

## 此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部澳至尊國際控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

# 澳至尊 AUSupreme

## Ausupreme International Holdings Limited

### 澳至尊國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2031)

### 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函載於本通函第IFA-1至IFA-17頁。

本公司謹訂於2023年1月9日(星期一)下午三時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心B座2樓203室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年1月7日(星期六)下午三時正)交回。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(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

#### 股東特別大會的預防措施

為防止2019年新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，於股東特別大會上，各出席人士須知悉及遵守可行的防疫措施包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 掃描「安心出行」場地二維碼
- (3) 佩戴外科口罩
- (4) 恕不提供茶點、飲品及公司禮品

任何人士於股東特別大會日期未有遵守防疫措施或須接受香港特別行政區政府任何強制性檢疫，將被禁止進入會議會場。本公司謹此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，於股東特別大會上行使其投票權以取代親身出席。

2022年12月15日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 — 估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

本通函以中英文編製。如有任何歧義，概以本通函英文版本為準。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一般開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	澳至尊國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方將向賣方支付的現金代價27,453,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年1月9日(星期一)下午三時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心B座2樓203室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陸定光教授、高銘堅先生及尹祖伊博士)組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	元庫證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票之股東
「最後可行日期」	指	2022年12月7日，即於本通函付印前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利變動」	指	對目標公司的財務或交易狀況、業務或財產或經營業績有重大不利影響的任何變動
「按揭」	指	物業之按揭
「物業」	指	位於香港九龍觀塘敬業街67號敬運工業大廈3樓C室的物業
「買方」	指	Nature's Elite Limited，本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)收購事項所訂立日期為2022年10月31日的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方持有目標公司合共4股普通股，相當於目標公司於最後可行日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 翹博國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期由蔡志輝先生擁有50%權益及何家敏女士擁有50%權益
「賣方」	指 蔡志輝先生及何家敏女士的統稱
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「%」	指 百分比

# 澳至尊 AUSupreme

## Ausupreme International Holdings Limited

### 澳至尊國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2031)

執行董事：

蔡志輝先生 (主席兼聯席行政總裁)

何家敏女士 (副主席兼聯席行政總裁)

何俊傑先生

區俊傑先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陸定光教授

高銘堅先生

尹祖伊博士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道83號

東瀛遊廣場28樓E室

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

### 緒言

茲提述本公司日期為2022年10月31日有關(其中包括)買賣協議之公告。

根據買賣協議之條款，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv)有關物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期： 2022年10月31日(聯交所交易時段後)

訂約方： (a) 賣方；及

(b) 買方(本公司之直接全資附屬公司)。

### 標的事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份(相當於目標公司於最後可行日期之全部已發行股本)。目標公司主要從事物業投資，有關目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標公司之資料」一節。

於最後可行日期，賣方擁有目標公司全部已發行股本。緊隨完成後，目標公司將由買方全資擁有，因此，目標公司將為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

### 代價

收購事項之代價金額為27,453,000港元，其將由買方以下列方式支付予賣方(或其代名人)：

- (i) 代價20,000,000港元須由買方於完成後以現金支付予賣方(10,000,000港元支付予蔡志輝先生及10,000,000港元支付予何家敏女士)；及
- (ii) 代價7,453,000港元須由買方於完成後三個月內以現金支付予賣方(3,726,500港元支付予蔡志輝先生及3,726,500港元支付予何家敏女士)。

---

## 董事會函件

---

代價由賣方及買方經考慮(其中包括)(i)物業於2022年9月30日之市值約29,800,000港元(由獨立專業估值師以市場法估值);及(ii)目標公司於2022年9月30日之未經審核流動負債淨額約2,347,000港元及目標公司並無任何非流動負債後,按一般商業條款進行公平磋商所釐定。代價須以現金支付並由本集團之內部資源撥付。

以下概要列示獨立專業估值師於2022年9月30日對物業進行估值之市值與物業於2022年9月30日之賬面值之對賬:

	港元
成本	13,509,000.00
於2022年9月30日之累計折舊	<u>(3,388,507.80)</u>
於2022年9月30日之淨資產	10,120,492.20
於2022年9月30日之物業重估公平值收益	<u>19,679,507.80</u>
於2022年9月30日根據市價重估所定之物業公平值	<u><u>29,800,000.00</u></u>

有關物業估值之進一步詳情,請參閱本通函附錄一。

### 條件

完成須待下列條件達成方告作實及受其規限:

- (1) 賣方及目標公司已就買賣銷售股份及據此擬進行之交易向股東、監管機構、銀行及債權人以及任何其他第三方取得所需之所有必要同意及/或批准,並維持十足效力及作用;
- (2) 買方已就買賣銷售股份及據此擬進行之交易向股東、監管機構及任何其他第三方取得所需之所有必要同意及/或批准,並維持十足效力及作用;
- (3) 獨立股東於將予召開的股東特別大會上通過必要決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易;

---

## 董事會函件

---

- (4) 買方信納將對目標公司進行的盡職審查之結果；
- (5) 目標公司自買賣協議日期以來並無任何重大不利變動；
- (6) 賣方所作出之保證仍屬真實及準確，且並無誤導成分；及
- (7) 向買方指定的估值師取得估值報告確認物業的估值不少於29,800,000港元。

買方可隨時以書面形式豁免上文(4)至(6)所載的先決條件。倘上述所載條件並無於2023年1月31日下午十二時正或之前(或賣方與買方可能協定之有關較後日期)達成(或獲買方豁免，視情況而定)，買賣協議將告停止及終止，而買賣協議訂約雙方一概無須向另一方承擔買賣協議項下之任何義務及責任，惟任何先前違反買賣協議條款者則除外。

於最後可行日期，上述條件(1)、(2)及(7)已獲達成及剩餘條件尚未達成。

### 完成

完成將於上述所有先決條件獲達成(及／或豁免)當日後五個營業日內或賣方與買方可能共同書面協定之有關其他日期落實。

### 有關目標公司之資料

目標公司於2012年3月於香港註冊成立為有限公司，並主要從事物業投資。於最後可行日期，目標公司由蔡志輝先生擁有50%權益及何家敏女士擁有50%權益。

於2021年，目標公司(作為業主)與信基國際企業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)就租賃物業訂立租賃協議，每月租金為80,000港元，由2021年7月1日至2024年6月30日止為期三年。除根據租賃協議作為業主租賃物業外，目標公司自其註冊成立以來並無其他重大業務。於最後可行日期，目標公司並無物業以外的其他主要資產。賣方於2012年成立目標公司並無重要成本以及目標公司支付物業的原始收購成本約為12,880,000港元。

