約價，並因此屬價外狀態，故就註銷每份有關期權而言，期權要約價為象徵性現金金額0.0001港元。

於最後實際可行日期，

(a) 二零一二年股份期權計劃項下尚有合共41,105,962份未行使期權，每份期權賦予期權持有人認購一股新股份的權利。倘該等期權獲全部行使，將發行41,105,962股新股份，佔因發行該等新股份而經擴大已發行股份總數約4.95%；及

(b) 除要約人及其一致行動人士持有的23,000,000份期權外，二零一二年股份期權計劃項下尚有合共18,105,962份未行使期權。倘該等期權獲全部行使，將發行18,105,962股新股份，佔因發行該等新股份而經擴大已發行股份總數約2.24%。

正如本綜合文件「董事會函件」所載，根據二零一二年股份期權計劃規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後十四日內隨時行使其期權。所有於該期間未獲

行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

倘任何期權於股份要約截止前根據二零一二年股份期權計劃條款獲行使，因有關行使而發行的任何股份將受股份要約規限。

***(ii) 二零二零年股份期權計劃***

於最後實際可行日期，自二零二零年股份期權計劃獲採納以來，尚未授出任何股份期權。

除期權外，於最後實際可行日期，並無其他尚未行使的期權、認股權證、衍生工具或可轉換或可兑換為股份或其他相關證券之證券。

**3. 該等要約為無條件**

該等要約於所有方面均為無條件，並不以收到最少股份數目或任何其他條件之接納作為條件。該等要約一經接納將不可撤銷及不得撤回，惟根據收購守則規則19.2除外。

**4. 該等要約的總價值**

按每股要約股份0.654港元之股份要約價計算，並假設於該等要約截止前並無任何期權獲行使、註銷或失效，股份要約(不包括要約人及其一致行動人士已持有的406,478,940股股份)價值約為250,094,000港元並基於每份行使價高於股份要約價的期權的期權要約價0.0001港元，而註銷所有尚未行使期權所需總金額約為2,000港元(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)。綜上所述並假設於該等要約截止前並無任何期權獲行使、註銷或失效，該等要約的總價值約為250,096,000港元。

於最後實際可行日期，尚有41,105,962份未行使期權。假設於該等要約截止前所有可行使的期權(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)均獲行使，則 貴公司將須發行18,105,962股新股份。假設所有可行使期權(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)於該等要約截止前均獲行使，且股份要約(包括因行使該等可行使期權而發行新股份部分)獲全數接納，該等要約之最高現金代價約為261,935,000港元。

**財務資源確認**

要約人擬以其內部現金資源及要約貸款為該等要約項下須支付的最高現金代價提供資金。償還要約貸款不擬在任何重大方面取決於　貴公司的業務。

要約人有關要約的財務顧問新百利已確信，要約人擁有足夠的財務資源以支付於全面接納該等要約後要約人須支付的最高現金代價。

## 5. 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為王先生設立及全資擁有之特殊目的公司，主要從事投資控股。王先生為要約人的唯一股東兼唯一董事。

## 6. 要約人對　貴公司的意向

### A. 業務及管理

要約人擬讓　貴集團繼續經營其現有主要業務及研發且要約人並無制定具體計劃對　貴集團現有主要業務(包括但不限於「董事會函件」內「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。要約人將繼續就　貴集團之主要業務、業務發展策略及財務狀況進行策略性檢討，以評估於該等要約截止後是否進行任何適當或可取之變動，以優化　貴集團之營運及未來發展。根據該檢討結果及╱或任何未來發展，要約人可實施其認為必要、適當或有利之變動，以提升 貴集團之長遠增長潛力。就完整性而言，於最後實際可行日期，要約人尚未確定將對 貴集團現有主要業務實施的任何重大變動。

要約人無意(1)重新部署　貴集團的任何固定資產或終止僱用僱員(　貴集團日常及一般業務過程中或因個人表現或操守問題除外)或(2)向董事會提名或委任新董事。

**B. 維持 貴公司上市地位**

根據收購守則規則26.1及13，由於完成買賣Top Group的銷售股份，該等要約須擴展至所有獨立股東及所有獨立期權持有人。要約人無意將 貴公司私有化。要約人擬於該等要約結束後維持股份於聯交所上市。要約人擬於該等要約結束後將盡快採取適當措施，以確保不少於25%的股份將由公眾持有。要約人不擬於要約結束後行使任何強制收購任何尚未行使要約股份的權力。

**7. 有關該等要約之一般事項**

**A. 接納程序**

該等要約自本綜合文件日期起可供接納。如欲接納該等要約，獨立股東及獨立期權持有人應按照收購守則規則30.2註釋1及根據本綜合文件所載列之指示及相關接納表格所印備之指示填妥及交回隨附之相關接納表格。本綜合文件所載指示應與相關接納表格之指示(有關指示構成該等要約條款之一部分)一併閱讀。

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或 貴公司之公司秘書(視情況而定)。

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。

**B. 接納該等要約之影響**

任何獨立股東接納股份要約將被視為構成該人士保證其於股份要約項下出售之所有股份已繳足股款且於收購時並無任何產權負擔，且連同有關股份轉讓予要約人當日或其後附帶之所有權利及利益(包括但不限於收取於股份要約作出當日(即本綜合文件日期)或之後可能就其派付、作出或宣派或同意作出或派付或與其有關之所有股息、分派及任何股本回報(如有)之權利)一併出售，除非要約人就 貴公司於股份要約截止前宣派、派付／作

出或同意派付／作出的任何股息而調低股份要約價。倘　貴公司決定於聯合公告日期起至股份要約截止期間宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息，要約人將按該等股息金額下調股份要約價。　貴公司已確認無意於該等要約截止前作出、宣佈或派付任何股息或分派。

獨立期權持有人如有效接納期權要約，其所提呈的尚未行使期權連同自本綜合文件日期起附帶之一切權利將予以註銷。獨立期權持有人須注意，根據二零一二年股份期權計劃的規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後十四日內的任何時間行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

**C.　付款**

就接納該等要約而支付之現金，將於有效提呈要約股份及期權供接納該等要約之日後不遲於七(7)個營業日內支付。過戶登記處或　貴公司之公司秘書(視情況而定)須接獲相關所有權文件，以使該等要約各自之接納完整及有效。

不足一港仙的金額將不予支付，應付予接納該等要約的股東或期權持有人的代價金額將向上約整至最接近的港仙。

**D.　香港印花稅**

因接納股份要約而產生的賣方香港從價印花稅按獨立股東就有關接納而應付的代價金額或(如較高)股份的市值的0.1%計算，將會自應付予接納股份要約的獨立股東的款項中扣除。要約人將會作出安排，代表接納股份要約的相關股東支付賣方從價印花稅，以及就接納股份要約支付買方香港從價印花稅。

接納期權要約無須繳付任何印花稅。

**8. 該等要約提呈範圍**

要約人向全體獨立股東及獨立期權持有人提出該等要約，包括註冊地址為香港以外的股東及期權持有人。向並非居於香港的任何人士提出該等要約可能受到相關司法權區的適用法律影響。並非居於香港的任何獨立股東或獨立期權持有人如有意接納該等要約，應自行了解及遵守彼等自身所在司法權區的任何適用規定。**並非居於香港的獨立股東及獨立期權持有人如有意接納該等要約，有責任確保自身就接納該等要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續並支付應收股東或期權持有人就該司法權區的任何轉讓或其他稅項)及(倘需要)諮詢彼等自身的專業顧問。**

**9. 稅務及獨立意見**

股東及期權持有人如對接納該等要約與否的稅務影響有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此強調，要約人、新百利及　貴公司或任何彼等各自之董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不就任何人士因接納或不接納該等要約而導致之任何稅務影響或負債承擔責任。

**10. 該等要約之其他條款**

有關該等要約之其他條款，請參閱本綜合文件「附錄一－該等要約之主要條款」。

**11. 其他資料**

務請　閣下垂註本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「浩德融資函件」、隨附接納表格以及本綜合文件附錄(構成本綜合文件的一部分)所載其他資料。

此　致

*列位股東及期權持有人*　台照

代表
**新百利融資有限公司**
*董事*
**王思峻**
謹啟

二零二五年七月二十二日

**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))*

*獨立非執行董事：*
白敦六先生
李漢英先生
麥永森先生
安宇昭先生

*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

敬啟者：

**新百利融資有限公司代表**
**MISSION FORWARD LIMITED**
**提出無條件強制性現金要約**
**以收購香港科技探索有限公司**
**全部已發行股份及**
**註銷所有尚未行使期權(MISSION FORWARD LIMITED及**
**其一致行動人士已擁有的股份及期權除外)**

**緒言**

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及該等要約。除另有指明者外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

誠如聯合公告所披露，於二零二五年六月二十六日，要約人分別與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議並在其規限下，要約人已同意購買，而梁先生及丘先生已分別同意向要約人出售Top Group的10,499股及4,910股普通股(分別佔Top Group於聯合公告日期的全部已發行股本約20.10%及9.40%)，代價分別為42,812,476港元及20,021,836港元，總代價為62,834,312港元，已以賣方貸款結算。

買賣協議完成已於買賣協議日期落實。

緊接買賣協議完成前，(i)要約人並無直接於股份或Top Group的已發行股本中擁有權益；及(ii)本公司之副主席、集團行政總裁兼執行董事王先生(要約人的唯一股東)持有Top Group約22.30%股權，而Top Group直接於355,051,177股股份(佔本公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。王先生於10,000,000份尚未行使期權中擁有權益。張先生(即要約人的一致行動人士)於51,377,763股股份(佔本公司全部已發行股本6.51%)及9,000,000份尚未行使期權中擁有權益。黃女士(即要約人的一致行動人士)於50,000股股份(佔本公司全部已發行股本0.01%)及4,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

於最後實際可行日期，要約人及王先生持有Top Group約51.80%的已發行股本，並間接於Top Group所持355,051,177股股份(佔本公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。因此，要約人及王先生連同要約人的一致行動人士於406,478,940股股份(佔本公司全部已發行股本約51.53%)及23,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

根據收購守則規則26.1及13，於買賣協議完成後，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出股份要約，並就註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出期權要約。

本綜合文件旨在向　閣下提供(其中包括)該等要約的詳情、獨立董事委員會致獨立股東及獨立期權持有人的推薦建議，以及獨立財務顧問就該等要約的意見，連同接納表格。

**獨立董事委員會及獨立財務顧問**

根據收購守則規則2.1，董事會已設立由全體獨立非執行董事(即白敦六先生、李漢英先生、麥永森先生及安宇昭先生)組成的獨立董事委員會，以就該等要約是否公平合理及是否應接納該等要約，向獨立股東及獨立期權持有人提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就該等要約，尤其是有關該等要約是否公平合理以及應否接納該等要約，向獨立董事委員會提供意見。該委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

閣下於就該等要約採取任何行動前，務請細閱致獨立股東及獨立期權持有人的「獨立董事委員會函件」，「浩德融資函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。

**無條件強制性現金要約**

緊接買賣協議完成前，(i)要約人並無直接於股份或Top Group的已發行股本中擁有權益；及(ii)王先生(本公司副主席、集團行政總裁兼執行董事以及要約人的唯一股東)持有Top Group約22.30%股權，而Top Group直接於355,051,177股股份(佔本公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。王先生於10,000,000份尚未行使期權中擁有權益。張先生(即要約人的一致行動人士)於51,377,763股股份(佔本公司全部已發行股本6.51%)及9,000,000份尚未行使期權中擁有權益。黃女士(即要約人的一致行動人士)於50,000股股份(佔本公司全部已發行股本0.01%)及4,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

於最後實際可行日期，要約人及王先生持有Top Group約51.80%的已發行股本，並間接於Top Group所持355,051,177股股份(佔本公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。因此，要約人及王先生連同要約人的一致行動人士於406,478,940股股份(佔本公司全部已發行股本約51.53%)及23,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

根據收購守則規則26.1及13，於買賣協議完成後，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出股份要約，並就註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出期權要約。

於最後實際可行日期，本公司已發行788,885,781股股份及41,105,962份尚未行使期權，該等期權賦予其持有人權利，可按每股1.450港元至4.434港元的行使價認購41,105,962股新股份。

除股份及41,105,962尚未行使期權外，於最後實際可行日期，本公司並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

**該等要約之主要條款**

新百利代表要約人，依據以下基準並遵照收購守則提出該等要約：

**股份要約**

新百利代表要約人根據收購守則按以下基準提出股份要約：

**每股要約股份** ..... 現金0.654港元

Top Group乃一家主要為持有其股份投資而設立的特殊目的公司。股份要約價每股要約股份0.654港元乃根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式計算，已計及(i)要約人應付的總代價及根據買賣協議已交易的Top Group普通股(即銷售股份)數目，(ii)Top Group所持股份的價值相對於Top Group的資產淨值(經本公司於二零二五年三月二十七日宣派的特別股息、Top Group宣派的相應股息及於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權的影響作出調整)，及(iii) Top Group所持股份數目。

**股份要約價**

根據霸寶公式，股份要約價每股要約股份0.654港元按以下方式計算：

$$\frac{\text{本公司資產淨值}^{\text{附註1}} \times \text{Top Group於本公司的股權百分比}}{\text{Top Group資產淨值}^{\text{附註2}}} \times \frac{\text{買賣協議項下代價／銷售股份數目} \times \text{Top Group全部已發行股本}}{\text{Top Group所持股份數目}}$$

*附註1：* 本公司的資產淨值指於二零二四年十二月三十一日股東應佔綜合資產淨值，減去於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付的特別股息總額，加上於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權而發行新股份所籌集的資金，即約1,572.3百萬港元。

*附註2：* Top Group的資產淨值指於二零二四年十二月三十一日Top Group股東應佔資產淨值，並經以下各項調整：(i)Top Group於收到本公司上述特別股息後向其股東宣派的股息總額；及(ii)Top Group應佔本公司資產淨值減少，主要由於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權而發行新股份後Top Group於本公司的股權被攤薄，即約649.5百萬港元。

於最後實際可行日期，本公司已發行788,885,781股股份。要約人及其一致行動人士於406,478,940股股份(佔本公司全部已發行股本約51.53%)中擁有權益。因此，要約股份總數為382,406,841股，佔本公司全部已發行股本約48.47%。

於最後實際可行日期，(a)本公司並無已宣派但未派付的股息或分派；及(b)本公司無意在該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或分派。

**期權要約**

根據收購守則規則13，當股份要約提出時，新百利亦代表要約人作出適當要約，以註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)。期權要約價為「透視」價格，即股份要約價與每份期權行使價之間的差額，並按以下條款作出：

