

## 此乃要件 請即處理

閣下如對該等要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，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名下的所有高鑫零售有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格交予買主或承讓人或銀行，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱覽，有關內容構成該等要約條款及條件的一部分。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。

**SUN ART**  
Retail Group Limited

**SUN ART RETAIL GROUP  
LIMITED**

**高鑫零售有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6808)

**PARAGON SHINE LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

有關

德意志銀行及瑞銀

為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出

強制性無條件現金要約

以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份

(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)

及註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使購股權的

綜合文件

要約人之牽頭財務顧問

Deutsche Bank 

要約人之聯席財務顧問

 UBS

阿里巴巴集團控股有限公司  
之財務顧問

 CICC  
中金公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

除定義另有所指外，本封面所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約人財務顧問函件載於本綜合文件第19至38頁，當中載有(其中包括)該等要約的條款及條件的詳情。董事會函件載於本綜合文件第39至47頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第48至49頁，當中載有其就該等要約向股東及購股權持有人提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第50至96頁，當中載有其就該等要約向獨立董事委員會提供的意見。

該等要約的接納及結算程序及相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-13頁及隨附的接納表格。股份要約之接納文件不得遲於二零二五年三月二十七日下午四時正(或要約人在執行人員之同意下可能根據收購守則之規定釐定及公佈之有關較後日期及／或時間)送達股份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。購股權要約的接納文件不得遲於二零二五年三月二十七日下午四時正(或要約人在執行人員之同意下可能根據收購守則之規定釐定及公佈之有關較後日期及／或時間)送達本公司，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室或發送電郵至sunart\_hk\_legal@sunartretail.com。

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「重要提示」中「致海外股東及購股權持有人的提示」及「致台灣股東的提示」分節。倘有意接納該等要約，海外股東及購股權持有人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，以及辦理任何可能規定之登記或存檔，或遵從其他必要之程序、監管及／或法律規定，並支付有關股東及購股權持有人就該司法權區應付的任何轉讓或其他應付稅項)。海外股東及購股權持有人於決定是否接納該等要約時，務請尋求專業意見。海外股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用法律、稅務或監管規定。

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。

本綜合文件將於該等要約可供接納期間登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunartretail.com)。

二零二五年三月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表.....	1
重要提示.....	3
釋義.....	4
要約人財務顧問函件.....	19
董事會函件.....	39
獨立董事委員會函件.....	48
獨立財務顧問函件.....	50
附錄一 — 接納該等要約之進一步條款及程序.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料.....	III-1
附錄四 — 要約人之一般資料.....	IV-1
附錄五 — 購股權要約函件之格式.....	V-1

---

## 預期時間表

---

下文所載的預期時間表僅屬指示性並可能會予以變動。倘時間表有任何變動，則要約人及本公司將聯合作出公告。本綜合文件及接納表格內提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期及

該等要約開始日期(附註1) ..... 二零二五年三月六日(星期四)

接納該等要約的最後時間及日期(附註2) ..... 二零二五年三月二十七日(星期四)  
下午四時正

截止日期(附註2) ..... 二零二五年三月二十七日(星期四)

於截止日期在聯交所及本公司網站

公佈該等要約結果(附註2) ..... 二零二五年三月二十七日(星期四)  
下午七時正前

於截止日期就(i)股份要約項下接獲的有效接納

而應付之全額預付替代方案價格及／或部分  
遞延替代方案首次付款價格及(ii)購股權要約  
項下接獲的有效接納而應付之款項寄發匯款

的最後日期(附註3及4) ..... 二零二五年四月八日(星期二)

支付尚未預付的部分遞延替代方案第二次付款價格及

有關部分遞延替代方案第二次付款價格應計基本利息的

最後日期(附註5) ..... 二零二八年五月二十七日(星期六)

支付可變利息的最後日期(附註5) ..... 二零二八年六月三十日(星期一)

附註：

1. 該等要約乃屬無條件，於本綜合文件刊發日期作出，並可於該日期起至截止日期接納。
2. 根據收購守則，該等要約初步須在本綜合文件刊發之日後至少21日內開放接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長該等要約，否則接納該等要約的最後時間及日期將為二零二五年三月二十七日(星期四)下午四時正。要約人與本公司將於二零二五年三月二十七日(星期四)下午七時正前聯合刊發公告，載列該等要約是否獲延期、修訂或已屆滿。倘要約人決定將該等要約延期，而有關延長該等要約之公告並無指明下一個截止日期，則須於該等要約截止前分別向並未接納股份要約及購股權要約的要約股東及購股權持有人以公告形式發出最少14日通知。