## 董事會函件

物業位於香港九龍觀塘敬業街67號敬運工業大廈3樓C室，總建築面積約為5,451平方呎。根據本通函附錄一所載獨立專業估值師以市場法對物業進行之估值，物業於2022年9月30日之市值為29,800,000港元。於最後可行日期，物業已按揭予中國銀行(香港)有限公司，由蔡志輝先生及何家敏女士提供的個人擔保作抵押，其於2022年9月30日的未償還結餘約為3,102,000港元，並按年利率2.45%計息。於完成後，就物業按揭抵押之個人擔保將獲解除，並以本公司將予提供之公司擔保取代。

### 財務資料

根據本公司於最後可行日期可獲得之最新財務資料，以下載列分別摘錄自目標公司截至2022年9月30日止六個月以及截至2022年3月31日及2021年3月31日止兩個財政年度之財務資料的主要財務數據：

	截至2022年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2022年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2021年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前溢利淨額	222	332	78
除稅後溢利淨額	200	319	78
淨資產／(負債)	7,773	(1,781)	(2,100)

目標公司於2022年9月30日之未經審核資產淨值約為7,773,000港元。目標公司由2022年3月31日的淨負債狀況變為2022年9月30日的淨資產狀況乃主要由於蔡志輝先生、何家敏女士與目標公司訂立之資本化協議，據此，目標公司分別向蔡志輝先生及何家敏女士配發及發行一股資本化股份，分別將蔡志輝先生向目標公司提供的貸款4,667,091港元及何家敏女士向目標公司提供的貸款4,667,091港元資本化。

### 有關訂約方之一般資料

#### 賣方

於最後可行日期，蔡志輝先生及何家敏女士各自(i)為執行董事及本公司控股股東；(ii)持有目標公司之50%已發行股份；及(iii)為本公司之關連人士。因此，買賣協議項下擬進行之交易就上市規則而言構成本公司之關連交易。

### 買方

買方為本公司之直接全資附屬公司，其於英屬處女群島註冊成立並主要從事投資控股。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事零售及批發健康及個人護理產品。

物業為目標公司的主要資產，其目前由目標公司(作為業主)出租予本公司之間接全資附屬公司信基國際企業有限公司(作為租戶)。於完成後，物業將繼續由信基國際企業有限公司用作其業務營運。

進行收購事項之理由及裨益如下：(i)由於物業鄰近本集團其他倉庫，此將提升存貨效率及人力管理，並有助本集團進一步發展及開拓其業務；(ii)物業位於黃金地段，且根據差餉物業估價署發佈的統計數據，分層工廠大廈的價格近期有所下跌，董事會認為按當前市價收購物業是投資良機，而倘物業日後升值，本集團可受惠於任何長期資本收益；及(iii)經參考差餉物業估價署公佈的統計數據，私人分層工廠大廈的租金指數由2018年第1季度至2022年第3季度上升約9.2%。收購事項將於完成後節省本集團之租金開支，亦可避免日後租金持續上漲。

鑒於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括(其中包括)代價)屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

根據本公司組織章程細則及上市規則，董事不得就有關其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票，而倘其作出投票，則其投票將不予計算在內。因此，執行董事蔡志輝先生及何家敏女士須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄及已放棄投票。

除蔡志輝先生及何家敏女士外，概無其他董事於交易中擁有重大權益，因此概無其他董事須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

### 上市規則涵義

由於收購事項之相關適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定。

於最後可行日期，目標公司之股份分別由蔡志輝先生擁有50%及何家敏女士擁有50%。此外，賣方各自為董事及本公司控股股東(定義見上市規則)。因此，各賣方均為本公司之關連人士，而買賣協議項下擬進行之交易就上市規則而言構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事陸定光教授、高銘堅先生及尹祖伊博士組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行)是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。務請閣下垂注本通函第IFA-1至IFA-17頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

### 股東特別大會

股東特別大會將予以召開並於2023年1月9日(星期一)下午三時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心B座2樓203室舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年1月7日(星期六)下午三時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍

---

## 董事會函件

---

可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

股東特別大會將以投票方式進行表決。

於最後可行日期持有425,340,000股股份(相當於本公司全部已發行股本約55.82%)的控股股東Beatitudes International Ltd.(由蔡志輝先生及何家敏女士各自擁有50%權益)以及其聯繫人及於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的任何股東，須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年1月4日(星期三)至2023年1月9日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須不遲於2023年1月3日(星期二)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)以辦理登記手續。

### 推薦建議

務請閣下垂注本通函第IBC-1至IBC-2頁所載之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第IFA-1至IFA-17頁，當中載有(其中包括)其就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及其達致其推薦建議所考慮之主要因素。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，就本公司及獨立股東而言按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的所有決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

完成須待買賣協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，故收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
澳至尊國際控股有限公司  
主席、執行董事及聯席行政總裁  
蔡志輝  
謹啟

2022年12月15日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。

# 澳至尊

## AUSupreme

**Ausupreme International Holdings Limited**

**澳至尊國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2031)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司日期為2022年12月15日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙於通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬公平合理、是否按一般商業條款或更佳條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案如何投票向獨立股東提供意見。元庫證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第4至12頁的董事會函件，以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就買賣協議之條款是否屬公平合理、是否按一般商業條款或更佳條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，以及獨立股東應如何投票向吾等提供之意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮通函第IFA-1至IFA-17頁獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函所載獨立財務顧問所考慮之主要理由及因素以及其意見後，吾等認為，儘管買賣協議並非在本集團日常及一般業務過程中進行，此乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，且其條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

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  
陸定光教授

獨立非執行董事  
高銘堅先生  
謹啟

獨立非執行董事  
尹祖伊博士

2022年12月15日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問元庫證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見的函件全文，乃為供載入本通函而編製。



上環干諾道中168-200號信德中心 一  
招商局大廈10樓1004-1006室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就銷售協議及其項下擬進行之交易（「交易」）向澳至尊國際控股有限公司（「貴公司」）之獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議，買賣協議及交易之詳情載於 貴公司致股東日期為2022年12月15日的通函（「通函」）中「董事會函件」（「函件」）（該函件構成其中一部分）一節。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函「釋義」所界定者具有相同涵義。