**期權要約價**

**就註銷每份行使價高於股份要約價的期權**..... 現金0.0001港元

每份期權的期權要約價如下表所示：

**二零一二年股份期權計劃**

| 授出日期 | 股份期權可行使期間 | 每股股份行使價 *(港元)* | 期權持有人行使股份期權時將予發行新股份數目 | 每份期權的期權要約價 *(港元)* |
|---|---|---|---|---|
| 二零一七年二月二十一日 | 二零一八年三月一日至二零二七年二月二十日*附註1* | 1.450 | 4,088,000 | 0.0001 |
| 二零一七年三月二十三日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 1,000,000 | 0.0001 |
| 二零一七年五月二十六日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 19,000,000 | 0.0001 |
| 二零一九年十二月二十七日 | 二零二一年一月一日至二零二九年十二月二十六日 | 3.420 | 3,203,750 | 0.0001 |
| 二零一九年十二月二十七日 | 二零二二年一月一日至二零二九年十二月二十六日 | 3.420 | 4,814,212 | 0.0001 |
| 二零二零年三月二十七日 | 二零二一年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 4,500,000 | 0.0001 |
| 二零二零年三月二十七日 | 二零二二年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 4,500,000 | 0.0001 |
| | | **總計** | **41,105,962** | |

*附註1：* 於該等4,088,000份期權當中，893,000份期權的行使須待承授人達成若干條件後方可作實。該等期權於二零一八年三月一日歸屬，並須於二零二七年二月二十日前行使。

由於所有尚未行使期權的行使價介乎每股1.450港元至4.434港元，均高於股份要約價，並因此屬價外狀態，故就註銷每份有關期權而言，期權要約價為象徵性現金金額0.0001港元。

於最後實際可行日期，

(a) 二零一二年股份期權計劃項下尚有合共41,105,962份未行使期權，每份期權賦予期權持有人認購一股新股份的權利。倘該等期權獲全部行使，將發行41,105,962股新股份，佔因發行該等新股份而經擴大本公司已發行股本總額約4.95%；及

(b) 除要約人及其一致行動人士持有的23,000,000份期權外，二零一二年股份期權計劃項下尚有合共18,105,962份未行使期權。倘該等期權獲全部行使，將發行18,105,962股新股份，佔因發行該等新股份而經擴大本公司已發行股本總額約2.24%。

根據二零一二年股份期權計劃規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後十四日內隨時行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

倘任何期權於股份要約截止前根據二零一二年股份期權計劃條款獲行使，因有關行使而發行的任何股份將受股份要約規限。

**二零二零年股份期權計劃**

於最後實際可行日期，自二零二零年股份期權計劃獲採納以來，尚未授出任何股份期權。

除期權外，於最後實際可行日期，並無其他尚未行使的期權、認股權證、衍生工具或可轉換或可兑換為股份或其他相關證券之證券。

根據期權要約，由於所有尚未行使期權的行使價均高於股份要約價，故「透視」價為負數，而期權要約價為每份期權0.0001港元的象徵式金額。期權要約獲接納後，有關期權連同其所有附帶權利將被完全註銷及放棄。

該等要約於所有方面均為無條件，並不以收到最少股份數目或任何其他條件之接納作為條件。

閣下亦應請垂注本綜合文件所載「新百利函件」中「2.該等要約 －A.股份要約」一節內「(ii)價值比較」及「(iii)股份的最高及最低股價」各段。

**該等要約的總價值**

謹請　閣下垂注本綜合文件所載「新百利函件」內「該等要約的總價值」一節，當中載列該等要約的價值。

按每股要約股份0.654港元之股份要約價計算，並假設於該等要約截止前並無任何期權獲行使、註銷或失效，股份要約(不包括要約人及其一致行動人士已擁有的406,478,940股股份)價值約為250,094,000港元，而按行使價高於股份要約價之每份期權的期權要約價0.0001港元計算，註銷所有尚未行使期權所需總金額約為2,000港元(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)。綜上所述並假設於該等要約截止前並無任何期權獲行使、註銷或失效，該等要約的總價值約為250,096,000港元。

於最後實際可行日期，尚有41,105,962份未行使期權。假設於該等要約截止前所有可行使的期權(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)均獲行使，則本公司將須發行18,105,962股新股份。假設所有可行使期權(不包括王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權)於該等要約截止前均獲行使，且股份要約(包括因行使該等可行使期權而發行新股份部分)獲全數接納，該等要約之最高現金代價約為261,935,000港元。

**有關本公司及本集團之資料**

本公司於一九九七年於聯交所主板上市。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。本集團透過本公司的全資附屬公司發展、擁有及經營以HKTVmall為代表的香港電子商貿業務，包括ThePlace及第三方物流(「**第三方物流**」)服務。HKTVmall是香港最大的24小時網上購物商場，與ThePlace一起為加入HKTVmall的零售商提供更多合作選擇，而第三方物流服務則為HKTVmall的客戶提供更多履行訂單的選擇。本集團的香港電子商貿業務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、智能物流及配送及實體線上線下(O2O)店舖等，目標將所有業務營運、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推動者的角色，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營運及提供科技解決方案為服務(「**新探索及科技業務**」)。本集團目前進行的主要新探索項目包括(i)街市即日鮮－於3小時內快速派送街市產品、(ii)Everuts－於全球範圍內提供個人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－其試行店位於英國及於英國營運及(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。除香港電子商貿業務以及新探索及科技業務外，本集團持有物業作投資及租金收入用途。

本公司現有業務的主要發展計劃概述如下。

**香港電子商貿業務**

為應對香港零售業不斷演變的經濟及市場挑戰，本集團的香港電子商貿業務將繼續專注發展及鞏固以下各項，以維持其在電子商貿領域的競爭力：

(a) **產品多樣化：**擴大產品種類以滿足不同顧客的需求，包括糧油雜貨、時尚美容、新鮮食品及新產品類別。

(b) **快速配送：**將配送服務縮短至3小時快速送達，並取消免費取貨的門檻，以提升競爭力。

(c) **客戶參與：**強化特色與新功能，如「無限加單」購物、HKTVLive互動購物直播節目、豐富內容等，提升客戶忠誠度。

(d) **市場擴張：**推出簡體中文版HKTVmall，吸引內地遊客及用戶，並邀請內地商戶加入該平台。

**新探索及科技業務**

本集團將繼續優先發展新探索項目，分配必要的資源以確保長期的可持續性，並將密切監控項目進度，審慎評估可行性及戰略方向，並根據不斷變化的市場情況及項目動態，在必要時調整其方向。

**(a) 街市即日鮮：**

- 將覆蓋範圍擴展至更多地區，並引入預訂機制，將新鮮食品送至全港各區。
- 專注於品質、新鮮度及極速派送，以提高流量及重複購買率，從而加速客戶認同及市場佔有率增長。

**(b) Everuts：**

- 透過重新調整營運以降低成本並提高效率，強化全球個人代購服務的逆向電子商貿模式。

**(c) 全自動零售商店及系統：**

- 縮減英國店舖的部署速度，並於二零二五年年底前重新評估可行性。
- 探討在香港設立店舖作研發用途。

**(d) 生命科學項目：**

- 繼續投資於造血及人體器官保存的突破性研究。
- 目標於二零二五年年底前設立海外實驗室以支持長期研究。
- 研究通常需要十年或更長時間才能產生顯著成果，而開發及商業化的前景及時間則存在不確定性。
- 繼續投入資源並在此領域穩步取得進展。

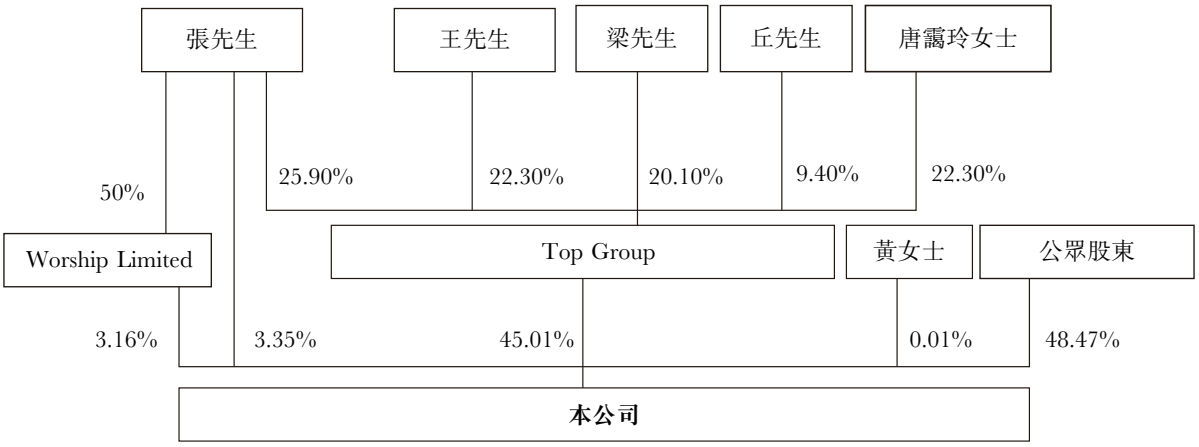
上述發展計劃旨在提升競爭力、推動可持續增長，並應對不斷變化的零售及科技環境中的挑戰。

謹請　閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄五，當中載有本集團之財務資料及一般資料。

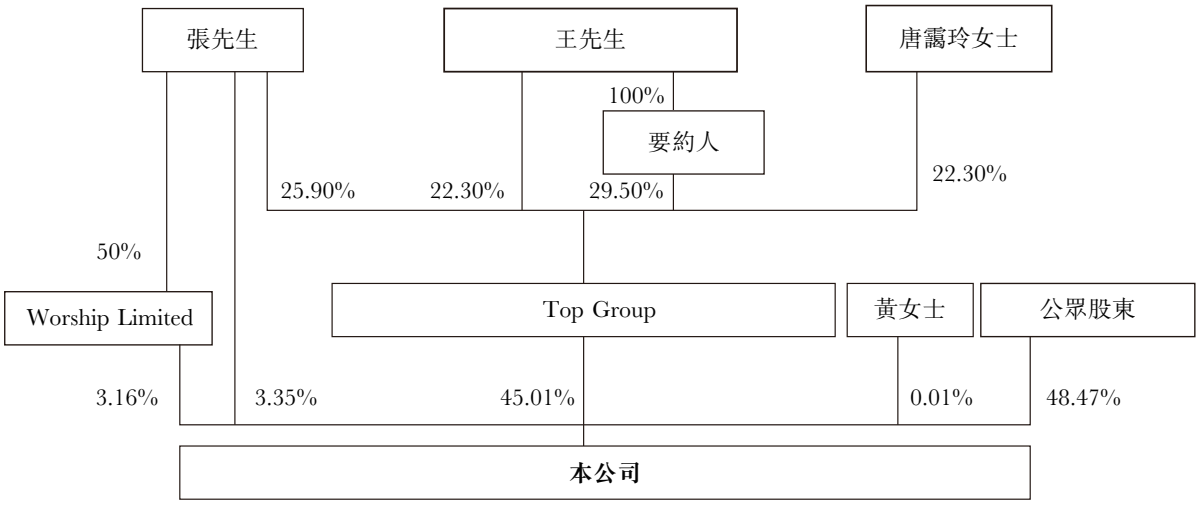
**本公司股權架構**

下圖顯示本公司於(i)緊接買賣協議完成前；及(ii)最後實際可行日期的股權架構：

*緊接買賣協議完成前：*




*於最後實際可行日期：*



下表載列本公司於(i)緊接買賣協議完成前；及(ii)於最後實際可行日期的股權架構：

| | **緊接買賣協議完成前** | | **於最後實際可行日期** | |
|---|---|---|---|---|
| | *股份數目* | *概約百分比* | *股份數目* | *概約百分比* |
| **要約人及其一致行動人士**[附註3] | | | | |
| Top Group[附註1] | 355,051,177 | 45.01 | 355,051,177 | 45.01 |
| 張先生[附註2] | 51,377,763 | 6.51 | 51,377,763 | 6.51 |
| 黃女士 | 50,000 | 0.01 | 50,000 | 0.01 |
| **小計** | 406,478,940 | 51.53 | 406,478,940 | 51.53 |
| **公眾股東** | 382,406,841 | 48.47 | 382,406,841 | 48.47 |
| **總計** | 788,885,781 | 100.00 | 788,885,781 | 100.00 |

*附註1：* 於緊接買賣協議完成前，Top Group的已發行股本由下列人士持有：王先生(約22.30%)、賣方(分別約20.10%及約9.40%)、張先生(約25.90%)及唐靄玲女士(約22.30%)。緊隨買賣協議完成後，除要約人透過收購賣方的股權持有Top Group約29.50%的已發行股本外，Top Group的股權概無變動。

*附註2：* 其中51,377,763股股份，(i)26,453,424股股份由張先生直接持有及(ii)24,924,339股股份由Worship Limited持有，而Worship Limited則由張先生擁有50%及由張先生配偶擁有50%。

*附註3：* 新百利為要約人有關該等要約之財務顧問。因此，按照收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別，新百利及持有股份(如有)的新百利集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司一致行動。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。

*附註4：* 由於約整，百分比相加時未必與實際總額相符。

**有關要約人之資料**

Mission Forward Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為王先生設立及全資擁有之特殊目的公司，主要從事投資控股。王先生為要約人的唯一股東兼唯一董事。

**要約人對本公司的意向**

**業務及管理**

要約人擬讓本集團繼續經營其現有主要業務及研發，且要約人並無制定具體計劃對本集團現有主要業務(包括但不限於「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。要約人將繼續就本集團之主要業務、業務發展策略及財務狀況進行策略性檢討，以評估於該等要約截止後是否進行任何適當或可取之變動，以優化本集團之營運及未來發展。根據該檢討結果及╱或任何未來發展，要約人可實施其認為必要、適當或有利之變動，以提升本集團之長遠增長潛力。就完整性而言，於最後實際可行日期，要約人尚未確定將對本集團現有主要業務實施的任何重大變動。

要約人無意(1)重新部署本集團的任何固定資產或終止僱用僱員(本集團日常及一般業務過程中或因個人表現或操守問題除外)或(2)向董事會提名或委任新董事。

**維持本公司上市地位**

根據收購守則規則26.1及13，由於完成買賣Top Group的銷售股份，該等要約須擴展至所有獨立股東及所有獨立期權持有人。要約人無意將本公司私有化。要約人擬於該等要約結束後維持股份於聯交所上市。要約人擬於該等要約結束後將盡快採取適當措施，以確保不少於25%的股份將由公眾持有。要約人不擬於該等要約結束後行使任何強制收購任何尚未行使要約股份的權力。