---

## 預期時間表

---

接納股東於白色股份要約接納表格及購股權持有人於粉色購股權要約接納表格作出的所有接納、指示、授權及承諾屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。有關接納可予撤回情況的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「7.撤銷權利」一段。

3. 根據收購守則，有關款項將盡快支付，惟無論如何應不遲於股份過戶登記處（就股份要約而言）或本公司（就購股權要約而言）收到全部相關文件（收到後即表示該等接納為完整及有效）的完整及有效接納之日後七(7)個營業日。
4. 若香港在以下時間發生任何惡劣天氣情況：
  - (a) 於接納該等要約之最後日期及就有效接納寄發該等要約項下應付款項匯款之最後日期中午十二時正前之任何本地時間，惟於中午十二時正或之後取消，則接納該等要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而寄發匯款之最後日期將仍為同一營業日；或
  - (b) 於接納該等要約之最後日期及就有效接納寄發該等要約項下應付款項匯款之最後日期中午十二時正或其後之任何本地時間，則接納該等要約之最後時間將改為下一個營業日下午四時正，而寄發匯款之最後日期將改為於中午十二時正及／或其後概無發出任何上述警告的下一個營業日（或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的另一個營業日）。

就本綜合文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛八號或以上颱風信號、香港天文台發出的黑色暴雨警告或香港政府宣佈的「極端情況」警告。

5. 要約人已向執行人員申請且執行人員已授出豁免嚴格遵守收購守則規則20.1(a)有關部分遞延結算替代方案的規定。

## 致海外股東及購股權持有人的提示

向身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的股東及購股權持有人分別提呈股份要約及購股權要約可能受有關司法權區的法律所規限。

該等股東及購股權持有人可能受有關司法權區之法律禁止或影響，而有意分別接納股份要約及／或購股權要約之該等股東及／或購股權持有人各自有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之相關法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意，或可能須遵守所有必要手續或法律或監管規定之存檔及登記要求，以及支付該等股東及／或購股權持有人於該等相關司法權區應繳納之任何轉讓或其他稅項。

任何海外股東及／或購股權持有人的任何接納將被視為構成該股東及／或購股權持有人向要約人及／或(如適用)要約人指定實體作出的聲明及保證，即該股東及／或購股權持有人已遵守所有適用法律、法規及規定，且該股東及／或購股權持有人可根據相關司法權區的法律法規合法地接納股份要約及購股權要約。股東及購股權持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

鼓勵股東及購股權持有人仔細閱讀本綜合文件，包括獨立財務顧問就以下事項向獨立董事委員會提供的意見以及獨立董事委員會就以下事項對股東及購股權持有人提供的推薦建議：(i)該等要約是否屬公平合理；(ii)接納該等要約。

## 致台灣股東的提示

該等要約並未且將不會根據相關證券法律及法規向台灣金融監督管理委員會註冊，亦不得於台灣境內透過公開發售或在構成台灣證券交易法所定義須經台灣金融監督管理委員會註冊或批准的要約或要約邀請的情況下進行要約發售、出售或發行。本公司、要約人或要約人指定實體並未授權台灣任何個人或實體於台灣提出要約發售或銷售股份。