#### 收購事項

茲提述函件。

於2022年10月31日（交易時段後），買方（ 貴公司之直接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本），惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

於完成後，目標公司將為 貴公司之間接全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬。

### 上市規則涵義

由於收購事項之相關適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定。

於最後可行日期，目標公司之股份分別由蔡志輝先生（「蔡先生」）擁有50%及何家敏女士（「何女士」）擁有50%。賣方各自為董事及 貴公司控股股東（定義見上市規則）。因此，各賣方均為 貴公司之關連人士，而買賣協議項下擬進行之交易就上市規則而言構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據 貴公司之組織章程細則及上市規則，董事不得就彼或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案進行投票，及倘其進行投票，則將不予計算彼投票的票數。因此，執行董事蔡先生及何女士均須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄及已放棄投票。

股東特別大會將予以召開，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易。於最後可行日期持有425,340,000股股份（相當於 貴公司全部已發行股本約55.82%）的控股股東Beatitudes International Ltd.（由蔡先生及何女士各自擁有50%權益）以及其聯繫人及於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的任何股東，須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

根據上市規則，由全體獨立非執行董事陸定光教授、高銘堅先生及尹祖伊博士組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易以及如何就此投票向獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

作為獨立財務顧問，吾等之職責為就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款惟並非於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；(iii)符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iv)獨立股東應如何投票贊成交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等之獨立性

吾等元庫證券有限公司(「元庫」)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。元庫為根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

於過去兩年，吾等並無獲 貴集團委聘為獨立財務顧問。於最後可行日期，吾等確認，就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而言，元庫與 貴公司或任何其他人士之間並無可合理視為妨礙元庫於上市規則第13.84條所載獨立性之關係或利益。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人概無關聯，因此符合資格給予獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在致使吾等將自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用之安排。吾等確認，並無存在會影響吾等獨立性之任何情況或任何情況變動。

因此，吾等認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之一切合理步驟，並符合資格就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

## 吾等意見及推薦建議之基礎

在達致吾等就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明，以及董事、貴公司及其附屬公司的管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明以及所表達的意見。吾等已假設通函所載或所述的所有資料、事實、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且迄今仍保持真實，並已假設董事及管理層的所有期望及意向將得以滿足或體現（視乎情況而定）。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重大事實。

董事願就本通函所載資料的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，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。因此，吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑通函所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設通函內所載或所述的所有聲明於作出時及於通函刊發日期屬真實，並於直至最後可行日期為止繼續為真實，而倘吾等知悉有關聲明出現任何重大變動及／或吾等的看法／意見有任何變動，吾等將會在合理可行情況下儘快知會獨立股東。吾等亦假設，吾等所依賴的本函件所載資料直至股東特別大會舉行時仍然有效，且吾等並不知悉吾等所依賴的本函件所載資料將於可見將來有所變動或成為無效。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見、足以令吾等信賴通函所載資料的準確性以及為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述的資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等所提供意見及聲明的合理性。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

根據上文所述，吾等確認，在達致意見及推薦建議時，吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於交易的一切合理步驟。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東於考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易時參考而刊發，除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得被引用或引述，且本函件亦不作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 交易之背景

於2022年10月31日，買方( 貴公司之直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

##### 1.1 貴公司及 貴集團之資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市。 貴公司為駐香港投資控股公司及 貴集團之控股公司。

##### 1.1.1 貴集團之主要業務

貴集團主要從事零售及批發健康及個人護理產品。

1.1.2 貴集團之財務表現

下文載列(i) 貴集團截至2022年9月30日止六個月之未經審核綜合財務表現(摘錄自 貴公司日期為2022年11月28日之公告)及(ii) 貴集團截至2021年及2022年3月31日止年度之經審核綜合財務表現(摘錄自 貴公司截至2022年3月31日止年度(「本年度」)之年報(「2022年年報」))之概要。

表1： 貴集團之綜合財務表現概要

	截至9月30日止六個月		截至3月31日止年度	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (經審核)	2021年 千港元 (經審核)
<b>收益</b>				
— 銷售健康補充產品	59,267	60,723	122,675	97,846
— 銷售蜂蜜及花粉 產品	757	787	1,879	1,821
— 銷售個人護理產品	1,268	1,882	4,172	3,240
<b>總收益</b>	<b>61,292</b>	<b>63,392</b>	<b>128,726</b>	<b>102,907</b>
<b>毛利</b>	<b>51,117</b>	<b>52,500</b>	<b>105,146</b>	<b>84,615</b>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>(433)</b>	<b>51</b>	<b>(2,966)</b>	<b>3,474</b>
<b>期間／年度溢利／ (虧損)</b>	<b>(365)</b>	<b>(209)</b>	<b>(843)</b>	<b>3,844</b>

誠如上文表1所載，於截至2022年9月30日止六個月， 貴集團截至2022年9月30日止六個月之未經審核綜合總收益較2021年之未經審核綜合總收益錄得輕微跌幅。於截至2022年9月30日止六個月， 貴集團之收益減少約3.3%至約61,292,000港元(2021年：約63,392,000港元)。

於截至2022年9月30日止六個月， 貴集團來自(a)健康補充產品之收益減少約2.4%至約59,267,000港元(2021年：約60,723,000港元)；(b)個人護理產品之收益減少約32.6%至約1,268,000港元(2021年：約1,882,000港元)；及(c)蜂蜜及花粉產品之收益下跌約3.8%至約757,000港元(2021年：約787,000港元)。銷售表現轉差乃主要由於COVID-19疫情持續而導致澳門於2022年7月全市封城所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至2022年3月31日止年度，貴集團之經審核綜合總收益主要來自(a)銷售健康補充產品；(b)銷售蜂蜜及花粉產品；及(c)銷售個人護理產品。

誠如上文表1所載，貴集團截至2022年3月31日止年度之經審核綜合總收益約為128,726,000港元，較2021年的經審核綜合總收益(即102,907,000港元)增加約25.1%。有關顯著增幅乃主要由於(其中包括)：

- (a) 健康補充產品銷售增加25.4%至122,675,000港元(2021年：97,846,000港元)；
- (b) 個人護理產品銷售增加28.8%至4,172,000港元(2021年：3,240,000港元)；
- (c) 蜂蜜及花粉產品銷售略升3.2%至1,879,000港元(2021年：1,821,000港元)；及
- (d) 根據管理層，銷售業績有所改善乃主要由於貴集團取積極營銷策略，例如提供具吸引力的折扣優惠、通過社交媒體平台開展促銷活動，以及在電視及公共交通工具上投放廣告。