董事會知悉要約人對本公司之意向，並願意與要約人合作，以本公司及股東整體之最佳利益行事。董事會明白：(i)要約人無意重新部署本集團任何固定資產或終止僱用僱員(本集團日常及一般業務過程中或因個人表現或操守問題除外)；及(ii)要約人擬讓本集團繼續經營其現有主要業務以及研發，及要約人無制定具體計劃對本集團現有主要業務(包括但不限於「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。

**維持本公司上市地位**

聯交所已表明，倘該等要約截止時，公眾於任何時候所持股份少於適用於上市發行人之最低規定百分比(即已發行股份(不包括庫存股份)之25%)，或倘聯交所認為：

(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 公眾人士所持股份不足以維持有序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣，直至達到足夠公眾持股量為止。

董事會注意到，要約人擬於該等要約結束後維持本公司於聯交所上市。要約人無意行使任何權力以強制收購該等要約結束後任何發行在外的股份。要約人唯一董事將向聯交所承諾，採取適當措施確保股份維持足夠公眾持股量(即不少於已發行股份(不包括庫存股份)之25%)。

**推薦建議**

謹請　閣下垂注本綜合文件所載「獨立董事委員會函件」及「浩德融資函件」，當中載有(其中包括)獨立財務顧問及獨立董事委員會就該等要約之意見，以及彼等於達致推薦意見時所考慮之主要因素，尤其是關於該等要約是否屬公平合理及應否接納該等要約。

**其他資料**

謹請　閣下垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。　閣下亦應細閱本綜合文件所載「新百利函件」及本綜合文件附錄一以及隨附之接納表格。

閣下如對該等要約所涉狀況有任何疑問，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。

*列位獨立股東及獨立期權持有人*　台照

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

二零二五年七月二十二日

**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：

**新百利融資有限公司代表**
**MISSION FORWARD LIMITED**
**提出無條件強制性現金要約**
**以收購香港科技探索有限公司**
**全部已發行股份及**
**註銷所有尚未行使期權(MISSION FORWARD LIMITED及**
**其一致行動人士已擁有的股份及期權除外)**

**緒言**

茲提述本公司與要約人所聯合刊發日期為二零二五年七月二十二日的綜合文件(「**綜合文件**」)，本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該等要約是否公平合理及該等要約的接納向獨立股東(就股份要約而言)及獨立期權持有人(就期權要約而言)提供意見。

經吾等批准，浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約是否公平合理及該等要約的接納向吾等(就該等要約而言)提供意見。浩德融資有限公司就該等要約所提供意見以及達致其意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由的詳情載於綜合文件「浩德融資函件」。

務請　閣下垂注「新百利函件」、「董事會函件」及本綜合文件所載其他資料，包括有關該等要約的條款以及該等要約的接納及結算程序的本綜合文件各附錄及隨附接納表格。

**推薦建議**

經考慮該等要約的條款及綜合文件所載資料，並在考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議以及達致其意見時所考慮的主要因素後，吾等認為：

**股份要約**

就獨立股東而言，股份要約價並無吸引力，亦不公平及不合理，並建議獨立股東不接納股份要約。

**期權要約**

期權要約對獨立期權持有人而言並無吸引力，亦不公平及不合理，並建議獨立期權持有人不接納期權要約。儘管如此，由於期權如未於綜合文件刊發後十四天內行使將告失效，因此：

(a) 對於能以淨回報高於期權要約價的情況下變現其期權之獨立期權持有人而言，吾等建議該等獨立期權持有人不接納期權要約，而是行使其期權；及

(b) 對於未能以淨回報高於期權要約價的情況下變現其期權之獨立期權持有人而言，吾等建議該等獨立期權持有人接納期權要約，讓彼等在期權失效前收回象徵式款項。

有意變現其於本公司之部分或全部投資的獨立股東務請注意，於要約期內務須審慎及密切監察股份的成交價及流通性，倘於公開市場出售有關股份的所得款項淨額(經扣除所有交易成本後)會高於接納股份要約的所得款項淨額，則彼等應視乎自身情況，考慮於要約期內在公開市場出售其股份，而並非接納股份要約。

儘管吾等如此建議，惟獨立股東及獨立期權持有人於作出決定前，務請閱讀綜合文件所載「浩德融資函件」全文及有關接納該等要約之條款及程序以及隨附之接納表格。此外，獨立股東及

獨立期權持有人務請留意，彼等變現或持有其投資的決定視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東及獨立期權持有人應諮詢彼等自身的專業顧問以尋求意見。此外，獨立股東及獨立期權持有人如欲接納該等要約，務請細閱綜合文件所詳述接納該等要約之條款及程序以及隨附之接納表格。

此　致

*列位獨立股東及獨立期權持有人*　台照

**香港科技探索有限公司**
**獨立董事委員會**

| | |
|---|---|
| *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* |
| **白敦六先生** | **李漢英先生** |
| *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* |
| **麥永森先生** | **安宇昭先生** |

謹啟

二零二五年七月二十二日

*以下載列獨立財務顧問浩德融資就該等要約致獨立董事委員會的函件全文，以供載入本綜合文件。*

ALTUS.

**浩德融資有限公司**
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

**新百利融資有限公司代表**
**MISSION FORWARD LIMITED**
**提出無條件強制性現金要約**
**以收購香港科技探索有限公司**
**全部已發行股份及**
**註銷所有尚未行使期權(MISSION FORWARD LIMITED及**
**其一致行動人士已擁有的股份及期權除外)**

**緒言**

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見。該等要約的詳情載於　貴公司及要約人聯合向股東及期權持有人發出日期為二零二五年七月二十二日的綜合文件所載「新百利函件」內，而本函件構成綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

貴公司獲要約人通知，於二零二五年六月二十六日，要約人分別與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議並在其規限下，要約人已同意購買，而梁先生及丘先生已分別同意出售Top Group的10,499股及4,910股普通股(分別佔Top Group於聯合公告日期及最後實際可行日期的全部已發行股本約20.10%及9.40%)，代價分別為42,812,476港元及20,021,836港元，總代價為62,834,312港元，已以賣方貸款結算。買賣協議完成已於買賣協議日期落實。

緊隨買賣協議完成後及於本綜合文件日期，要約人及王先生持有Top Group約51.80%的已發行股本，並間接於Top Group所持355,051,177股股份(佔　貴公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。因此，要約人及王先生連同要約人的一致行動人士於406,478,940股股份(佔　貴公司全部已發行股本約51.53%)及23,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

緊接買賣協議完成前，王先生持有Top Group約22.30%的股權。由於買賣協議完成，王先生直接及間接(透過要約人)持有Top Group約51.80%的股權，因此已取得Top Group的法定控制權，而Top Group繼而持有　貴公司的控股權益。因此，要約人須根據收購守則規則26.1註釋8就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)提出股份要約，要約人亦須根據收購守則規則13提出期權要約以註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)。

**獨立董事委員會及獨立財務顧問**

獨立董事委員會已告成立，其成員包括於該等要約中並無擁有直接或間接權益的全體四名獨立非執行董事白敦六先生、李漢英先生、麥永森先生及安宇昭先生。獨立董事委員會將在經考慮浩德融資(獨立董事委員會之獨立財務顧問)之推薦意見後，就該等要約條款是否屬公平合理以及應否接納該等要約向獨立股東及獨立期權持有人提供意見。

獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立董事委員會的獨立財務顧問。作為該等要約的獨立財務顧問，吾等的職責是就該等要約是否屬公平合理以及獨立股東及獨立期權持有人是否接納該等要約向獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

吾等(i)與　貴公司或要約人或賣方、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士概無關聯或關連(不論財務或其他方面);及(ii)於綜合文件日期前過去兩年概無擔任　貴公司獨立董事委員會或要約人或賣方、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士的獨立財務顧問或財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2,及鑑於(i)吾等獲委聘就該等要約提供意見的酬金乃按市場水平釐定,且並非以該等要約的結果為條件;(ii)概無存在任何安排致使吾等可向　貴公司或要約人(吾等上述酬金除外)或要約人或賣方、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士收取任何費用或利益;及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款訂立並經獨立董事委員會批准,吾等獨立於　貴公司或要約人或賣方、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士,並可就該等要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

**吾等意見的基礎**

在達致吾等之意見時,吾等已審閱(其中包括)(i)貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二四年年報**」);及(ii)綜合文件所載之其他資料。

吾等依賴綜合文件所載或提述及╱或　貴公司、董事及　貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述及╱或吾等獲提供的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完備,且於綜合文件日期仍屬真實、準確及完備。　貴公司將根據收購守則規則9.1,於實際可行情況下盡快知會獨立股東及獨立期權持有人本綜合文件所載或所提述資料的任何重大變動。倘本綜合文件所載或所提述資料有任何重大變動,以及吾等之意見(如有)於最後實際可行日期後及直至要約期結束前有任何變動,亦將於實際可行情況下盡快知會獨立股東及獨立期權持有人。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分,吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實,致使吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分。吾等已假設綜合文件所載或提述及╱或由　貴公司、董事及管理層就與　貴公司有關之事宜向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已假設綜合文件所載或提述及╱或由要約人及要約人之董事就與要約人有關

之事宜向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對　貴公司的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納該等要約對獨立股東及獨立期權持有人產生的稅務影響(如有)，因此，吾等不會就獨立股東及獨立期權持有人因該等要約而可能產生的任何稅務影響或負債承擔責任。尤其是，務請須就買賣證券繳納香港或海外稅項的獨立股東及獨立期權持有人就稅務事宜尋求彼等本身的專業顧問的意見。

**該等要約之主要條款**

該等要約將於各方面均為無條件。

**要約人無意將　貴公司私有化，並擬於該等要約結束後維持股份於聯交所之上市地位。**

於最後實際可行日期，(a)貴公司並無已宣派但未派付的股息或分派；及(b)貴公司無意在該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或分派。

**股份要約**

新百利代表要約人根據收購守則按以下基準提出股份要約：

**股份要約價**

**每股要約股份** 現金0.654港元

股份要約價已根據收購守則第19項應用指引所載霸寶公式計算，已計及(i)要約人應付的總代價及根據買賣協議已予交易的Top Group普通股(即銷售股份)數目，(ii)Top Group所持股份的價值相對於Top Group的資產淨值(經　貴公司於二零二五年三月二十七日宣派的特別股息、Top Group宣派的相應股息，以及於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權的影響作出調整)，及(iii)Top Group所持股份數目。更多詳情，請參閱「新百利函件」。吾等認為霸寶公式已獲適當應用。

於股份要約項下收購之股份並無任何產權負擔，且連同其於綜合文件日期或其後附帶之所有權利及利益(包括但不限於收取於股份要約作出當日(即綜合文件日期)或之後可能就其派付、作出或宣派或同意作出或派付或與其有關之所有股息、分派及任何股本回報(如有)之權利)一併出售，除非要約人就　貴公司於股份要約截止前宣派、派付／作出或同意派付／作出的任何股息而調低股份要約價。倘　貴公司決定於聯合公告日期起至股份要約截止期間宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息，要約人將按該等股息金額下調股份要約價。　貴公司已確認無意於該等要約截止前作出、宣佈或派付任何股息或分派。

**股份要約價將不會提高，且要約人不保留提高股份要約價的權利。股東及　貴公司潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高股份要約價。**

**期權要約**

根據收購守則規則13，當股份要約提出時，新百利亦代表要約人作出適當要約，以註銷所有尚未行使期權(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)。期權要約價為「透視」價格，即股份要約價與每份期權行使價之間的差額，並將按以下條款作出：

**期權要約價**

| | |
|---|---|
| **就每份行使價高於股份要約價的期權** | 現金0.0001港元 |

**考慮的主要因素及原因**

就該等要約達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

**1. 貴集團的背景資料**

貴集團主要從事(i)香港電子商貿業務(即HKTVmall－香港最大的24小時網上購物商場)的營運，包括點對點網購平台營運、配送、物流及多媒體製作，提供第三方物流服務(「**第三方物流**」)(為HKTVmall的客戶提供更多配送訂單的選擇)及經營ThePlace(為加入HKTVmall的零售商提供更多合作選擇)；及(ii)在其新探索及科技業務(「**新探索業務**」)下開發新業務模式及技術，其收入來自：(1)進行新商業模式及技術研發並於全球應用的新探索項目；及(2)為 貴集團的電子商貿分部或外部客戶提供技術解決方案，涵蓋點對點的數碼零售及自動化，以支援網上購物營運。新探索業務主要舉措包括街市即日鮮、Everuts(跨境電商平台)、全自動零售商店及系統(以應用程式支援的一鍵取貨機器人自動商店)以及生命科學(人體器官保存及造血的研發)項目。

貴集團的香港電子商貿業務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、智能物流及配送及實體線上線下(O2O)店舖等，目標將所有業務營運、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。除香港電子商貿業務以及新探索業務外， 貴集團持有物業作投資及租金收入用途。

***1.1 貴集團財務資料***

以下為 貴集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止財政年度(分別為「**二零二四財政年度**」及「**二零二三財政年度**」)的經審計綜合財務資料概要(摘錄自二零二四年年報)。

*綜合損益表摘錄*

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | **二零二三年** |
| | *千港元* | *千港元* |
| | （經審核） | （經審核） |
| **營業額** | **3,839,509** | **3,811,706** |
| 直接商品銷售 | 2,308,953 | 2,392,982 |
| 存貨成本 | (1,757,074) | (1,865,094) |
| *毛利(1)* | *551,879* | *527,888* |
| *毛利率(1)* | *23.9%* | *22.1%* |
| 特許銷售收入及其他服務收入 | 1,374,063 | 1,268,187 |
| 多媒體廣告收入及節目版權 | 156,493 | 150,537 |
| 投資物業估值虧損 | (21,150) | (600) |
| 其他經營開支 | (2,171,826) | (1,979,343) |
| **年內(虧損)／溢利** | **(66,700)** | **45,321** |

*附註：*

(1) 毛利及毛利率乃基於直接商品銷售。

*綜合財務狀況表摘錄*

| | 於十二月三十一日 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | **二零二三年** |
| | *千港元* | *千港元* |
| | （經審核） | （經審核） |
| **非流動資產** | **2,244,371** | **2,458,543** |
| － 物業、廠房及設備 | 1,787,603 | 1,970,085 |
| **流動資產** | **855,369** | **1,003,238** |
| － 現金及現金等價物 | 541,705 | 330,565 |
| － 定期存款 | – | 243,028 |
| **流動負債** | **(937,754)** | **(986,797)** |
| － 其他應付賬項及應計費用 | (450,232) | (446,926) |
| **非流動負債** | **(290,367)** | **(329,636)** |
| **資產淨值** | **1,871,619** | **2,145,348** |