## 有關前瞻性陳述的警示

本綜合文件載有「相信」、「預期」、「預料」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」、「可能」、「或會」或類似表述等涉及風險及不明朗因素以及假設的前瞻性陳述。除過往事實陳述以外的全部陳述均可被視為前瞻性陳述。要約人及本公司概不承擔責任及不擬更新該等前瞻性陳述，惟根據適用法例及收購守則所規定者除外。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二五年末期股息」	指	本公司可能(或可能不會)宣派之截至二零二五年三月三十一日止財政年度的任何末期股息
「二零二五年歸屬購股權」	指	6,250,000份行使價每股1.54港元的購股權以及10,000,000份行使價每股2.18港元的購股權
「二零二七／二零二八年 平均經調整EBITDA」	指	本集團截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止兩個財政年度的平均經調整EBITDA
「接納股東」	指	接納股份要約的要約股東
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「經調整EBITDA」	指	經營溢利(定義為毛利減銷售及營銷開支、減行政費用、加其他收入及其他收益淨額，如本公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度之年報的綜合損益及其他全面收益表所呈列)，(i)加投資物業以及其他物業、廠房及設備的折舊成本，(ii)加無形資產的攤銷成本，(iii)減按攤銷成本計量的金融資產的利息收入，及(iv)加投資物業以及其他物業、廠房及設備減值損失
「經調整EBITDA上限」	指	初步為人民幣44億元，有待EBITDA限額調整(如有)
「經調整EBITDA下限」	指	初步為人民幣39億元，有待EBITDA限額調整(如有)

---

## 釋 義

---

「預付款項」	指	(i) 倘買賣協議初始買方及／或買賣協議額外買方收取本公司宣派、派付或作出之任何股息或其他分派，買賣協議初始買方及／或買賣協議額外買方根據補充買賣協議提前償還當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格，以及其截至相關償還日期應計的基本利息；及／或  (ii) 買賣協議初始買方及／或買賣協議額外買方可另行酌情自買賣協議交割日期起提早償還全部或部分當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格，以及其截至相關償還日期應計的基本利息
「阿里巴巴控股」	指	阿里巴巴集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其美國存託股份（每股代表八股普通股）於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA），而其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988（港元櫃台）及89988（人民幣櫃台））
「聯營公司」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「基本利息」	指	買賣協議第二次付款價格或部分遞延替代方案第二次付款價格（如適用）的應計利息（按複利每年4.8%計算）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統持有人」	指	要約股份寄存於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記的要約股東

---

## 釋 義

---

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統持有人通過其持有要約股份的中央結算系統參與者(或託管商／代名人)
「董事變更公告」	指	本公司日期為二零二五年二月二十七日的公告，內容有關非執行董事變更、主席變更及董事委員會成員變更
「截止日期」	指	二零二五年三月二十七日(星期四)，於本綜合文件內列為該等要約首個截止日期的日期或(倘獲延期)可能由要約人根據收購守則公佈及經執行人員批准的任何隨後截止日期
「招商銀行額外抵押提供方」	指	買賣協議額外買方、King Salmon及Cornflower Blue
「招商銀行融資協議」	指	由(其中包括)要約人、母公司及招商銀行股份有限公司上海分行就撥付買賣協議及該等要約項下部分代價款項及應付成本訂立日期為二零二四年十二月三十一日的融資協議，可能經不時修訂、補充及重列
「招商銀行股份抵押」	指	要約人(及按文意需要，招商銀行額外抵押提供方)將於不遲於根據招商銀行融資協議之首個使用日期後90個股份抵押營業日當日，就要約人(及按文意需要，招商銀行額外抵押提供方)持有的股份向招商銀行股份有限公司上海分行授出的第一優先抵押，以支付及履行要約人於招商銀行融資協議項下的抵押責任
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)(經不時修訂)
「本公司」	指	高鑫零售有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於主板上市(股份代號：6808)



---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	要約人及本公司就該等要約向股東及購股權持有人聯合刊發的本綜合文件
「強制收購有效期」	指	自聯合公告日期起至本綜合文件日期後四(4)個月當日止的期間(或執行人員可能允許要約人及／或(如適用)要約人指定實體進行強制收購達到所需接納水平的有關較後日期)
「持續關連交易」	指	(i)日期均為二零二四年一月二十五日有關本集團向或自淘寶中國控股有限公司、阿里巴巴集團控股有限公司、阿里巴巴集團控股有限公司之附屬公司及聯屬人士供應或購買不同類型／性質的商品及服務的10份主協議(其詳情於本公司日期為二零二四年一月二十五日的公告中披露)；及(ii)本公司與阿里巴巴集團控股有限公司就權益激勵成本的分配與支付於二零二四年三月二十八日訂立之框架協議(其詳情於本公司日期為二零二四年三月二十八日及二零二四年四月八日的公告中披露)項下的持續關連交易
「Cornflower Blue」	指	Cornflower Blue Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由母公司控股公司直接全資擁有
「DCP Capital」	指	由經驗豐富的私募股權投資者成立的領先國際私募股權公司，有關其進一步詳情載於本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「要約人及要約人指定實體的資料」一節
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行，證券及期貨條例下之註冊機構，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、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，為要約人有關該等要約之牽頭財務顧問