貴集團於截至2022年3月31日止年度錄得經審核綜合虧損約843,000港元，而貴集團於截至2021年3月31日止年度則錄得經審核綜合溢利約3,844,000港元。根據管理層，有關虧損升幅如下：

- (a) 截至2022年3月31日止年度，銷售成本增加5,288,000港元或28.9%至23,580,000港元(2021年：18,292,000港元)。該增長主要是由於本年度的收益增加所致；本年度的毛利率維持穩定，僅略為下降0.5%至81.7%(2021年：82.2%)；
- (b) 貴集團於本年度的其他收益減少85.2%至2,038,000港元(2021年：13,728,000港元)。跌幅乃主要由於本年度的政府補助及租金寬減收入較截至2021年3月31日止年度大幅減少所致，當中包括因COVID-19而獲得合共12,388,000港元的政府補助及多名業主的租金寬減收入；

- (c) 貴集團於本年度的銷售及分銷開支增加10.0%至80,998,000港元(2021年：73,620,000港元)。增加乃主要由於(i)廣告及宣傳費用之增加以提升品牌形象；及(ii)收益增長及挽留人力資源政策分別導致寄售佣金及銷售員工成本增加；及
- (d) 貴集團於本年度的一般及行政開支上升22.3%至29,348,000港元(2021年：24,005,000港元)。增長乃主要由於員工成本及薪酬增加。

#### **蔡先生及何女士(即買賣協議項下之賣方)之資料**

蔡先生及何女士各自(i)為執行董事及 貴公司控股股東；及(ii)持有目標公司之50%已發行股份。

於最後可行日期，蔡先生及何女士透過Beatitudes International Ltd.以其自身實益擁有425,340,000股股份(相當於 貴公司現有已發行股本約55.82%)。因此，根據上市規則第14A章，蔡先生及何女士為 貴公司之關連人士。

## **1.2 目標公司之資料**

### **1.2.1 目標公司之股權架構**

目標公司於2012年3月於香港註冊成立為有限公司，並主要從事物業投資。於最後可行日期，目標公司由蔡先生擁有50%權益及何女士擁有50%權益。

### 1.2.2 目標公司之財務資料

#### (i) 目標公司之財務表現

下文載列目標公司截至2021年及2022年3月31日止年度之經審核財務表現(摘錄自目標公司截至2022年3月31日止年度之經審核報告(「**2022年目標經審核賬目**」))及目標公司截至2022年9月30日止六個月之未經審核財務表現(摘錄自其截至2022年9月30日止六個月之管理賬目(「**2022年目標未經審核賬目**」))之概要。

表2：目標公司之財務表現概要

	截至2021年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2022年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2022年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	600	870	480
除稅前淨溢利	78	332	222
除稅後淨溢利	78	319	200
淨資產／(負債)	(2,100)	(1,781)	7,773

據 貴公司所告知，目標公司於2022年9月30日之未經審核淨資產約為7,773,000港元。

誠如上表所載，目標公司截至2022年3月31日止年度之經審核總收益約為870,000港元，較2021年之經審核總收益增加約45%。此外，目標公司於截至2022年3月31日止年度錄得經審核除稅後淨溢利約319,000港元，較2021年增加約309%。大幅增加的原因為於2021年7月，目標公司(作為業主)與信基國際企業有限公司( 貴公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)就租賃物業訂立租賃協議，每月租金收入為80,000港元，租期自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期三年。除根據租賃協議作為業主租賃物業外，目標公司自其註冊成立以來並無其他重大業務。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 目標公司之財務狀況

下文載列目標公司於2022年3月31日之經審核財務狀況(摘錄自2022年目標經審核賬目)及目標公司於2022年9月30日之未經審核財務狀況(摘錄自2022年目標未經審核賬目)之概要。

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
— 物業、廠房及設備	10,120	10,282
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項以及銀行結餘	<u>801</u>	<u>621</u>
<b>流動負債</b>		
— 銀行借款	(3,102)	(3,307)
— 應計費用及其他應付款項	<u>(46)</u>	<u>(9,377)</u>
	<u>(3,148)</u>	<u>(12,684)</u>
<b>淨資產/(負債)</b>	<u><u>7,773</u></u>	<u><u>(1,781)</u></u>

誠如上表所示，目標公司於2022年9月30日之非流動資產總額約為10,120,000港元。據 貴公司所告知，賣方於2012年成立目標公司並無其他重要成本以及目標公司支付物業的原始收購成本約為12,880,000港元。據管理層所告知，其乃指物業成本減去折舊。此外，目標公司於2022年9月30日之流動負債總額約為3,148,000港元，當中約3,102,000港元為銀行借款。吾等注意到物業已按揭予中國銀行(香港)有限公司，由蔡先生及何女士提供的個人擔保作抵押，其於2022年9月30日的未償還結餘約為3,102,000港元，並按年利率2.45%計息。

(iii) 目標公司之主要資產

於最後可行日期，目標公司並無物業以外的其他主要資產。誠如函件所載，物業位於香港九龍觀塘敬業街67號敬運工業大廈3樓C室，總建築面積約為5,451平方呎。根據獨立專業估值師以市場法對物業進行之估值，物業於2022年9月30日之估值為29,800,000港元。於最後可行日期，物業已按揭予中國銀行(香港)有限公司，由蔡先生及何女士提供的個人擔保作抵押，其於2022年9月30日的未償還結餘約為3,102,000港元，並按年利率2.45%計息。於完成後，就物業按揭抵押之個人擔保將獲解除，並以 貴公司將予提供之公司擔保取代。