*二零二四財政年度與二零二三財政年度比較*

於二零二四財政年度期間， 貴集團已完成訂單的總商品交易額(「**總商品交易額**」)錄得2.2%的增長，達到8,512.0百萬港元(二零二三財政年度：8,330.1百萬港元)。 貴集團的營業額由二零二三財政年度約3,811.7百萬港元增加0.7%至二零二四財政年度的約3,839.5百萬港元。

於二零二四財政年度及二零二三財政年度，直接商品銷售佔 貴集團總營業額的60%以上，而來自特許銷售及其他服務的收入則佔 貴集團總營業額的30%以上。

直接商品銷售輕微減少約3.5%，由二零二三財政年度的2,393.0百萬港元減至二零二四財政年度的2,309.0百萬港元，導致存貨成本亦由二零二三財政年度的1,865.1百萬港元減少約5.8%至二零二四財政年度的1,757.1百萬港元。此推動直接商品銷售毛利率由二零二三財政年度的22.1%相應地增加至二零二四財政年度的23.9%。

來自特許銷售及其他服務的收入包括從HKTVmall、街市即日鮮、Everuts及ThePlace的商戶特許銷售收取的佣金及其他服務收入，以及從第三方物流服務收取的服務收入。由二零二三財政年度的約1,268.2百萬港元增加至二零二四財政年度的約1,374.1百萬港元，乃主要由於HKTVmall的綜合佣金率增加以及街市即日鮮及Everuts的業務擴展。

主要營運開支包括配送成本、市場推廣、宣傳及O2O門市市場推廣開支、O2O門市營運開支，以及電子商貿營運及支援成本。二零二四財政年度的營運開支較二零二三財政年度增加約192.5百萬港元。

於二零二四財政年度期間， 貴集團錄得投資物業估值虧損約21.2百萬港元。

綜上所述， 貴集團於二零二四財政年度錄得年度虧損約66.7百萬港元，而二零二三財政年度則錄得年內溢利約45.3百萬港元。

*二零二四年十二月三十一日與二零二三年十二月三十一日比較*

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備。物業、廠房及設備主要指投資物業、租賃土地及樓宇的擁有權權益、租賃作自用之其他物業、網絡、電腦、辦公室及倉庫設備以及汽車。物業、廠房及設備由二零二三年十二月三十一日的約1,970.1百萬港元減少至二零二四年十二月三十一日的約1,787.6百萬港元，主要由於二零二四財政年度物業、廠房及設備的購買減少、折舊開支及投資物業的公平值調整所致。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，流動資產分別約為855.4百萬港元及1,003.2百萬港元。銀行現金及現金等價物以及定期存款佔 貴集團流動資產的絕大部分。

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日， 貴集團的流動負債維持相對穩定，分別約為986.8百萬港元及937.8百萬港元。其他應付賬項及應計費用佔二零二四年及二零二三年十二月三十一日流動負債結餘的45%以上。 貴集團的非流動負債主要包括一年後的租賃負債。

貴集團的資產淨值由二零二三年十二月三十一日的約2,145.3百萬港元減少至二零二四年十二月三十一日的約1,871.6百萬港元。該減少主要由於(i) 貴公司於二零二四年七月三十日完成有條件現金要約股份回購及註銷100,000,000股已回購及註銷股份，每股2.15港元，及(ii)二零二四財政年度的年度虧損約66.7百萬港元。

### *1.2 貴集團展望*

誠如二零二四年年報及本綜合文件「董事會函件」所披露， 貴集團將繼續專注於擴展其電子商貿產品種類並縮短最後一哩的配送時間以保持其競爭力，並持續撥調資源推動新探索業務項目(如生命科學項目)的發展，以支持 貴集團的長遠可持續性。尤其是， 貴集團正擴大「街市即日鮮」的規模，此前其於二零二四年的總商品交易額增長達166.3%，同時由於監管複雜性及技術困難， 貴集團正放緩其於英國的整體海外零售店部署。 貴集團確認香港本地零售市場不斷變化的挑戰對 貴集團的表現構成壓力。本地環境受到經濟不穩定、激烈競爭、消費者行為模式轉變以及香港居民出境旅遊增加的影響，導致構成複雜且不確定的營商環境。為應對該等情況， 貴集團採取謹慎而嚴格的財務方針，包括嚴格審查資本開支和嚴格控制營運開支。管理層預測 貴集團未來幾年的表現將面臨重大挑戰，預計二零二五年及二零二六年將特別艱難及不可預測，需要持續的努力和戰略投資，如上文所披露。吾

等從管理層了解到， 貴集團將繼續專注於提升HKTVmall的競爭優勢及擴大市場範圍，利用科技及創新開拓新業務，同時長期適應市場變化。這包括探索在其電子商貿平台引入加強的新功能及業務模式、在香港設立一間全自動零售店作研發用途、重新調整Everuts的營運以降低成本和提高效率，以及繼續穩定投資於長期生命科學研究，例如人類器官保存及造血。

此外，根據知名全球數據及商業智能平台Statista編製的日期為二零二四年十二月的研究報告「電子商貿：市場數據與分析—香港」所提供的數據，經營B2B及B2C數碼零售平台的電子商貿參與者將繼續受惠於根深蒂固的數碼優先消費習慣和強大的物流能力。然而，不斷上漲的配送成本和來自中國內地平台的日益激烈的競爭對利潤率及市場份額構成下行壓力。

## 2. 要約人背景

### *2.1. 要約人及其控股股東*

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其為王先生設立及全資擁有之特殊目的公司，主要從事投資控股。王先生亦為要約人的唯一股東兼唯一董事。

緊接買賣協議完成前，要約人並無直接於股份或Top Group的已發行股本中擁有權益。 貴公司之副主席、集團行政總裁兼執行董事王先生(要約人的唯一股東)持有Top Group約22.30%股權，而Top Group直接於355,051,177股股份(佔 貴公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。王先生於10,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

張子建先生(即要約人的一致行動人士)於51,377,763股股份(佔 貴公司全部已發行股本6.51%)及9,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

黃雅麗女士(亦為要約人的一致行動人士)於50,000股股份(佔　貴公司全部已發行股本0.01%)及4,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

緊隨買賣協議完成後及於最後實際可行日期，要約人及王先生持有Top Group約51.80%的已發行股本，並間接於Top Group所持355,051,177股股份(佔　貴公司全部已發行股本約45.01%)中擁有權益。因此，要約人及王先生連同要約人的一致行動人士於406,478,940股股份(佔　貴公司全部已發行股本約51.53%)及23,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

***2.2.　要約人對　貴集團的意向***

根據綜合文件之「新百利函件」，要約人表明擬讓　貴集團繼續經營其現有主要業務及研發活動。要約人並無制定具體計劃對　貴集團現有主要業務作出任何重大變動。要約人將於該等要約截止後，繼續對 貴集團之主要業務、業務發展策略及財務狀況進行策略性檢討，以評估是否適合作出任何變動。目標為優化 貴集團之營運及未來發展。根據該檢討之結果及／或任何未來發展，要約人或會實施其認為對提升　貴集團長期增長潛力而言屬必要、適當或有利之變動。就完整性而言，於最後實際可行日期，要約人並無確定將對　貴集團現有主營業務實施的任何重大變動。此外，要約人無意(1)重新調配　貴集團任何固定資產或終止僱用僱員(惟於　貴集團一般及日常業務過程中或因個人表現或行為問題則除外)或(2)提名或委任新董事加入董事會。

***2.3.　貴公司上市地位***

根據綜合文件之「新百利函件」，要約人擬於該等要約結束後維持股份於聯交所主板上市。

要約人無意將　貴公司私有化。要約人擬於該等要約結束後將盡快採取適當措施，以確保不少於25%的股份將由公眾持有。要約人不擬於要約結束後行使任何強制收購任何尚未行使要約股份的權力。

## 3. 該等要約

### *3.1. 股份要約價比較*

股份要約價每股股份0.654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1.61港元折讓約59.4%；

(b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股1.55港元折讓約57.8%；

(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1.57港元折讓約58.3%；

(d) 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港元折讓約59.4%；

(e) 根據　貴公司於二零二四年十二月三十一日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2.37港元(「**資產淨值**」)(按於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的股東應佔綜合資產淨值1,871,619,000港元(根據　貴公司於二零二四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788,885,781股計算)折讓約72.4%；

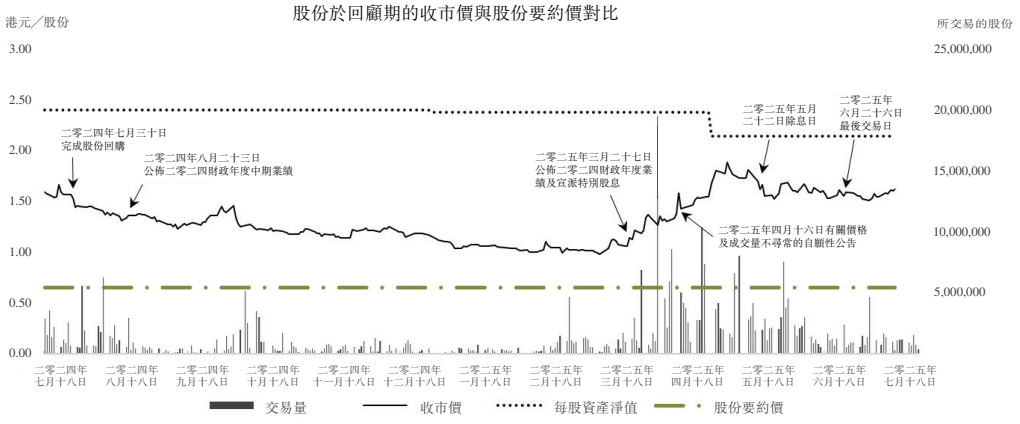
(f) 根據　貴公司於二零二四年十二月三十一日最新經審核綜合財務報表的股東應佔　貴集團經調整每股股份資產淨值約1.99港元(「**經股息調整的資產淨值**」)(按於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的股東應佔綜合資產淨值1,871,619,000港元(根據　貴公司於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表得出)(經派付特別股息每股38港仙(合共約299,777,000港元)所調整，該特別股息於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付)及於最後實際可行日期的已發行股份788,885,781股計算)折讓約67.1%；及

(g) 根據股東應佔　貴集團經調整未經審核綜合資產淨值1,688,712,000港元計算的股東應佔　貴集團經調整每股股份資產淨值(「**經調整資產淨值**」)約2.14港元(其計算方法載於本綜合文件之「附錄二－本集團之財務資料」所載「3.物業權益及經調整資產淨值」一節及於最後實際可行日期的已發行股份788,885,781股)折讓約69.4%。

### *3.2. 過往股價變動與交易流動性分析*

#### *3.2.1. 股份的歷史價格表現*

下表載列股份自二零二四年六月二十六日(即最後交易日前12個月)起及直至最後交易日(「**公告前期間**」)及其後直至及包括最後實際可行日期(「**公告後期間**」)(統稱「**回顧期**」)於聯交所所報收市價的相對變動。吾等認為約一年的期間足以說明股份近期價格變動，反映(i)市場及投資者對　貴集團最新發展(包括其財務表現及狀況、前景及前景)的反應；及(ii)當前市場情緒。吾等認為，此舉可使吾等對該等股份收市價與股份要約價進行有意義的比較。




*資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)*

於回顧期，股份於二零二五年五月七日及二零二五年三月十三日錄得的最高及最低收市價(按除權基準)分別為每股1.879港元及每股0.980港元。於回顧期，股份的平均每日收市價約為1.326港元。股份要約價為每股0.654港元，較該平均收市價折讓50.7%。

於回顧期，股份要約價0.654港元概無超過股份收市價。於此期間，股份要約價較二零二五年五月七日錄得的最高收市價1.879港元折讓65.2%至二零二五年三月十三日錄得的最低收市價0.980港元折讓33.3%。

如上述股價分析圖所示，於回顧期初(即二零二四年六月二十六日)錄得的股價由1.385港元升至　貴公司於二零二四年七月三十日完成股份購回及註銷時的1.531港元。其後，股價於其後數月下跌至二零二五年三月十三日的0.980港元，為回顧期錄得的最低價格。

於二零二五年三月下旬左右，　貴公司公佈二零二四財政年度業績並宣派特別股息每股38港仙，股價逆轉，由二零二五年三月二十七日的1.126港元攀升至二零二五年四月十六日的1.579港元。其後，　貴公司於同日刊發有關價格及成交量不尋常變動的自願性公告，及其後於二零二五年四月二十四日刊發其二零二四財政年度的年報，而股份持續上漲，於二零二五年五月七日達到回顧期最高收市價1.879港元。

於刊發聯合公告後及直至最後實際可行日期(包括該日)，股份買賣範圍為1.510港元至1.610港元。於最後實際可行日期，股價收於每股1.610港元。除上文所披露者外，包括　貴集團財務表現及 貴集團在香港零售市場及其海外業務所面臨的挑戰(於二零二四年年報公開公佈，並在「1.1　貴集團財務資料」及「1.2　貴集團展望」各節中進一步討論)，吾等並不知悉　貴公司於回顧期刊發的任何其他可能對上圖所示股價變動有重大影響的公告或事件。

因此，考慮到(i)於回顧期任何時間，股份要約價概無超過股份的收市價，及(ii)股份要約價較截至最後實際可行日期的收市價1.610港元折讓59.4%，吾等認為，從股份的歷史市場交易價格表現來看，股份要約價不具吸引力，且不公平及不合理。