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「EBITDA限額調整」	指	根據本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限的調整」一節所載方式對經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限可能作出的調整
「EBITDA限額調整事件」	指	自買賣協議交割日期起直至二零二八年三月三十一日止期間，本集團進行屬下列情況的任何交易：(a) 其日常業務過程以外；及(b) 將根據於買賣協議日期生效的上市規則第14章條文構成本公司須予披露交易或更高類別的須予公佈交易（不論股份是否仍在主板上市）
「股本承諾」	指	DCP Capital Partners II, L.P.就為買賣協議首次付款及該等要約撥資而向要約人提供之股本承諾
「所有權憑證」	指	就要約股東而言，令人信納的所有權憑證，表明要約股東擁有其要約股份的所有權，即股票正本、轉讓收據正本或令人信納的彌償保證，或上述的組合
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何授權代表
「最終截止日期」	指	該等要約截止接納當日
「接納表格」	指	白色股份要約接納表格及粉色購股權要約接納表格（隨本綜合文件附奉）及「接納表格」指其中之一
「全額預付替代方案價格」	指	每股要約股份1.38港元
「全額預付結算替代方案」	指	不涉及遞延付款的股份要約結算替代方案，其進一步詳情載於本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「股份要約」一節

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則規則2.1成立的董事會獨立委員會，由全體非執行董事及獨立非執行董事（彼等於該等要約中並無擁有直接或間接利益，即黃明端先生、張挹芬女士、葉禮德先生及陳尚偉先生）組成，旨在就該等要約向獨立股東及購股權持有人提出建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，經獨立董事委員會批准後，本公司委任的獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見
「獨立股份」	指	由獨立股東持有的所有股份
「獨立股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士外的股東
「首份獨立公告」	指	本公司根據收購守則規則3.7刊發的日期為二零二四年十月十五日的公告（為免生疑問，其並不涉及該等要約）
「利息」	指	基本利息及可變利息的總和
「聯合公告」	指	本公司與要約人就（其中包括）買賣協議及該等要約刊發的日期為二零二四年十二月三十一日的聯合公告

---

## 釋 義

---

「King Salmon」	指	King Salmon Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並由Pearly White Limited直接全資擁有，而Pearly White Limited則由母公司控股公司直接全資擁有
「最後交易日」	指	二零二四年十二月三十一日，即於聯合公告日期股份於聯交所買賣之最後一日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年三月四日，即本綜合文件付印前確定載入本綜合文件內若干資料的最後實際可行日期
「法律」	指	任何有關當局（不論是否為香港或任何其他相關司法管轄權區）的或由其頒佈的任何法律、普通法、法規、指令、建議、法則、規例、通知、常規守則、指引說明、指引信、實務說明、決定、判定、法令、命令、文據或附屬立法
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「中國大陸」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「最高股份要約價」	指	每股要約股份1.58港元，即部分遞延結算替代方案項下應付最高代價（假設應付最高可變利息）
「MGO預付款項方案」	指	倘向賣方支付潛在預付款項，有關部分遞延結算替代方案的結算替代方案，當中涉及預付款項，進一步詳情載於本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「股份要約」一節

---

## 釋 義

---

「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「要約期」	指	具有收購守則賦予的涵義，即二零二四年十月十五日起至該等要約截止之日止
「要約股份」	指	要約人及要約人一致行動人士於本綜合文件日期尚未擁有或同意收購的股份
「要約股東」	指	除賣方以外的股東
「要約人」或「買賣協議初始買方」	指	Paragon Shine Limited，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並由母公司直接全資擁有，而母公司則由母公司控股公司直接全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	收購守則項下「一致行動」定義下與要約人一致行動或被推定為一致行動的任何人士（包括買賣協議額外買方、要約人指定實體、賣方、阿里巴巴控股、DCP Capital Partners II, L.P.、DCP General Partner II, Ltd.、DCP Capital及要約人財務顧問）
「要約人指定實體」	指	King Salmon及／或Cornflower Blue
「要約人財務顧問」	指	德意志銀行及瑞銀
「該等要約」	指	股份要約及購股權要約
「購股權要約」	指	要約人遵照收購守則規則13作出的要約，以根據本綜合文件所載條款及條件註銷所有尚未行使的購股權
「購股權要約代價」	指	作出購股權要約的價格，即(i)行使價為每股1.54港元的購股權而言，0.0001港元；及(ii)行使價為每股2.18港元購股權而言，0.0001港元
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出的45,000,000份尚未行使購股權