## 2. 進行收購事項之理由及裨益

在評估收購事項之理由及裨益時，吾等已考慮董事會對有關事宜之意見，並經若干審閱及向管理層查詢後方達致結論。

### 2.1 董事會之意見

誠如函件所述，於完成後，目標公司將為 貴公司之間接全資附屬公司及物業將繼續由信基國際企業有限公司用作其業務營運。進行收購事項之理由及裨益如下：(i) 由於物業鄰近 貴集團其他倉庫，此將提升存貨效率及人力管理，並有助 貴集團進一步發展及開拓其業務；(ii) 物業位於黃金地段，且根據差餉物業估價署發佈的統計數據，分層工廠大廈的價格近期有所下跌，董事會認為按當前市價收購物業是投資良機，而倘物業日後升值， 貴集團可受惠於任何長期資本收益；及(iii) 經參考差餉物業估價署公佈的統計數據，私人分層工廠大廈的租金指數由2018年第1季度至2022年第3季度上升約9.2%。收購事項將於完成後節省 貴集團之租金開支，亦可避免日後租金持續上漲。由於物業現時由目標公司(作為業主)租予 貴公司之間接全資附屬公司信基國際企業有限公司(作為租戶)。董事會(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及

其項下擬進行之交易(包括(其中包括)代價)屬公平合理,按一般商業條款訂立。儘管買賣協議及交易並非在 貴集團日常及一般業務過程中進行,其符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2.2 吾等之意見

在達致吾等有關進行收購事項之理由及裨益的意見前,吾等已考慮兩項因素,即:

### (i) 整體香港物業市場的總覽

吾等就香港物業市場進行調查並注意到,香港政府差餉物業估價署的數據顯示九龍的每平方米平均價格於2022年8月較過去十二個月下跌4.25%,每平方米的價格由91,900港元跌至87,994港元。根據吾等進行之調查,香港發鈔銀行已採取有關政策,提高最優惠貸款利率。該等措施乃於香港金融管理局宣佈上調基準利率75個基點後作出。鑒於經濟環境的不確定性,市場近期對物業趨勢持悲觀態度,而利率呈上升趨勢,因此物業價格下跌。

就差餉物業估價署進行的香港物業市場租金指數而言,於2021年第一季度至2022年第二季度,每平方米平均價格由201港元增至208.5港元。與本地物業市場、寫字樓物業市場及零售相比,分層工廠大廈指數有所上升。根據萊坊(香港)的研究,如香港工業總覽2022年第二季度所述,香港一般工業大廈租金按年上升6.4%,同時,香港九龍東的租金價格亦上升5.6%。租金水平上升乃由工業大廈的強勁租賃需求及低空置率所支持。經考慮吾等已進行之調查,就物業價格近期跌幅及租金升幅而言,從長遠角度來看,此乃投資於工廈物業之珍貴機會及合理時機。

### (ii) 香港物業市場所提供的利率總覽

目標公司與中國銀行(香港)有限公司按年利率2.45%訂立按揭貸款融資。與2022年10月31日銀行提供的所有利率相比,利率範圍介乎每年2.38%至每年2.75%。此導致中國銀行(香港)有限公司提供的利率處於該範圍內,吾等認為收購事項的按揭利率屬合理。

## 結論

鑒於香港物業市場前景及所獲提供之利率，吾等認同董事之意見，認為收購事項可讓 貴集團以合理價格收購物業而非支付租金，帶來長遠利益。因此，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 買賣協議之主要條款

#### 3.1 買賣協議之詳情

下表概述買賣協議之主要條款及詳情請參閱函件：

日期：	2022年10月31日
訂約方：	(i) 蔡志輝先生(為第一賣方)； (ii) 何家敏女士(為第二賣方)；及 (iii) Nature's Elite Limited， 貴公司之直接全資附屬公司(作為買方)。
標的事項：	賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。
代價：	代價27,453,000港元須由買方以下列方式支付予賣方(或其代名人)： (i) 代價20,000,000港元須由買方於完成後以現金支付予賣方(10,000,000港元支付予蔡先生及10,000,000港元支付予何女士)；及 (ii) 代價7,453,000港元須由買方於完成後三個月內以現金支付予賣方(3,726,500港元支付予蔡先生及3,726,500港元支付予何女士)。

## 3.2 代價基準評估

誠如函件所載，代價由賣方及買方經考慮(其中包括)(i)物業於2022年9月30日之市值約29,800,000港元(由獨立專業估值師以市場法估值)；(ii)目標公司於2022年9月30日之未經審核流動負債淨額約2,347,000港元；及(iii)函件「進行收購事項之理由及裨益」一節項下所述之進行收購事項之理由及裨益後，按一般商業條款經公平磋商所釐定。

### 3.2.1 有關估值之審閱

誠如上文所述，代價乃經考慮(但不限於)獨立專業估值師以市場法對物業進行的估值(「估值」)後釐定，物業於2022年9月30日的市值為29,800,000港元(「評估價值」)。為評估代價基準之公平性及合理性，吾等已就估值考慮以下各項。

吾等已取得通函附錄一所載有關估值之估值報告(「估值報告」)副本。吾等已審閱估值報告，並與利駿行測量師有限公司(「估值師」)就達致估值所採納的方法以及所使用的基準及假設進行討論。

根據估值報告，估值方法可大致分為三種方法，即成本法、收入法及市場法。根據吾等對估值報告之審閱及吾等與估值師就達致評估價值所採用的方法及原則基準以及假設所進行之討論，估值師已選用市場法及認為成本法及收入法均不適用。根據估值師，市場法已計及類似或替代物業之銷售、供應或放盤及相關市場數據，並設定合理投資者就具有相若用途及絕對業權之類似物業所須支付之物業價值。估值乃假設業主按物業現況於公開市場出售物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業的價值。選定可資比較物業為位於物業附近的物業，該等物業於2019年至2021年期間進行交易。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。透過檢查該等可資比較物業的資料(包括但

不限於位置、土地使用年期、物業面積及地盤面積) 審閱可資比較物業。鑒於可資比較物業與標的物業在位置、交通及其他特點方面的差異，已考慮作出適當調整及分析。吾等自估值師了解到，市場法為物業估值的常用方法之一，亦符合一般市場慣例。

吾等亦注意到，估值報告已遵照上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)所載規定而編製。經吾等與估值師討論及審閱達致評估價值所採納的方法、主要基準及假設後，吾等認為達致評估價值所採納的估值方法以及主要基準及假設屬公平合理。

就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製估值報告審閱及查詢估值師的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署估值報告的估值師主要人員已取得有關物業估值之相關專業資格，並於香港物業估值方面擁有逾30年經驗。吾等亦已審閱 貴公司聘請估值師的委聘條款以及估值師於進行估值報告時進行的盡職審查工作，並注意到工作範圍就所提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對估值報告的保證程度造成不利影響。誠如上文所述，估值師已確認其乃獨立於 貴集團、賣方及彼等各自的聯繫人。因此，根據委聘函及吾等的盡職審查，吾等信納估值師的委聘條款以及其有關估值報告的資格及經驗。