**獨立股東務請注意，上述資料並非股份未來表現的指標，股份價格可能於最後實際可行日期至要約期結束期間上升或下降。**

*3.2.2. 股份之交易流通量*

下表載列於回顧期每月的股份日均成交量以及股份日均成交量佔已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數的相關百分比。

| 月份 | 交易天數目 | 日均成交量<br>*(股份數目)* | 日均成交量佔於相關月末已發行股份總數之概約百分比 | 日均成交量佔獨立股東所持已發行股份總數之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| **公告前期間** | | | | |
| **二零二四年** | | | | |
| 六月 | 3 | 1,821,000 | 0.23% | 0.48% |
| 七月 | 22 | 1,745,791 | 0.22% | 0.46% |
| 八月 | 22 | 1,092,003 | 0.14% | 0.29% |
| 九月 | 19 | 570,903 | 0.07% | 0.15% |
| 十月 | 21 | 1,155,942 | 0.15% | 0.30% |
| 十一月 | 21 | 556,317 | 0.07% | 0.15% |
| 十二月 | 20 | 364,267 | 0.05% | 0.10% |

| 月份 | 交易天數目 | 日均成交量 | 日均成交量佔於相關月末已發行股份總數之概約百分比 | 日均成交量佔獨立股東所持已發行股份總數之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| | | *(股份數目)* | | |
| **二零二五年** | | | | |
| 一月 | 19 | 344,056 | 0.04% | 0.09% |
| 二月 | 20 | 969,292 | 0.12% | 0.25% |
| 三月 | 21 | 2,285,802 | 0.29% | 0.60% |
| 四月 | 19 | 4,113,833 | 0.52% | 1.08% |
| 五月 | 20 | 3,130,393 | 0.40% | 0.82% |
| 六月(1) | 19 | 1,082,297 | 0.14% | 0.28% |
| **公告前平均** | | **1,452,209** | **0.18%** | **0.38%** |
| **公告後期間** | | | | |
| 六月 | 2 | 2,920,358 | 0.37% | 0.76% |
| 七月(2) | 13 | 1,008,034 | 0.13% | 0.26% |
| **公告後平均** | | 1,263,011 | 0.16% | 0.33% |
| **回顧期** | | | | |
| **最低** | | **344,056** | **0.04%** | **0.09%** |
| **最高** | | **4,113,833** | **0.52%** | **1.08%** |
| **平均** | | **1,441,336** | **0.18%** | **0.38%** |

*資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)*

*附註：*

(1) 直至二零二五年六月二十六日(包括該日)(即最後交易日)。

(2) 由二零二五年七月二日起直至二零二五年七月十八日，即最後實際可行日期(包括該日)。

如上表所示，股份的流通量普遍較低，日均成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.04%至0.52%。日均成交量佔獨立股東所持已發行股份總數的百分比介乎約0.09%至1.08%。回顧期股份日均成交量約為1,441,336股，分別佔已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數的約0.18%及0.38%。

吾等注意到，股份成交量於公告刊發後大幅增加，於公告後期間首日(即二零二五年六月二十七日)，股份每日成交量增加至4,690,268股股份。此活躍水平於整個公告後期間回落至低於公告前水平，股份平均每日成交量約為1,263,011股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數的0.16%及獨立股東持有股份總數的0.33%。

鑒於回顧期的平均成交量偏低，分別佔已發行股份總數及獨立股東所持股份的0.18%及0.38%以下，吾等認為，在不對股份市價施加下行壓力的情況下，於短期內難以在市場大量拋售股份。

### *3.3. 資產淨值比較*

誠如「1.1 貴集團財務資料」一節所載財務資料摘錄所討論，吾等注意到 貴集團的資產主要包括物業、廠房及設備，其中包括 貴集團的配送中心、O2O零售店及投資物業等。因此，吾等認為對 貴公司每股資產淨值進行評估屬合適。

如「3.2.1股份的歷史價格表現」一節所載的股價分析圖所示，吾等觀察到，每股資產淨值於整個回顧期內均高於股份要約價。

吾等注意到，股份要約價較 貴集團的資產淨值有所折讓。具體而言，與 貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產淨值(數據源自 貴公司二零二四財政年度之經審核綜合財務報表)及於二零二四年十二月三十一日的經股息調整的資產淨值相比，股份要約價分別折讓72.4%及67.1%。

此外，如綜合文件「附錄二－本集團之財務資料」所載「3.物業權益及經調整資產淨值」一節所示，下文載列經調整每股資產淨值的計算方法，當中已計及(i)股息；及(ii)物業估值報告所載　貴集團物業權益估值所產生的　貴公司擁有人應佔重估盈餘淨額的影響。

*千港元*

| | |
|---|---|
| **於二零二四年十二月三十一日之股東應佔　貴集團綜合資產淨值**[1] | **1,871,619** |
| ***調整：*** | |
| 減：派付於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付的特別股息每股38港仙 | (299,777) |
| 加：根據本綜合文件附錄三所載之物業估值報告計算之　貴集團持有之所有物業權益於二零二五年四月三十日之估值產生之重估盈餘[2] | 116,377 |
| 加：於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃的期權行使影響 | 493 |
| 股東應佔　貴集團經調整未經審核綜合資產淨值 | 1,688,712 |
| | ***港元*** |
| **股東應佔　貴集團經調整未經審核每股綜合資產淨值**[3] | **2.14** |

*附註：*

(1) 該金額乃摘錄自　貴公司於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表。

(2) 重估盈餘指　貴集團持有之所有物業權益於二零二五年四月三十日之市值超出其於二零二四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788,885,781股股份計算。

如上表所示，經計及　貴集團所持所有物業權益評估所產生的重估盈餘，經調整每股資產淨值為2.14港元，其中要約價0.654港元折讓約69.4%。

考慮到股份要約價(i)於整個回顧期均低於股份的收市價，及(ii)較資產淨值、經股息調整的資產淨值及經調整每股資產淨值分別顯著折讓72.4%、67.1%及69.4%，吾等認為，從　貴公司資產淨值、經股息調整的資產淨值及經調整每股資產淨值的角度來看，股份要約價不具吸引力，且不公平及不合理。

***3.4.　市場可比性分析***

於評估股份要約價是否公平合理時，吾等已初步考慮基於市盈率(「**市盈率**」)、市賬率(「**市賬率**」)及市銷率(「**市銷率**」)的可資比較分析。然而，鑒於　貴公司於最新財政年度錄得虧損，吾等認為市盈率對吾等之分析而言並不合適。因此，吾等已基於市賬率及市銷率對　貴公司進行全面可資比較分析。此外，鑒於(i)市賬率及市銷率之可用性，(ii)誠如上文「3.3資產淨值比較」一節所討論，　貴公司總資產的絕大部分包括物業權益，及(iii)　貴公司目前的營運及資本開支，吾等認為分析市賬率及市銷率就評估股份要約價是否公平合理而言屬足夠恰當。

吾等已訂立以下甄選準則以識別可資比較公司：

(i)　股份於聯交所主板上市的類似公司；

(ii)　截至最後實際可行日期市值不超過30億港元(即約為　貴公司於最後交易日市值的 2.5 倍)的公司；及

(iii)　主要業務包括營運支援B2C及／或B2B交易的數碼零售平台的公司(其超過85%的收益源自該業務)。

吾等相信所選出的可資比較公司適合作為吾等進行比較分析的基準參考對象，反映現時市場對該產業之情緒以及規模相近的電商公司的業務模式，該等公司亦於同一平台(即聯交所主板)上市。根據研究，可資比較公司符合上述標準，且吾等認為其可作為公平且具代表性的樣本，用於與股份要約價進行有意義的比較。

吾等的相關結果概述於下表：

| 公司名稱 | 股份代號 | 主要業務描述 | 資產淨值 *(百萬港元)*[2] | 收益 *(百萬港元)*[2] | 市值 *(百萬港元)*[3] | 市賬率[4] | 市銷率[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 寶尊電商有限公司* | 9991 | 於中國內地主要線上平台從事提供及管理綜合品牌電子商務營運及數碼解決方案 | 4,292.9 | 10,334.3 | 1,267.2 | 0.30 | 0.12 |
| 優趣匯控股有限公司 | 2177 | 從事提供品牌電子商務零售及批發解決方案，重點關注B2B及B2C渠道的日本品牌快速消費品 | 789.1 | 1,478.9 | 447.9 | 0.57 | 0.30 |
| 子不語集團有限公司 | 2420 | 於全球範圍內透過電子商務平台及直接面向消費者渠道從事自有品牌消費產品的設計、營銷及銷售 | 658.4 | 3,647.0 | 1,675.0 | 2.54 | 0.46 |
| 喆麗控股有限公司 | 2209 | 透過專有電子商務平台從事時裝、生活時尚及娛樂產品的採購及零售 | 416.2 | 2,715.1 | 2,332.5 | 5.60 | 0.86 |
| | | | | | **最高** | **5.60** | **0.86** |
| | | | | | **最低** | **0.30** | **0.12** |
| | | | | | **平均數** | **2.25** | **0.44** |
| | | | | | **中位數** | **1.56** | **0.38** |
| **貴公司** | **1137** | **於香港從事點對點電子商貿、物流及多媒體服務平台的營運及開發** | **1,688.7**[7] | **3,839.5** | **515.9**[6] | **0.31**[7] | **0.13**[8] |

*資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)*

*附註：*

(1) 如適用，已採用香港金融管理局於最後實際可行日期發佈的最新公告數據所呈報的匯率，即1美元兑7.852港元或人民幣1元兑1.0968港元。

(2) 如適用，可資比較公司的股東應佔資產淨值及收益乃摘錄自其各自於最後實際可行日期前最新刊發的年報。

(3) 市值乃根據於最後實際可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算得出。

(4) 可資比較公司的市賬率乃根據其各自的市值計算(如上文附註3所述)，並除以其各自的資產淨值(如上文附註2所述)。

(5) 可資比較公司的市銷率乃根據其各自的市值計算，並除以可資比較公司的收益(分別如上文附註2及3所述)。

(6) 貴公司的隱含市值乃根據於最後實際可行日期的股份要約價及788,885,781股已發行股份計算得出。

(7) 貴公司的隱含市賬率乃根據隱含市值除以 貴集團經調整資產淨值計算得出。

(8) 貴公司的隱含市銷率乃根據隱含市值除以 貴公司的收益計算得出(如上文附註5所述)。

如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.30倍至5.60倍，平均數及中位數分別約為2.25倍及1.56倍。根據股份要約價及經調整資產淨值計算， 貴公司的隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)約為0.31倍。儘管隱含市賬率在可資比較公司的範圍內，但其僅略高於可資比較公司的最低值，且顯著低於平均數及中位數。

此外，可資比較公司的市銷率介乎約0.12倍至0.86倍，平均數及中位數分別約為0.44倍及0.38倍。根據股份要約價及收益計算， 貴公司的隱含市銷率(「**隱含市銷率**」)約為0.13倍。儘管隱含市銷率介乎可資比較公司的範圍內，其亦僅略高於可資比較公司的最低值，且顯著低於平均數及中位數。

考慮到　貴公司的隱含市賬率及隱含市銷率遠低於可資比較公司的平均數及中位數，吾等認為，股份要約價所隱含的　貴公司估值較市場常規有大幅折讓。因此，吾等認為，就　貴公司及獨立股東而言，股份要約價不具吸引力，且不公平及不合理。

### *3.5. 期權要約*

誠如本綜合文件「董事會函件」所載，根據二零一二年股份期權計劃規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後14日內隨時行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。倘任何期權於股份要約截止前根據二零一二年股份期權計劃的條款行使，因該行使而發行的任何股份將受本綜合文件「新百利函件」內「期權要約」一節中載列各期權適用行使價的表格所載的股份要約規限。

鑒於股份要約價為每股發售股份0.654港元，及所有未行使期權的行使價每股1.450港元、1.464港元、3.420港元及4.434港元，均高於股份要約價，故該等期權根據股份要約價被視為價外。

作為註銷股份期權的代價，　貴公司將按期權要約價每份期權0.0001港元作出現金要約。作出期權要約的期權要約價屬於「透視」價格，即股份要約價與每份期權行使價之間的差額。

吾等注意到，由於期權要約價乃來自「透視」價格，即股份要約價減各期權的行使價，因期權要約項下所有尚未行使期權均為價外，接納獨立期權持有人將僅收到0.0001港元的面值。鑒於上文，吾等認為，期權要約並無吸引力，且對獨立期權持有人而言不公平及不合理，因此，建議獨立期權持有人不接納期權要約。

儘管如此，謹請注意，期權如未於綜合文件刊發後14天內行使將告失效。因此，吾等認為，就該等獨立期權持有人而言，(i)如其能以淨回報高於期權要約價之情況下變現其期權，則不應接納期權要約而應行使期權；及(ii)如其未能以淨回報高於期權要約價0.0001港元之情況下變現其期權，則應接納期權要約，此舉可讓彼等於期權失效前收回象徵式款項。

**推薦建議**

總結而言，吾等在就該等要約得出結論及推薦建議時，已考慮以下因素及理由：

(i) 如「3.1股份要約價比較」及「3.2.1股份的歷史價格表現」一節所載，股份要約價較多個交易時段的每股收市價有大幅折讓，並較回顧期股份的平均收市價有約50.7%的大幅折讓；

(ii) 如「3.2.2股份之交易流通量」一節所載，回顧期的日均成交量僅佔已發行股份總數的0.04%至0.52%，及佔獨立股東所持已發行股份總數的0.09%至1.08%，反映持續低迷的流動性可能阻礙大規模出售，且不會進一步壓低市場價格；

(iii) 如「3.3資產淨值比較」一節所載，股份要約價較　貴公司的資產淨值、經股息調整的資產淨值及經調整資產淨值分別有72.4%、67.1%及69.4%的大幅折讓；

(iv) 如「3.4市場可比性」一節所載，根據股份要約價計算的隱含市賬率及隱含市銷率遠低於所選行業同業的平均數及中位數倍數；及

(v) 如「3.5期權要約」一節所載，期權要約價0.0001港元為股份要約價減行使價的「透視」價格，獨立期權持有人可收回不同程度的回報，取決於彼等能否於綜合文件刊發後14日期限內，按淨回報高於期權要約價行使其期權。

就股份要約而言，基於上述原因，吾等認為，股份要約價較近期市場交易水平及市場可資比較公司均存在大幅折讓。因此，吾等認為，就獨立股東而言，股份要約價不具吸引力，且不公平及不合理，並因此建議獨立董事委員會建議獨立股東不接納股份要約。

就期權要約而言，基於上文及「3.5期權要約」一節所載的理由，吾等認為期權要約對獨立期權持有人而言缺乏吸引力，且不公平亦不合理，因此建議獨立董事委員會建議獨立期權持有人不接納期權要約。儘管有上述結論，期權如未於綜合文件刊發後14天內行使將告失效。因此，吾等建議能以淨回報高於期權要約價0.0001港元變現的獨立期權持有人不應接納期權要約而應行使其期權。反之，未能達到高於期權要約價之淨回報者，則應接納期權要約，以在期權失效前收回象徵式款項。

**謹此提醒獨立股東及獨立期權持有人，於作出出售或持有股份及╱或期權投資的決定時，應考慮其自身情況及投資目標，密切關注要約期內股份的市價及流動性，倘所得款項淨額(經扣除所有交易成本後)超過根據股份要約或期權要約(倘適用)將收取的淨額，彼等則可考慮(在可能的情況下)於公開市場上行使彼等期權(倘有)及╱或出售其股份。**