---

## 釋 義

---

「原部分遞延結算方案」	指	倘向賣方支付潛在預付款項，有關部分遞延結算替代方案的結算替代方案，當中涉及以聯合公告所披露的方式支付部分遞延替代方案第二次付款，進一步詳情載於本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「股份要約」一節
「母公司」	指	Citrine Lime Limited，為買賣協議買方之唯一股東及由母公司控股公司直接全資擁有的公司，而母公司控股公司則由DCP Capital Partners II, L.P.直接全資擁有
「母公司控股公司」	指	Peak Prosperity Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由DCP Capital之基金DCP Capital Partners II, L.P.最終控制。DCP Capital Partners II, L.P.由其普通合夥人DCP General Partner II, Ltd. 管理及營運
「母公司股份抵押」	指	就母公司的100%已發行股份而言，母公司控股公司以賣方為受益人授出日期為二零二五年二月二十七日的股份抵押
「部分遞延替代方案首次付款價格」	指	每股要約股份0.92港元
「部分遞延替代方案第二次付款」	指	要約人及／或(如適用)要約人指定實體根據部分遞延結算替代方案支付部分遞延替代方案第二次付款價格，連同自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止部分遞延替代方案第二次付款價格所累計之基本利息以及可變利息

---

釋 義

---

「部分遞延替代方案 第二次付款日期」	指	(i) 就支付尚未預付的部分遞延替代方案第二次付款價格及該部分遞延替代方案第二次付款價格所累計基本利息而言，日期為二零二八年五月二十七日（即(a)二零二八年六月三十日及(b)二零二八年五月二十七日（即買賣協議交割日期後滿39個月當日）中的較早日期）；及  (ii) 就支付可變利息而言，為二零二八年六月三十日
「部分遞延替代方案 第二次付款價格」	指	每股要約股份0.46港元
「部分遞延結算替代方案」	指	股份要約涉及遞延付款的結算替代方案，其進一步詳情載於本綜合文件「要約人財務顧問函件」內「股份要約」一節
「 <b>粉色</b> 購股權要約接納 表格」	指	有關購股權要約之接納及註銷所有尚未行使購股權的 <b>粉色</b> 表格
「中國」	指	中華人民共和國
「公眾」	指	具有上市規則第8.24條賦予該詞的涵義（且「公眾持有」應據此詮釋）
「參考匯率」	指	1.0000港元兌人民幣0.92564元
「登記持有人」	指	以其名義直接持有要約股份且要約股份登記於股份登記冊的要約股東
「有關當局」	指	任何政府、行政或監管機構、或法院、仲裁院、仲裁人、政府機構或機關或部門、證券交易所或規管相關證券交易所的機構或機關
「有關期間」	指	自二零二四年四月十五日起至最後實際可行日期止的期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「待售股份」	指	合共7,507,666,581股股份，約佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本的78.70%
「市監總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「賣方」	指	(a) 吉鑫控股有限公司，在香港註冊成立的公司，及為阿里巴巴控股的附屬公司；  (b) 淘寶中國控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，及為阿里巴巴控股的附屬公司；及  (c) New Retail Strategic Opportunities Investments 1 Limited (由阿里巴巴控股可對其投資決策行使重大影響力的投資基金全資擁有的投資公司)，  各自為一名「賣方」
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股份抵押營業日」	指	開曼群島、香港、上海及(就任何以美元付款的日期而言)紐約市的銀行開門辦理一般業務的日子(星期六或星期日除外)
「股份要約」	指	要約人財務顧問為及代表要約人及／或(如適用)要約人指定實體根據收購守則規則26.1提出無條件強制性現金要約以收購全部發行在外已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外)