由於(i)目標公司持有之主要資產為物業；(ii)估值師最近就物業編製估值報告；及(iii)由於(a)買賣協議項下擬進行之交易旨在收購物業；(b)目標公司並無物業之外的其他重大資產；及(c)物業估值涵蓋估值師進行之估值，故估值師對物業的較近期估值可隨時用於評估買賣協議項下所考量之代價，因此吾等認同董事的意見，認為納入通函附錄一估值師所編製之估值報告屬充分及更為恰當。

### 3.2.2 有關按揭未償還結餘之審閱

吾等亦注意到，物業已按揭予中國銀行(香港)有限公司(「按揭」)，由賣方提供的個人擔保作抵押，其於2022年9月30日的未償還結餘約為3,102,000港元，並按年利率2.45%計息。於完成後，就物業按揭抵押之個人擔保將獲解除，並以 貴公司將予提供之公司擔保取代。

經核查按揭的未償還結餘明細及相關文件後，吾等認為按揭的釐定屬公平合理，並對 貴公司及股東整體而言有利。

此外，吾等對香港17間銀行提供的按揭貸款市場利率進行調查。吾等注意到，不同銀行所提供按揭貸款之市場年利率介乎2.38%至2.75%。因此，按揭的利率處於該範圍內。

基於上文所述，吾等認為，管理層採納之按揭屬合理及其條款屬公平合理，並符合股東及 貴公司之整體利益。

### 3.2.3 有關代價基準評估之結論

除審閱估值及評估價值外，吾等亦已審閱由管理層提供的目標公司於2022年9月30日之未經審核財務報表。基於有關審閱，吾等注意到以下事項：

- (i) 如目標公司於2022年9月30日之未經審核財務報表所示，目標公司於2022年9月30日之未經審核淨資產約為7,773,000港元；及
- (ii) 物業於2022年9月30日之公平值(即29,800,000港元)指與物業於2022年9月30日之成本金額約10,120,000港元比較的重估盈餘約19,680,000港元。

基於上文所述，儘管買賣協議項下之總代價乃根據估值釐定，吾等知悉董事已考慮(i)估值師所評估物業之公平值與賬面成本相比為公平值盈餘；(ii)目標公司於2022年9月30日之資產淨值並無重大變動；及(iii)函件「進行收購事項之理由及裨

益」分節所述之理由及裨益，吾等認同董事之意見，認為買賣協議項下之代價釐定屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 收購事項之財務影響

於完成後， 貴集團將於目標公司之全部股權中擁有權益，而目標公司將為 貴公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務資料將於 貴集團之財務報表中綜合入賬。

#### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為，收購事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，惟其符合 貴公司及股東之整體利益，而收購事項之條款為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項。

此 致

澳至尊國際控股有限公司之  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
元庫證券有限公司  
企業融資部聯席主管  
邱東成  
謹啟

代表  
元庫證券有限公司  
企業融資部主管  
陳偉峰  
謹啟

2022年12月15日

邱東成先生及陳偉峰先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並被視為元庫證券有限公司的負責人。邱東成先生及陳偉峰先生於企業融資行業分別有逾6年及3年經驗。

以下為獨立專業估值師利駿行測量師有限公司就本集團將收購之物業權益於2022年9月30日的估值所編製的估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司  
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師  
廠房及機器估值師  
業務及財務服務估值師

讀者敬請留意，本報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之最新香港測量師學會估值準則（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製，該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法定代表人）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以本報告日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及結論之權利。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

根據澳至尊國際控股有限公司現任管理層(下文稱為「指示方」)向吾等發出的指示，對澳至尊國際控股有限公司(下文稱為「貴公司」)或其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「貴集團」)擬收購的指定房地產(與本報告內的物業一詞相同)進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以支持吾等的調查結果及吾等對物業於2022年9月30日(下文稱為「估值日期」)的估值結論，供指示方內部管理參考之用。吾等獲悉，吾等之工作成果將載入 貴公司之通函，以供其股東參考。本估值報告包括正文章節及物業詳情連同估值章節。

吾等了解，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查之一部分，惟吾等並未受委聘發表特定之買賣推薦建議或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業權益估值之調查結果及結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交予指示方。

### 估值基準及假設

根據香港測量師學會準則，可依據兩項估值基準進行估值，即市值基準及非市值估值基準。在此項委聘中，吾等根據市值基準提供物業估值結論。

「市值」一詞乃由香港測量師學會準則界定為「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等對物業權益之估值乃假設於估值日期進行。

1. 物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓相關物業權益，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及
2. 物業之合法權益人以相關物業權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告之估值產生不利影響。

## 估值方法

按絕對業權基準(即可自由出讓、轉讓、出租及按揭)計算物業市值之公認方法有三種，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收入法。

經考慮物業的物理特性及市場銷售交易證據的可用性，吾等認為市場法為最適合的物業估值方法。物業並非持作租賃用途，鑒於市場上有許多銷售交易證據，有關租金收入的收入法被視為較不合適。成本法亦被視為不合適，原因為成本法通常用於對缺乏市場交易證據的特殊物業進行估值。

對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法(亦稱為市場法)，假設物業於估值日期可以交吉方式出售。此方法計及類似或替代物業之銷售、供應或放盤及相關市場數據，並設定合理投資者就具有相若用途及絕對業權之類似物業所須支付之物業價值。

除另有指明外，吾等並無按物業重新發展基準進行任何估值，而對其他可能選擇之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等工作成果範圍之內。

## 可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等採納吾等獲得之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、按揭、未付土地出讓金或所欠物業款項，亦無考慮影響銷售物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值時，吾等假設物業可在市場買賣而無任何法律障礙(包括但不限於來自監管機關者)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

除本報告所披露者，於本報告日期，吾等無法識別物業之進一步不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報之調查結果及估值。因此，吾等無法就其對物業之影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果及估值之權利。

### 業權確立

於估值過程中，吾等已於香港土地註冊處對物業進行業權查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定業權及報告物業已登記之任何產權負擔(如有)。吾等概不負責或承擔任何責任。

於吾等之報告中，吾等假設指示方已就擁有物業向有關當局取得一切批准及／或認可，且指示方繼續擁有物業之法定業權並無任何法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，則會對吾等於本報告之調查結果或估值結論造成重大影響。務請讀者自行就有關事宜進行法律盡職審查。吾等概不負責或承擔任何責任。