**由於不同獨立股東及獨立期權持有人之投資準則、目標或風險承受能力及狀況不同，吾等建議任何可能須就綜合文件任何方面或應採取之行動尋求意見之人士，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*　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
**浩德融資有限公司**

*負責人員*
**梁綽然**

*負責人員*
**譚浩基**

謹啟

二零二五年七月二十二日

*梁綽然女士(「**梁女士**」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域擁有逾30年經驗。尤其是彼曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並擔任多項企業融資諮詢交易的財務顧問或獨立財務顧問。*

*譚浩基先生(「**譚先生**」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港之企業融資及顧問方面擁有逾十年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會之執業會計師。*

## 1. 該等要約

新百利為代表要約人提出該等要約，(i)以股份要約價收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有之股份除外)及(ii)以期權要約價註銷本公司全部尚未行使之期權(要約人及其一致行動人士已擁有之期權除外)。該等要約之主要條款及條件載列如下。

## 2. 無條件要約

該等要約於所有方面均為無條件，並不以收到最少股份數目或任何其他條件之接納作為條件。

## 3. 接納期間

白色股份要約接納表格須由過戶登記處收取及粉紅色期權要約接納表格須由本公司的公司秘書收取，方為有效，在各情況下，須根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午四時正前收取。

## 4. 接納程序

### 4.1 股份要約

(a) 倘　閣下要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)乃以　閣下名義登記，而　閣下欲就　閣下之要約股份(無論全部或部份)接納股份要約，則　閣下必須盡快將正式填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同　閣下擬接納股份要約之要約股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)郵寄或由專人遞交至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－強制性現金要約」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送抵過戶登記處。

(b) 倘 閣下已提交 閣下任何要約股份之過戶文件以登記於 閣下名下，或倘 閣下已行使 閣下之期權但尚未收到 閣下之股票，而 閣下欲就該等要約股份接納股份要約，則 閣下仍應將正式填妥並簽署之白色股份要約接納表格，連同 閣下本人正式簽署之過戶收據(如有)及／或有關期權之其他業權或所享權益之文件(視情況而定)遞交至過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或新百利及／或彼等各自的代理，代表 閣下在有關股票發行時向本公司或過戶登記處領取有關股票，並代表 閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守股份要約之條款及條件，猶如該等股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交過戶登記處。

(c) 倘 閣下要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而 閣下欲就 閣下之任何要約股份接納股份要約，則 閣下仍應將正式填妥及簽署之白色股份要約接納表格，連同聲明 閣下已遺失 閣下要約股份之一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件或其無法即時提供有關文件之函件一併送交過戶登記處。倘 閣下其後尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件轉送至過戶登記處。倘 閣下已遺失 閣下要約股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件， 閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並在按指示填妥及簽署有關函件後交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定要約人是否承購任何無法即時提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件之要約股份。

(d) 僅在過戶登記處於接納股份要約的最後時限或之前接獲已正式填妥及簽署之白色股份要約接納表格，並在下列情況下，股份要約之接納方被視為有效：

(i) 隨附 閣下擬接納股份要約之要約股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)以及倘該等股票及／或任何其他所有權文件並非以 閣下名義登記，則確立 閣下成為相關要約股份登記持有人之權利之該等其他文件(例如

經登記持有人簽立且妥為蓋章之相關股份轉讓(空白或以接納人為受益人)；或

(ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以與根據本段(e)另一分段未被計入之要約股份有關之接納為限)；或

(iii) 經過戶登記處或聯交所核證，

且過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定之任何相關文件已就此收訖。

(e) 倘白色股份要約接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須向過戶登記處遞交適用授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)及填妥之接納表格。

(f) 倘股份要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何不遲於股份要約無效、被撤回或失效後七(7)個營業日以平郵方式將就接納提呈之要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)連同正式註銷之白色股份要約接納表格退還予相關股東，郵誤風險由 閣下自行承擔。

(g) 概不會就任何白色股份要約接納表格及／或 閣下之要約股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收訖通知書。

**4.2 期權要約**

(a) 倘 閣下為期權持有人且 閣下欲就 閣下之期權接納期權要約，則 閣下必須盡快將正式填妥及簽署之粉紅色期權要約接納表格，連同就 閣下所持之期權或(如適用)不少於 閣下擬接納期權要約之期權數目之相關期權證書、業權或所享權益文件及／或 閣下獲授期權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)一併以郵寄或專人送交之方式盡快送抵本公司公司秘書，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，信封註明「香港科技探索有限公司－強制性現金要約」以送達本公司公司秘書，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期。

(b) 倘粉紅色期權要約接納表格由登記期權持有人以外之人士簽立，則必須出示令本公司公司秘書信納之適用授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

(c) 倘期權要約無效、被撤回或失效，要約人將盡快惟無論如何不遲於期權要約無效、被撤回或失效後七(7)個營業日將期權之相關證書、業權或所享權益文件及／或　閣下獲授期權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)連同正式註銷之粉紅色期權要約接納表格退還予本公司香港辦事處，以供相關期權持有人領取。

(d) 概不會就任何粉紅色期權要約接納表格及／或　閣下期權之相關證書、業權或所享權益文件及／或　閣下獲授期權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收訖通知書。

## 5. 該等要約項下之交收

### 5.1 股份要約

倘正式填妥及簽署之白色股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之相關所有權文件在所有方面屬完備並妥為交回，且過戶登記處於股份要約截止前接獲，則就根據股份要約接納股份要約之要約股份應付接納股份要約之各股東之款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票，將盡快惟無論如何於要約股份有效提呈以供接納股份要約之日後不遲於七(7)個營業日，以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由彼自行承擔。過戶登記處必須接獲有關業權文件，以使每份接納股份要約完備並有效。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納股份要約之接納股東之代價金額將向上湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兑，將不可兑現且將再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

任何接納股東根據股份要約有權收取之代價將按照股份要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該接納股東之其他類似權利。

**5.2 期權要約**

根據二零一二年股份期權計劃規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後十四日內隨時行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

倘正式填妥及簽署之粉紅色期權要約接納表格及相關所有權文件在所有方面屬完備並妥為交回，且本公司公司秘書於期權要約截止前接獲，則就接納期權要約提呈以供註銷之期權應付接納期權要約之各期權持有人之款項之支票，將於期權有效提呈以供接納期權要約之日後盡快但無論如何不遲於七(7)個營業日，可於本公司香港辦事處領取，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。本公司公司秘書必須接獲有關業權文件，以使每份接納期權要約完備並有效。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納期權要約之期權持有人之代價金額將向上湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兑，將不可兑現且將再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

任何接納期權持有人根據期權要約有權收取之代價將按照期權要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該接納期權持有人之其他類似權利。

**6. 代名人持有**

(a) 倘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)的名義或其本身以外之其他名義持有，而該股東有意接納股份要約(不論為所持全部或部份股份)，則其必須：

(i) 指示代名人公司或其他代名人代表該股東接納股份要約，並要求代名人將填妥之白色股份要約接納表格連同所有權文件在其可能規定之限期(該限期可能早於股份要約指定之限期)內送交過戶登記處；或

(ii) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以該股東名義登記，並將填妥之白色股份要約接納表格連同所有權文件送交過戶登記處；或

(iii) 倘該股東之股份透過中央結算系統寄存於持牌證券交易商／託管銀行，則指示其持牌證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)代其於香港中央結算(代理人)規定之限期或之前接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)規定之限期，該股東須與有關經紀／託管銀行核實處理指示的時間安排，並應其經紀／託管銀行的要求提交有關指示；或

(iv) 倘該股東之股份已存入其中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，則於香港中央結算(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該指示。

(b) 以上述代名人名義持有股份之股東須確保有關代名人盡快採取上述適用之行動，使代名人有充裕時間於最後接納時限前代其完成接納程序。

**7. 公告**

要約人須根據收購守則及上市規則於截止日期下午七時正前，在聯交所及本公司網站刊登公告，公佈該等要約的結果。該公告將載列以下內容：

(a) 已接獲之接納該等要約所涉及之要約股份及期權總數；

(b) 要約人及要約人一致行動人士於要約期前持有、控制或指示之要約股份及期權總數；

(c) 要約人及要約人一致行動人士於要約期間已收購或同意將予收購之要約股份及期權總數；及

(d) 要約人及任何要約人一致行動人士已借入或借出之本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出之借入要約股份除外。

有關公告將列明該等要約股份數目所代表之已發行股本所佔百分比及投票權所佔百分比。

在計算接納所代表之要約股份及期權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於該等要約截止日期下午四時正(即接納該等要約之最後時限及日期)前由過戶登記處或本公司公司秘書(視情況而定)接獲之有效接納。

根據收購守則之規定，有關該等要約之所有公告將根據收購守則及上市規則之規定作出。

倘任何要約人、要約人一致行動人士或彼等各自之顧問於要約期就接納水平或接納股東或接納期權持有人之數目或百分比作出任何聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時作出公告。

**8. 撤回權利**

本公司或其代表妥為收訖的接納表格將不可撤回，除非根據收購守則規則19.2，否則不得撤回。

**9. 香港印花稅**

因接納股份要約而產生的賣方香港從價印花稅按股東就有關接納而應付的代價金額或(如較高)股份的市值的0.1%計算，將會自應付予接納股份要約的股東的款項中扣除。要約人將會作出安排，代表接納股份要約的相關股東支付賣方從價印花稅，以及就接納股份要約支付買方香港從價印花稅。

接納期權要約毋須繳納任何印花稅。

**10. 一般事項**

(a) 所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、有關期權之業權或所享權益文件及／或授權憑證文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，倘由股東或期權持有人或彼等指定之代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、新百利或任何彼等各自之董事、過戶登記處或任何其他參與該等要約之人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生之任何其他責任承擔任何責任。

(b) 接納表格所載條文構成該等要約條款及條件之一部份。

(c) 任何人士未能收到本綜合文件或接納表格，將不會令該等要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於寄發本綜合文件之日至最後接納時限(包括首尾兩日)止期間星期一至星期五(不包括公眾假期)辦公時間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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)供任何股東及期權持有人索取，股東及期權持有人亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hktv.com.hk)查閱。

(d) 正式簽立之接納表格將授權要約人、新百利或要約人可能指示之有關人士，代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何可能屬必需或權宜之其他行動，以便已接納要約之有關人士將要約股份歸屬於要約人或其可能指示之有關人士及／或註銷期權。

(e) 任何人士接納要約將被視為構成該人士或該等人士：

(i) 向要約人、本公司及新百利聲明及保證，有關人士向要約人出售的要約股份均為繳足股款，且收購時概無任何產權負擔，並連同其於該等股份轉讓予要約人當日或其後附帶之所有權利及利益(包括但不限於收取於股份要約作出當日(即本綜合文件日期)或之後可能就其派付、作出或宣派或同意作出或派付或與其有關之所有股息、分派及任何股本回報(如有)之權利)一併出售，除非要約人

就本公司於股份要約截止前宣派、派付／作出或同意派付／作出的任何股息而調低股份要約價。倘本公司決定於聯合公告日期起至股份要約截止期間宣派、派付、作出或同意派付或作出任何股息，要約人將按該等股息金額下調股份要約價。本公司已確認無意於該等要約截止前作出、宣佈或派付任何股息或分派；及

(ii) 向要約人、本公司及彼等各自的顧問(包括要約人有關該等要約的財務顧問新百利)聲明及保證，倘接納股份要約／期權要約之有關股東／期權持有人為香港以外司法權區之公民、居民或國民，則其已就接獲及接納股份要約／期權要約及其任何修訂遵守有關海外股東／期權持有人須遵守之所有適用法律及法規並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定以及所有有關接納股東或(視乎情況而定)期權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項之規定，取得所有必要之政府、外匯管制或其他同意並作出所有所需登記或備案，且其亦無採取或不採取任何行動，而將或可能導致要約人、本公司或彼等各自的顧問(包括要約人的財務顧問新百利)或任何其他人士就該等要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。

(f) 獨立期權持有人如有效接納期權要約，其所提呈的尚未行使期權連同自要約人收購該等期權日期起附帶之一切權利將予以註銷。獨立期權持有人須注意，根據二零一二年股份期權計劃的規則，獨立期權持有人有權於本綜合文件刊發後十四日內的任何時間行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

(g) 接納要約的權利屬各股東／期權持有人個人所有，股東／期權持有人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。

(h) 於彼等作出有關該等要約之決定時，股東及期權持有人應倚賴彼等自身對要約人、本公司及該等要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司及／或新百利所作出之任何法律或商業意見。股東及期權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

(i) 該等要約及彼等一切接納事宜、接納表格及根據該等要約作出的所有合約以及根據該等條款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管轄並按此詮釋。遞交接納表格將構成接受香港法院的非專屬司法管轄。

(j) 就詮釋用途而言，本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 稅項

股東及期權持有人如對接納要約或不接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等自身的專業顧問。謹此強調，要約人、新百利及本公司、彼等各自的任何董事、高級職員、代理人或聯繫人或涉及要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或不接納要約而產生的任何稅務影響或稅務義務而承擔責任。

## 12. 該等要約提呈範圍

要約人正在向全體獨立股東及獨立期權持有人提出該等要約，包括註冊地址為香港以外的獨立股東及獨立期權持有人。向並非居於香港的任何人士提出該等要約可能受到相關司法權區的適用法律影響。並非居於香港的任何獨立股東或獨立期權持有人如有意接納該等要約，應自行了解及遵守彼等自身所在司法權區的任何適用規定。

**並非居於香港的獨立股東及獨立期權持有人如有意接納該等要約，有責任確保自身就接納該等要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續並支付應收該股東或期權持有人就該司法權區的任何轉讓或其他稅項)及(倘需要)諮詢彼等自身的專業顧問。**

**13. 股份的美國持有人須知**

該等要約乃就於香港註冊成立的有限責任公司之證券作出，並須遵守香港披露規定，該等規定與美國之規定不同。本綜合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，股份及／或期權的美國持有人根據該等要約收取現金可能屬應課稅交易。股份及／或期權的各持有人務須立即就接納該等要約的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且其部分或全部有關高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此股份及／或期權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。股份及／或期權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，股份及／或期權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。

該等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，該等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。

**14. 詮釋**

1. 在本綜合文件中，凡提述股東，包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，及倘有一人以上簽署接納表格，本綜合文件的條文將對其共同及個別地適用。