### 視察及調查

吾等已視察物業的外部，並於可行情況下視察其內部。畢業生見習測量師卓樂軒先生已於2022年11月進行視察。吾等未有視察物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分的狀況發表意見或建議，而本報告亦不應被視為該等部分的任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行樓宇測量、結構性測量、視察或檢驗，但吾等在視察過程中並未注意到估物業出現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、遮蔽或無法進入的設備。

吾等之估值乃假設物業並無任何未經授權之改建、擴建或增建，且隨附之物業估值詳情不應用作物業之樓宇測量。倘指示方或於物業擁有權益之任何人士欲確定物業達到滿意之狀況，彼等自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式平面圖中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並未安排就物業有否使用有害或危險材料建成，或物業落成後有否使用有害或危險材料而進行調查，故此吾等無法就此報告物業全無風險，因此，吾等並無在估值中對該因素作出結論。

吾等並不知悉有任何對物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等受指示假設物業過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近單位於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或有關物業過往或目前用途會產生污染，則現時所申報之價值或會減少或會影響吾等之調查結果。

### 資料來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴集團的委任人員所提供的資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜的意見，例如規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等的工作成果所根據的全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行的估值程序或工作並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等的工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等的工作僅按吾等所獲提供的意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出的一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供的意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等工作時採納由其他專業人士、提供數據的外界人士及指示方或 貴集團的委任人員提供的工作成果，當中彼等所採納以達致彼等的數字的假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行的程序毋須提供於審核工作中所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就指示方或 貴集團的委任人員並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴集團的委任人員確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃按指示方或 貴集團的委任人員就可能影響估值的重大及隱藏事實向吾等作出全面披露的基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴集團的委任人員向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額以港元（「港元」）為單位。

### 規限條件

吾等於本報告內對物業之調查結果及估值結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員毋須因本報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及當地政府政策轉變而承擔任何責任，亦無責任負責修訂本報告以反映於本報告日期以後所發生或吾等獲悉之事件或狀況。

本報告全部或任何部份內容或其任何引述，概不得在未獲得吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意在本文件刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅以在考慮吾等就此需承擔之責任後合理應付之金額為限，當中之基礎為所有其他顧問及專家（倘獲委任）將被視為已就其服務向指示方提供合約承諾，以及將被視為已向指示方支付在考慮彼等就有關損失或損害須承擔之責任後恰當之分擔費用。

即使前述條文有所訂明，吾等就上述法律行動或程序所產生之任何損失或損害所須承擔之責任，在任何情況下均以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下均不會就由此引致、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免生疑，吾等之責任不會高於根據前述條文所計算之數額及本條文訂明之數額之較低者。

指示方及 貴集團須對吾等於委聘期間所面臨、支付或產生及根據吾等之委聘工作可得之資料以任何方式提出之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等之受聘團隊於工作期間之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐而導致者除外。本條文在是項委聘因任何原因被終止後仍然有效。

### 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為物業(於其現況下並假設免除一切產權負擔)於估值日期的市值(供內部管理層作參考用途)為**貳仟玖佰捌拾萬港元正(29,800,000港元)**。

### 聲明

本報告乃根據香港測量師學會準則所載之報告指引編製。估值乃由合資格進行估值之吾等(作為外聘估值師)進行。

吾等將保留本報告及詳盡報告之副本，連同指示方或 貴集團的委任人員提供的數據，該等數據及文件將遵照香港法例自本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關紀錄，惟執法機關或法院頒令除外。另外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名冊，以供日後參考。

物業之分析及估值僅依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘該等假設部分或全部於往後日期證實失實，將會對所報告之調查結果及估值結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務費用並不因吾等之結論而更改，而吾等於物業、貴集團或所呈報之估值亦概無擁有任何重大權益。

此 致

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道83號  
東瀛遊廣場28樓E室  
澳至尊國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

吳紅梅  
*B.Sc M.Sc RPS (GP)*  
執行董事

何誠謙  
*B.Sc M.Sc RPS (GP)(PDD)*  
董事

謹啟

2022年12月15日

附註：

吳紅梅測量師為一名註冊專業測量師，彼自1994年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜的載入或參考以及有關收購與合併的通函及估值所進行估值工作的物業估值師名冊內的估值師。

何誠謙測量師為一名註冊專業測量師，自2010年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

## 物業估值詳情

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年9月30日
			於其現狀下之 估值金額 港元
香港 九龍 觀塘 敬業街65至67號 敬運工業大廈 3樓C室	物業包括一幢約於1980年落成的14層高工業大廈3樓的一個工廠單位。  物業之建築面積約為5,451平方呎(506.4平方米)及實用面積約為4,393平方呎(408.1平方米)。	經指示方及 貴公司的委任人員確認，物業於估值日期由 貴集團用作倉貯及附屬辦公室。	29,800,000 (見下文附註4)
觀塘內地段第66號2381份之50份(「該地段」)	該地段根據政府租契持有，自1955年7月1日起為期21年，可續期21年，並已根據中國政府有關香港問題的聯合聲明附件三及香港法例第150章新界土地契約(續期)條例的條文無償續期至2047年6月30日。(見下文附註1)  現時就該地段應付之年度租金相等於該地段當時應課差餉租值之百分之三。		

## 附註：

- 物業之登記業主為翹博國際有限公司(由 貴公司關連人士蔡志輝先生及何家敏女士擁有)(見日期為2012年4月24日並於2012年5月16日以註冊摘要編號12051600320068在土地註冊處登記之樓契)。
- 物業受日期為1980年4月26日的公契規限，並於1980年5月8日以註冊摘要編號1870599在市區土地登記處登記。公契將物業的不可分割份額界定為整幢大廈合共2381份中的50份。其界定業主的公共區域及權利與責任以及各業主應付的管理費。

3. 物業受日期為2014年8月21日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭所規限，並以註冊摘要編號14091800270038登記以獲得無限額按揭。據悉，按揭由蔡志輝先生及何家敏女士提供的個人擔保作抵押，其於2022年9月30日的未償還結餘約為3,102,000港元，並按年利率2.45%計息。
4. 經視察，已移除物業與鄰近A室(目前由 貴集團擁有)的隔牆。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願共同及個別就本通函之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，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被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條紀錄於該條所述之登記冊中之權益，或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	權益性質	持有股份數目	概約股權
			百分比 <sup>(附註2)</sup>
蔡志輝先生	受控法團權益	425,340,000 <i>(附註1)</i>	55.82%
何家敏女士	受控法團權益	425,340,000 <i>(附註1)</i>	55.82%

#### 附註：

1. 蔡志輝先生及何家敏女士各自（共同為一組控股股東）擁有Beatitudes International Ltd.（一間於英屬處女群島註冊成立的公司，被視為本公司的母公司及最終母公司）已發行股本50%。於最後可行日期，Beatitudes International Ltd.為持有本公司約55.82%股權的實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，蔡志輝先生及何家敏女士各自被視為或視作於Beatitudes International Ltd.實益擁有的全部股份中擁有權益。

2. 該百分比乃基於截至最後可行日期之762,000,000股已發行股份而計算。

**於*Beatitudes International Ltd.* (一間本公司的相聯法團) 普通股的好倉**

董事姓名	權益性質	持有普通股 股份數目	股權 百分比
蔡志輝先生	實益擁有人	50	50%
何家敏女士	實益擁有人	50	50%

除上文所披露者外，於最後可行日期，並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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益**

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，且就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(不包括董事及本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本(附有在任何情

況下均可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利) 面值5%或以上權益，而該等人士各自所持相關證券之股份數額及涉及該等股本之購股權的詳情：

**於本公司股份及相關股份之好倉：**

股東名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益 的股份數目	概約股權
			百分比 (附註2)
Beatitudes International Ltd. (附註1)	實益擁有人	425,340,000	55.82%
高遠	實益擁有人	93,635,000	12.29%

附註：

1. Beatitudes International Ltd. 為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並於最後可行日期擁有本公司約55.82%股權。
2. 該百分比乃基於截至最後可行日期之762,000,000股已發行股份而計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並未留意到任何其他人士(除董事及本公司最高行政人員外)於本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須紀錄於該條所述之登記冊中之權益或淡倉。

### 3. 董事的服務合約

於最後可行日期，任何董事與本集團任何成員公司之間並無訂立任何現有或建議服務合約(於一年內屆滿或本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約除外)。

### 4. 董事於本集團合約或安排及資產之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自2022年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成有競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自2022年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專業人士(「專業人士」)資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	獨立專業測量師
元庫證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

各專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義納入彼等各自的函件及引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回書面同意書。

於最後可行日期，各專業人士並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論在法律上是否可強制執行)。

另外，於最後可行日期，各專業人士並無於本集團任何成員公司自2022年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場28樓E室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (e) 本公司之公司秘書為鄧穎珊女士，彼為安大略省特許專業會計師公會成員及特許公認會計師公會資深會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，應以英文版本為準。

## 9. 展示文件

買賣協議的副本將於本通函日期起計14日期間內可於(i)本公司網站(<http://www.ausupreme.com>)；及(ii)聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱。

# 澳至尊 AUSupreme

## Ausupreme International Holdings Limited

### 澳至尊國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2031)

### 股東特別大會通告

茲通告澳至尊國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年1月9日(星期一)下午三時正假座香港九龍觀塘興業街15號中美中心B座2樓203室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認蔡志輝先生及何家敏女士(作為賣方)(「賣方」)與Nature's Elite Limited(作為買方)(「買方」)所訂立日期為2022年10月31日之有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關買方向賣方建議收購翹博國際有限公司之全部已發行股本(「銷售股份」)(「收購事項」)，代價為27,453,000港元(「代價」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(及於有需要時在其上加蓋本公司印鑒),以落實買賣協議及其項下擬進行之交易並使其生效。」

承董事會命  
澳至尊國際控股有限公司  
主席、執行董事及聯席行政總裁  
蔡志輝

香港, 2022年12月15日

註冊辦事處:

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點:

香港

九龍觀塘

鴻圖道83號

東瀛遊廣場28樓E室

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上表決的任何本公司股東(「股東」),均有權委任一名(或倘其持有本公司的股份(「股份」)兩股或以上,則一名以上)代表,代其出席大會及投票表決。受委代表毋須為股東,但必須代表股東親身出席大會。倘委任超過一名代表,必須指明受委任代表所代表股份數目。
2. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。倘已交回代表委任表格的股東出席大會,代表委任表格將被視為已撤銷。
3. 填妥適當的代表委任表格須連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或有關授權書或授權文件經公證人正式簽署證明的認證副本,盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室),惟無論如何最遲須於大會或其續會的指定舉行時間48小時前送達,方為有效。
4. 為確定股東出席大會並於會上表決的資格,本公司將由2023年1月4日(星期三)至2023年1月9日(星期一)(首尾兩日包括在內)止期間暫停辦理股東登記(「股東登記」),期間將不辦理股份過戶手續。為符合資格出席大會並於會上投票,未登記股東須將所有過戶文件連同有關股票最遲於2023年1月3日(星期二)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)辦理登記。
5. 為遵守上市規則第13.39(4)條,本通告所載全部提呈決議案將以按股數投票方式表決。

## 股東特別大會通告

6. 就股份的聯名持有人而言，該等聯名持有人中任何一名均可就該等股份親身或委派代表表決，猶如其為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份而名列本公司股東名冊內首位者方有權投票表決。
7. (a) 除下文(b)段另有規定外，倘預期於大會當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將押後舉行，而股東將獲通知押後舉行的大會舉行日期、時間及地點，公佈方式為於本公司及聯交所網站登載公告。
- (b) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於大會指定舉行時間前三小時或之前改為較低警告級別或取消，且情況許可，大會將如期舉行。
- (c) 倘三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效，大會將如期舉行。
- (d) 在惡劣天氣下，股東應考慮自身情況後始決定是否出席大會，如決定出席，務請審慎行事。

### 股東特別大會的預防措施

為防止2019年新型冠狀病毒病(COVID-19)傳播，於大會上，各出席人士須知悉及遵守可行的防疫措施包括但不限於：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 掃描「安心出行」場地二維碼
- (3) 佩戴外科口罩
- (4) 恕不提供茶點、飲品及公司禮品

任何人士於大會日期未有遵守防疫措施或須接受香港特別行政區政府任何強制性檢疫，將被禁止進入會議會場。本公司謹此鼓勵股東藉委任大會主席為其代表，於大會上行使其投票權以取代親身出席。