2. 本綜合文件及接納表格中，凡提及男性性別，亦包括女性及中性；凡提及單數，亦包括複數，反之亦然。

## 1. 本集團財務資料之概要

以下載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四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二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二二年年報**」)、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**」)及截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二四年年報**」)之經審核綜合財務報表):

| | 截至十二月三十一日止財政年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **二零二四年** | **二零二三年** | **二零二二年** |
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 營業額 | 3,839,509 | 3,811,706 | 3,828,051 |
| 其他經營開支 | (2,171,826) | (1,979,343) | (1,868,744) |
| 除税前(虧損)／溢利 | (71,307) | 38,764 | 142,360 |
| 所得税抵免 | 4,607 | 6,557 | 69,844 |
| 以下各項應佔年內(虧損)／溢利: | | | |
| －本公司權益持有人 | (66,700) | 45,321 | 212,204 |
| －非控股權益 | – | – | – |
| 以下各項應佔年內全面收益總額: | | | |
| －本公司權益持有人 | (50,577) | 45,041 | 197,401 |
| －非控股權益 | – | – | – |
| 年內溢利應佔本公司權益持有人的應付股息 | 299,647 | – | 73,759 |
| 每股(虧損)／盈利 | | | |
| －基本 | (0.08)港元 | 0.05港元 | 0.23港元 |
| －攤薄 | (0.08)港元 | 0.05港元 | 0.22港元 |
| 每股股息 | | | |
| －中期 | – | – | 0.08港元 |
| －末期 | – | – | – |
| －特別 | 0.38港元 | – | – |

本公司於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年均無派付或建議派付末期股息。本公司於二零二五年三月二十七日宣派並已於二零二五年六月六日派付特別股息每股38港仙。

除上文所披露者外，並無其他屬重大的收入或開支項目。本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四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二零二二年、二零二三年及二零二四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)。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度，會計政策並無導致該等年度的財務數據無法進行重大可比的變動。

## 2. 本集團經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述本集團分別(i)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**」)、(ii)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**」)及(iii)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「**二零二四年財務報表**」)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財務報表之重大會計政策及附註。

二零二四年財務報表載於二零二五年四月二十四日刊發之二零二四年年報第100頁至第169頁。二零二四年年報已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hktv.com.hk)，並可透過以下鏈結獲取：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042402280_c.pdf

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)及本公司網站(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

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)及本公司網站(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

二零二四年財務報表、二零二三年財務報表及二零二二年財務報表(惟不包括分別呈列於二零二四年年報、二零二三年年報及二零二二年年報之任何其他部分)均藉提述方式而載入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

## 3. 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二零二五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二零二五年四月三十日之市值為約1,225,500,000港元，所有物業權益均為由本集團於香港持有並持有作自用或投資用途之物業。物業估值報告載於本綜合文件附錄三。

經計及本綜合文件附錄三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* |
|---|---|
| 於二零二四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)* | 1,871,619 |
| 調整： | |
| － 派付於二零二五年三月二十七日宣派並於二零二五年六月六日派付的特別股息每股38港仙 | (299,777) |
| － 根據本綜合文件附錄三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二零二五年四月三十日之估值產生之重估盈餘*(附註2)* | 116,377 |
| － 於二零二五年五月根據二零一二年股份期權計劃行使期權之影響 | 493 |
| 股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值 | 1,688,712 |
| | *港元* |
| 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)* | 2.14 |

*附註：*

(1) 該金額乃摘錄自本公司於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的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二零二五年四月三十日之市值超出其於二零二四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788,885,781股股份計算。

## 4. 債務

於二零二五年四月三十日(即本綜合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126,194,000港元及非流動租賃負債為約281,825,000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、承兑負債或承兑信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 5. 重大變動

董事確認,自二零二四年十二月三十一日(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。

*以下為獨立估值師捷利行測量師有限公司就本集團於二零二五年四月三十日的物業權益估值而編製的函件、價值概要及估值證書全文，以供載入本綜合文件。*

捷利行測量師
Dudley Surveyors
Your trusted partner in property

敬啟者：

**有關：香港科技探索有限公司及其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二零二五年四月三十日(「**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(二零二四年版)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。

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。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。

鑑於該等出售限制被視為有別於一般市場，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，並於二零二五年五月二十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**

盧以德女士及葉昀澤先生已於二零二五年五月二十一日視察該等物業。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／或正式平面圖中所列面積準確無誤。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。

**潛在稅項負擔**

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擔包括：

- 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%稅率繳納的應佔利得稅；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，故任何潛在稅項負擔成為事實之可能性不大。

葉昀澤先生已向本報告之簽署人提供專業協助。葉先生為擁有12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

日期：二零二五年七月二十二日

*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

| | 該等物業之地址 | 於二零二五年四月三十日現況下之市值 |
|---|---|---|
| **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 | 68,600,000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」) | 816,000,000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 | 84,700,000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 | 253,300,000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 | 2,900,000港元 |
| | 總計 | 1,225,500,000港元 |

**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** | **於二零二五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13樓1–18號工作室。<br><br>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。 | 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。<br><br>物業1包括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。<br><br>根據核准建築圖則，13樓所有工作室的總建築面積約為24,734平方呎(2,297.9平方米左右)。<br><br>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%。 | 據指示方告知，物業1現時由業主佔用。因此，我們按交吉基準對物業1進行估值。 | 按交吉基準計算為68,600,000港元(陸仟捌佰陸拾萬港元) |

*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涉及以下轇轕：

   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. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

   i. 在對物業1進行估值時，吾等已識別並分析標的樓宇及相同地區所在工業物業(「**可資比較物業**」)的多項相關銷售交易。該等可資比較物業為過去兩年的交易，並與標的物業在性質、交通便利程度、停車位供應及樓齡等方面具有相似特徵。該等可資比較物業按每平方呎實用面積計的成交價介乎3,200港元至4,300港元。

ii. 吾等已就標的物業與可資比較物業之間包括時間指數、面積、樓齡、樓底高度及其他共同特徵作出適當調整，從而得出吾等的市場估值意見。

iii. 該等調整所依據的基本原則為：

(1) 倘標的物業優於可資比較物業，則上調(價格)；反之亦然，

(2) 倘標的物業被認為較可資比較物業遜色或吸引力較低，則應採用(價格)向下調整。

iv. 同時，亦已參考香港政府的物業價格指數。

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 | 於二零二五年四月三十日現況下之市值 |
|---|---|---|---|
| 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。<br><br>(亦稱為「新界西貢將軍澳駿昌街1號」) | 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。<br><br>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。<br><br>據指示方告知，北座1樓平頂上的新工作室區域建設工程已經完工，且屋宇署已發出佔用許可證。<br><br>地下提供私家車、輕型貨車、貨車及集裝箱停車位。<br><br>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」。<br><br>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)。 | 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。 | 816,000,000港元<br>(捌億壹仟陸佰萬港元)<br>即香港媒體製作按交吉基準持有租賃權益的價值 |

| 物業2 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二五年四月三十日現況下之市值 |
|---|---|---|---|
| | 根據核准建築圖則，整個發展項目的建築面積約391,733平方呎(36,393平方米左右)，包括新擴建部分的建築面積。<br><br>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。每年政府地租為應課差餉租值的3%。 | | |

*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涉及以下轇轕：

   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租賃協議修訂。

   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. 根據於二零二五年二月十四日刊憲之將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/31，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。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予新承租人及(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 | 佔用詳情 | 於二零二五年四月三十日現況下之市值 |
|---|---|---|---|
| 新界西貢丈量約份第243約地段第1622號君爵堡第88號屋<br><br>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。 | 君爵堡為座落於新界西貢區碧沙路東南角的住宅發展項目，包括12幢低層豪華洋房。該物業於一九九九年竣工。<br><br>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。<br><br>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)。<br><br>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。<br><br>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%。 | 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。 | 按交吉基準計算為84,700,000港元(捌仟肆佰柒拾萬港元) |

*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涉及以下的轇轕：

   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. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

   i. 在對物業3進行估值時，吾等已識別並分析類似地點內多項與標的物業相符的獨立式及半獨立式洋房連花園(「**可資比較物業**」)的相關銷售交易。

ii. 由於尋找相關及具時效性的可資比較物業存在限制，吾等已評估過去三年的交易。在選擇具有類似特徵的可資比較物業時，已考慮到洋房大小、性質、景觀、交通便利程度、樓齡、配套停車位供應等因素。此外，可資比較物業的每平方呎(實用面積)成交價介乎22,000港元至36,000港元。

iii. 吾等已就標的物業與可資比較物業之間的差異作出適當調整，從而得出吾等的市場估值意見。

iv. 該等調整所依據的基本原則為：

(1) 倘標的物業優於可資比較物業，則上調(價格)；反之亦然，

(2) 倘標的物業被認為較可資比較物業遜色或吸引力較低，則應採用(價格)向下調整。

v. 同時，亦已參考香港政府的物業價格指數。

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 | 佔用詳情 | 於二零二五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。<br><br>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。 | 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。<br><br>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。<br><br>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74,202平方呎（6,893.6平方米左右）。<br><br>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）。<br><br>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%。 | 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。<br><br>據指示方告知，17樓所有天台單位均空置。 | 253,300,000港元（貳億伍仟叁佰叁拾萬港元），受現有租約規限<br><br>（每層樓的市值明細於隨附的附表B概述）<br><br>（於估值日期，按固定月租計算，該物業的淨收益率約為10.0%） |

*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涉及以下轇轕：

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 貴公司保留面積)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. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

i. 在對物業4進行估值時，吾等已識別並分析標的樓宇及類似地點所在工業物業(「**可資比較物業**」)的多項相關銷售交易。該等可資比較物業為過去兩年的交易，並與標的物業在性質、交通便利程度及樓齡等方面具有相似特徵。該等可資比較物業按每平方呎實用面積計的成交價介乎3,200港元至4,300港元。

ii. 吾等已就標的物業與可資比較物業之間包括時間指數、面積、樓齡、樓底高度及其他共同特徵作出適當調整，從而得出吾等的市場估值意見。

iii. 該等調整所依據的基本原則為：

(1) 倘標的物業優於可資比較物業，則上調(價格)；反之亦然，

(2) 倘標的物業被認為較可資比較物業遜色或吸引力較低，則應採用(價格)向下調整。

iv. 同時，亦已參考香港政府的物業價格指數。

v. 吾等亦已計及下文附註8所述將於二零二八年六月屆滿的現有租賃，並將未來預期現金流量資本化，以得出吾等的市場估值。

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。租金包括管理費，但不包括政府差餉及地租。

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。租金包括管理費，但不包括政府差餉及地租。

iii. 就16樓整層工作室而言(不包括 貴公司保留面積)，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。租金包括管理費，但不包括政府差餉及地租。

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。

10. 於估值日，根據已知市場可資比較資料，市場租金的單位價格介乎每月每平方呎12港元至16港元，收益率分別為4.0%至5.0%。租金水平受現行銀行利率、空置率、租期及年期、租賃物業面積、景觀、樓層、交通方便程度，尤其是訂立租約的時間及市況影響。

## 估值證書

| 物業5 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二五年四月三十日現況下之市值 |
|---|---|---|---|
| 新界葵涌青山道552–566號美達中心1樓L13號貨車停車位。<br><br>葵涌市地段第364號內4,850份均等及不可分割份數之4份。 | 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。<br><br>物業5為1樓的一個貨車停車位，可從地下直達。<br><br>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%。 | 根據指示方提供的資料，物業5目前有1份租約，租期由二零一八年九月二十六日起至二零二八年六月三十日。租金資料於下文附註5概述。 | 2,900,000港元<br>(貳佰玖拾萬港元)，<br>受現有租約規限<br><br>(於估值日期，按固定月租計算，該物業的淨收益率約為10.7%) |

*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涉及以下轇轕：

   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. 根據於二零二五年七月八日刊憲之荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/39，物業5位於指定為「其他指定用途(商貿)」的地帶內。

4. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

   i. 在對物業5進行估值時，吾等已識別並分析類似地點相關貨車停車位(「**可資比較物業**」)的多項銷售交易。該等可資比較物業為過去兩年的交易，並與標的物業在性質及交通便利程度等方面具有相似特徵。該等可資比較物業每個停車位的成交價介乎2,000,000港元至3,000,000港元。

   ii. 吾等已就標的物業與可資比較物業之間包括時間指數、交通便利程度及其他共同特徵作出適當調整，從而得出吾等的市場估值意見。

iii. 該等調整所依據的基本原則為：

(1) 倘標的物業優於可資比較物業，則上調(價格)；反之亦然，

(2) 倘標的物業被認為較可資比較物業遜色或吸引力較低，則應採用(價格)向下調整。

iv. 同時，亦已參考香港政府的物業價格指數。

v. 吾等亦已計及下文附註5所述將於二零二八年六月屆滿的現有租賃，並將未來預期現金流量資本化，以得出吾等的市場估值。

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。租金包括管理費，但不包括政府差餉及地租。

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。

7. 於估值日，根據已知市場可資比較資料，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，收益率分別為2.6%至4.9%。租金水平受現行銀行利率、空置率、租期及年期、租賃物業的交通便利程度，尤其是訂立租約的時間及市況影響。

**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)<br>Forward Excel Limited(物業的14樓)<br>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所簽訂租賃協議的承批人，香港科技園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**

| **物業4** | **於二零二五年四月三十日現況下之市值** |
|---|---|
| 12樓1–18號工作室(12樓全層) | 83,100,000港元 |
| 14樓1–18號工作室(14樓全層) | 83,600,000港元 |
| 16樓1–18號工作室(16樓全層) | 83,600,000港元 |
| 17樓10–18號天台 | 3,000,000港元 |
| 總計 | 253,300,000港元 |

## 1. 責任聲明

要約人的唯一董事對本綜合文件所載資料(有關本集團的任何資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件所表達的意見(董事以彼等身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

## 2. 於本公司證券的權益披露

要約人確認，於最後實際可行日期，除Top Group持有的355,051,177股股份、張先生直接及間接持有的51,377,763股股份及黃女士持有的50,000股股份，以及王先生、張先生及黃女士分別持有的10,000,000份、9,000,000份及4,000,000份尚未行使期權外，概無要約人、王先生及彼等一致行動人士擁有或控制或指示股份或本公司可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的任何衍生工具之任何投票權或權利。

要約人及要約人一致行動人士所持期權詳情如下：

**二零一二年股份期權計劃**

| **參與人士** | **授出日期** | **股份期權可行使期間** | **每股股份行使價** *(港元)* | **期權數目** |
|---|---|---|---|---|
| 王先生 | 二零一七年五月二十六日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 10,000,000 |
| 張先生 | 二零一七年五月二十六日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 9,000,000 |
| 黃女士 | 二零一七年三月二十三日 | 二零一八年三月一日至二零二七年三月二十二日 | 1.464 | 1,000,000 |
| | 二零二零年三月二十七日 | 二零二一年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 1,500,000 |
| | 二零二零年三月二十七日 | 二零二二年三月二十七日至二零三零年三月二十六日 | 4.434 | 1,500,000 |

**3. 於本公司證券之交易**

於有關期間，要約人、要約人的唯一董事或要約人一致行動人士概無買賣任何股份、期權或可換股證券、認股權證、期權或有關股份的衍生工具以換取價值。

**4. 有關該等要約之安排**

要約人確認，於最後實際可行日期：

(a) 概無要約人、王先生及彼等一致行動人士於有關期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或與該等證券有關的任何衍生工具以換取價值；

(b) 概無任何人士與要約人、王先生或彼等任何一致行動人士之間存在收購守則規則22註釋8所述任何種類安排；

(c) 概無要約人、王先生或彼等任何一致行動人士訂立涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約條件的情況的任何協議或安排；

(d) 要約人、王先生及其一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或本公司任何有關該等證券的衍生工具(定義見收購守則規則22註釋4)；

(e) 要約人、王先生及彼等一致行動人士並無收到任何接納或拒絕該等要約之不可撤回承諾；

(f) 要約人、王先生及彼等任何一致行動人士並無訂立有關本公司證券的尚未行使衍生工具的協議或安排；

(g) 概無協議、安排或諒解規定根據股份要約所收購的要約股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士；

(h) 並無任何安排向任何董事給予作為其離職補償或與該等要約相關的其他補償的任何利益(法定補償除外)；

(i) 除代價外，要約人、王先生或彼等任何一致行動人士並無就根據買賣協議買賣銷售股份向賣方或彼等一致行動人士支付或將支付任何形式之其他代價、賠償或利益；

(j) 除買賣協議及賣方貸款外，賣方及彼等一致行動人士與要約人、王先生及彼等一致行動人士之間並無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易；及

(k) 除要約貸款外，(a)任何股東；及(b)要約人、王先生及其一致行動人士之間概無諒解、安排、協議或特別交易。

要約人亦確認，於最後實際可行日期，(a)要約人或任何要約人一致行動人士；及(b)任何董事或近期董事、股東或近期股東之間概無與該等要約結果有關聯或受其影響的諒解、安排、協議或特別交易。

**5. 其他資料**

(a) 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為王先生全資擁有之公司。要約人之註冊辦事處地址為Corporate Registrations Limited, Sea Meadow House, (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

(b) 要約人之唯一股東兼唯一董事為王先生。

(c) 新百利之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。

(d) 要約人一致行動集團之主要成員包括(i)王先生、(ii)Top Group、(iii)張先生、(iv)梁先生、(v)丘先生、(vi)唐靄玲女士及(vii)黃女士。要約人一致行動集團主要成員之詳情(包括董事)如下：

| **主要成員名稱** | **董事** | **註冊辦事處／通訊地址** |
|---|---|---|
| 王先生 | 不適用 | 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 |

| 主要成員名稱 | 董事 | 註冊辦事處／通訊地址 |
| --- | --- | --- |
| Top Group | 張先生<br>王先生<br>唐靄玲女士 | 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 |
| 張先生 | 不適用 | 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 |
| 梁先生 | 不適用 | 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 |
| 丘先生 | 不適用 | 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 |
| 唐靄玲女士 | 不適用 | 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 |
| 黃女士 | 不適用 | 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 |

## 6. 展示文件

下列文件可於本綜合文件刊發日期起，直至截止日期(包括該日)期間，在以下網站查閱：(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)本公司網站(www.hktv.com.hk)：

(a) 要約人的組織章程細則；

(b) 「新百利函件」，其文件載於本綜合文件；及

(c) 要約貸款協議。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照上市規則及守則而刊載的詳情，旨在提供有關該等要約及本公司的資料。各董事對本綜合文件所載資料(要約人及其一致行動人士的任何資料除外，惟包括有關本集團的任何資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(要約人唯一董事以其身份所表達的意見除外)均經過審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

本公司並無法定股本及其股份並無面值。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本約為1,805,693,000港元。於最後實際可行日期已發行股份數目如下：

*已發行及繳足：*

| | |
|---|---|
| 788,885,781股 | 股份 |

所有已發行股份在各方面，包括在資本、股息及投票權利方面，彼此之間享有同等地位。

股份在聯交所主板上市，概無股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或擬申請批准有關上市或買賣。

自二零二四年十二月三十一日(即本集團最新經審核財務報表編製日期)起及直至(包括)最後實際可行日期，除根據二零一二年股份期權計劃獲參與者行使期權而發行的合共340,000股股份外，本公司並無發行任何股份。

**二零一二年股份期權計劃**

於最後實際可行日期，

(a) 二零一二年股份期權計劃項下尚有合共41,105,962份未行使期權，每份期權賦予期權持有人認購一股新股份的權利。倘該等期權獲全部行使，將發行41,105,962股新股份，佔因發行該等新股份而經擴大本公司已發行股本總額約4.95%；及

(b) 除要約人及其一致行動人士持有的23,000,000份期權外，二零一二年股份期權計劃項下尚有合共18,105,962份未行使期權。倘該等期權獲全部行使，將發行18,105,962股新股份，佔本公司因發行該等新股份經擴大已發行股本總額約2.24%。

根據二零一二年股份期權計劃規則，獨立期權持有人將有權於綜合文件刊發後十四日內隨時行使其期權。所有於該期間未獲行使的期權將於該期間屆滿時自動失效。獨立期權持有人將不能就任何已失效的期權接納期權要約。

倘任何期權於股份要約截止前根據二零一二年股份期權計劃的條款獲行使，因該行使而發行的任何股份將受本綜合文件「新百利函件」一節「期權要約」項下表格所載的股份要約所規限，該表格載列適用於各期權的行使價。

**二零二零年股份期權計劃**

於最後實際可行日期，自二零二零年股份期權計劃獲採納以來，尚未授出任何股份期權。

除期權外，於最後實際可行日期，並無其他尚未行使的期權、認股權證、衍生工具或可轉換或可兑換為股份或其他相關證券之證券。

## 3. 市場價格

下表顯示股份於(i)有關期間各曆月有交易的最後一天；(ii)最後交易日期；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價(按除權基準)：

| 日期 | 每股收市價<br>*(港元)* |
|---|---|
| 二零二四年十二月 | 1.158 |
| 二零二五年一月 | 1.053 |
| 二零二五年二月 | 1.021 |
| 二零二五年三月 | 1.183 |
| 二零二五年四月 | 1.677 |
| 二零二五年五月 | 1.670 |
| 二零二五年六月二十六日(最後交易日期) | 1.550 |
| 二零二五年六月三十日 | 1.580 |
| 二零二五年七月十八日(最後實際可行日期) | 1.610 |

在有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價(按除權基準)分別為每股1.879港元(於二零二五年五月七日)及每股0.98港元(於二零二五年三月十三日)。

**4. 權益披露**

**(a) 董事及最高行政人員的權益**

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，各董事及其各自的聯繫人(定義見上市規則)及本公司最高行政人員概無擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證的任何權益或淡倉，而該等權益或淡倉：(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(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；或(d)根據收購守則須予披露：

***於相關股份之好倉***

| **董事姓名** | **身份** | **持有股份／相關股份數目** *(附註1)* | **佔已發行股本概約百分比** *(附註8)* |
|---|---|---|---|
| 張先生 | 實益擁有人*(附註2)* | 35,453,424 | 4.49% |
| | 於受控制法團的權益*(附註7)* | 24,924,339 | 3.16% |
| 王先生 | 實益擁有人*(附註3)* | 10,000,000 | 1.27% |
| | 於受控制法團的權益*(附註7)* | 355,051,177 | 45.01% |
| 黃女士 | 實益擁有人*(附註4)* | 4,050,000 | 0.51% |
| 劉志剛先生 | 實益擁有人*(附註5)* | 4,000,000 | 0.51% |
| 周慧晶女士 | 實益擁有人*(附註6)* | 3,500,000 | 0.44% |

*附註：*

1. 所有權益均為好倉。

2. 於最後實際可行日期，張先生實益持有26,453,424股股份並於9,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，王先生於10,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

4. 於最後實際可行日期，黃女士實益持有50,000股股份並於4,000,000份尚未行使期權中擁有權益。

5. 該等相關股份指於最後實際可行日期劉志剛先生於其中擁有權益的4,000,000份尚未行使期權。

6. 該等相關股份指於最後實際可行日期周慧晶女士於其中擁有權益的3,500,000份尚未行使期權。

7. 張先生及王先生的法團權益乃透過彼等各自於以下公司的權益產生：(i) Worship Limited持有24,924,339股股份，該公司由張先生擁有50%權益及由張先生配偶擁有50%權益；及(ii) Top Group International Limited(「**Top Group**」)持有355,051,177股股份，該公司由王先生(直接及間接)擁有51.80%權益。Top Group於本公司的權益亦於下文「主要股東」一節披露。

8. 該百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行的788,885,781股普通股計算。

**(b) 主要股東**

於最後實際可行日期，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

| **主要股東名稱** | **身份** | **所持股份數目** | **佔已發行股本概約百分比** *(附註2)* |
|---|---|---|---|
| 要約人*(附註1)* | 於受控制法團的權益 | 355,051,177 | 45.01% |
| Top Group | 實益擁有人 | 355,051,177 | 45.01% |

*附註：*

1. 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王先生全資實益擁有。要約人及王先生合共持有Top Group已發行股本約51.80%，並間接擁有Top Group持有之355,051,177股股份權益，相當於本公司已發行股本總額約45.01%。

2. 該百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行之788,885,781股普通股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無接獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)知會其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 5. 於本公司及要約人之權益以及與該等要約有關之安排

本公司確認，於最後實際可行日期：

(i) 除本附錄上文「4.權益披露－董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，董事概無於股份、衍生工具、期權、認股權證及可轉換或可交換為股份之換股權或其他類似權利中擁有任何權益，且董事或彼等擁有或控制之公司於有關期間概無就任何股份、期權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券或本公司其他類型股本權益進行價值交易；

(ii) 除王先生為要約人唯一股東外，本公司或任何董事概無於要約人任何股份或與要約人任何股份相關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益，且於有關期間該等人士概無買賣要約人股份或與要約人任何股份相關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；

(iii) 本公司之附屬公司或本公司或本公司附屬公司之退休基金或憑藉「一致行動」定義第(5)類而推定與本公司一致行動人士或憑藉收購守則「聯繫人」定義第(2)類而成為本公司聯繫人者(惟不包括獲豁免主要交易商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，亦無於有關期間買賣股份或任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

(iv) 概無任何人士與本公司或任何憑藉「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類而推定與本公司一致行動之人士，或憑藉收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類而成為本公司聯繫人者訂立收購守則規則22註釋8所指之任何種類安排；

(v) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(不包括任何獲豁免基金經理)以全權委託形式管理，且概無該等人士於有關期間買賣股份或任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；

(vi) 張先生、王先生及黃女士(彼等為執行董事，分別於9,000,000份、10,000,000份及4,000,000份未行使期權中擁有權益)已不可撤回地承諾，彼等將不會行使彼等持有之任何期權，直至該等要約截止。除本附錄上文「4.權益披露－董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，董事概無持有本公司任何實益股權而使其有權接納或拒絕該等要約；

(vii) 本公司或董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權，或任何有關該等證券之衍生工具(定義見收購守則規則22註釋4)；

(viii) 除上文第5(vi)分段披露的承諾外，任何董事與任何其他人士之間概不存在以該等要約結果為條件或取決於該等要約結果或與該等要約相關的協議或安排；

(ix) 並無任何安排向任何董事給予作為其離職補償或與該等要約相關的其他補償的任何利益(法定補償除外)；

(x) 要約人並無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約；及

(xi) 任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期：

(i) 以下董事已於要約期開始前六個月內與本公司訂立服務合約：

| 董事姓名 | 服務協議屆滿日期 | 每年固定薪酬金額（不包括養老金安排） | 任何可變薪酬金額，以及計算該薪酬的公式詳情 |
|---|---|---|---|
| 李漢英先生 | 二零二五年十二月三十一日 | 316,448港元 | 無 |
| 白敦六先生 | 二零二五年十二月三十一日 | 296,922港元 | 無 |
| 麥永森先生 | 二零二五年十二月三十一日 | 296,922港元 | 無 |
| 安宇昭先生 | 二零二五年十二月三十一日 | 296,922港元 | 無 |

李漢英先生、白敦六先生、麥永森先生及安宇昭先生各自的現有服務合約(如上文所述)與彼等各自的先前服務合約大致相同。

(ii) 除上文第6(i)分段所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司或本公司的聯繫公司訂立生效之服務合約：

a. (包括連續及固定期限合約)在要約期開始前六個月內訂立或修訂；

b. 屬通知期為12個月或以上的連續合約；或

c. 屬固定期限合約，且距離期滿尚餘超過12個月(不論通知期)。

## 7. 專家資格及同意書

以下為在本綜合文件載有其報告、意見或建議之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|---|---|
| 新百利融資有限公司 | 根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團 |
| 浩德融資有限公司 | 根據證券及期貨條例獲發牌從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之法團 |
| 捷利行測量師有限公司 | 獨立專業物業估值師 |

上述各專家已就本綜合文件之刊發發出書面同意，同意以本綜合文件所示形式及內容轉載彼等各自之函件、意見、報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何本公司或本集團任何成員公司面臨或遭受威脅之重大訴訟或申索。

## 9. 重大合約

由要約期開始日期前兩(2)年當日直至及包括最後實際可行日期，本集團成員公司概無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約(並非本集團任何成員公司在其日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)。

## 10. 其他資料

(i) 本公司之註冊辦事處及香港主要營業地點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。

(ii) 本公司之股份過戶登記處為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。

(iii) 浩德融資之註冊辦事處為香港中環永和街21號。

(iv) 本綜合文件及隨附之接納表格其中、英文版本如有任何不符，概以英文版本為準。

**11. 展示文件**

下列文件可於本綜合文件日期起至及截止日期(包括該日)止期間，在(i)證監會網站(www.sfc.hk)及(ii)本公司網站(www.hktv.com.hk)查閱：

(i) 本公司之組織章程細則；

(ii) 二零二四年年報、二零二三年年報及二零二二年年報；

(iii) 本綜合文件所載之「董事會函件」；

(iv) 本綜合文件所載之「獨立董事委員會函件」；

(v) 本綜合文件所載之「浩德融資函件」；

(vi) 本綜合文件附錄三所載之物業估值報告；

(vii) 本附錄「6.董事服務合約」一節所提述之董事服務合約；

(viii) 本附錄「7.專家資格及同意書」一節所提述之同意書；及

(ix) 本綜合文件及隨附之接納表格。