---

## 釋 義

---

「股份要約總付款」	指	要約人及／或(如適用)要約人指定實體根據股份要約就要約股份應付的總付款
「購股權計劃」	指	本公司於二零二三年八月十六日採納的購股權計劃(經不時修訂)
「股份登記冊」	指	股份過戶登記處存置的本公司股東名冊
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司股份過戶登記辦事處，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「股東」	指	股份登記持有人
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)與要約人(作為買方)就出售及購買待售股份而於二零二四年十二月三十一日訂立的買賣協議
「買賣協議額外買方」	指	Lavender Haze Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並由母公司直接全資擁有，而母公司則由母公司控股公司直接全資擁有
「買賣協議交割」	指	根據買賣協議出售及購買待售股份的交割
「買賣協議交割公告」	指	本公司與要約人就買賣協議交割刊發的日期為二零二五年二月二十七日的聯合公告
「買賣協議交割日期」	指	買賣協議交割發生當日，即二零二五年二月二十七日
「買賣協議首次付款」	指	買賣協議買方於買賣協議交割時根據買賣協議的條款及條件以現金向賣方支付買賣協議首次付款價格
「買賣協議首次付款價格」	指	每股待售股份0.92港元

---

## 釋 義

---

「買賣協議買方」	指	買賣協議初始買方及買賣協議額外買方之統稱
「買賣協議第二次付款」	指	買賣協議買方根據買賣協議的條款及條件向賣方支付買賣協議第二次付款價格，連同買賣協議第二次付款價格由買賣協議交割日期起直至買賣協議第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息
「買賣協議第二次付款價格」	指	每股待售股份0.46港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充買賣協議」	指	賣方(作為賣方)與買賣協議買方(作為買方)於二零二五年二月二十七日訂立的買賣協議的補充協議，內容有關(其中包括)就提前償還當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格以及當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格截至相關償還日期應計的基本利息訂立的預付款項安排
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「標的經調整EBITDA」	指	就EBITDA限額調整事件而言，於本公司截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止兩個財政年度內錄得屬於該EBITDA限額調整事件標的之資產或業務的經調整EBITDA金額
「瑞銀」	指	UBS AG(通過其香港分行行事)，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構，為要約人有關該等要約的聯席財務顧問。UBS AG乃於瑞士註冊成立的有限責任公司

---

釋 義

---

「不受干擾日期」 指 二零二四年九月二十六日，即本公司於二零二四年十月十五日刊發首份獨立公告前的最後完整交易日

「更新可變利息的釐定機制」 指 (i) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限，可變利息應為每股要約股份0.124港元；或

(ii) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限但低於經調整EBITDA上限，每股要約股份的可變利息的港元金額應等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股要約股份0.124港元；或

(iii) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，可變利息應為零

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「可變利息」 指 (i) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限，可變利息應為每股待售股份及／或要約股份（如適用）0.20港元減每股待售股份及／或要約股份（如適用）的基本利息；或

- (ii) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限但低於經調整EBITDA上限，每股待售股份及／或要約股份(如適用)的可變利息的港元金額應等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股待售股份及／或要約股份(如適用)0.20港元減每股待售股份及／或要約股份(如適用)的基本利息；或

- (iii) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，可變利息應為零

「白色股份要約接納表格」 指 有關股份要約之接納及過戶要約股份之白色表格

「%」 指 百分比

要約人之牽頭財務顧問

Deutsche Bank 

要約人之聯席財務顧問

 UBS

敬啟者：

有關  
德意志銀行及瑞銀  
為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出  
強制性無條件現金要約  
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份  
(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)及  
註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使購股權的  
綜合文件

緒言

茲提述 貴公司與要約人刊發有關(其中包括)買賣協議及該等要約的聯合公告及買賣協議交割公告。

於二零二四年十二月三十一日，要約人與賣方訂立買賣協議，據此，要約人有條件同意購買(由其本身及／或透過母公司全資擁有的實體)，而賣方有條件同意出售待售股份，總代價為10,360,579,882港元(相當於每股待售股份1.38港元，連同利息)。待售股份由合共7,507,666,581股股份構成，佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約78.70%。

緊接買賣協議交割前，要約人或任何要約人一致行動人士(包括買賣協議額外買方，惟賣方除外)概無持有、擁有、控制或可指示任何股份或 貴公司的表決權或任何其他相關證券。

誠如買賣協議交割公告所披露，要約人與 貴公司聯合宣佈買賣協議交割於二零二五年二月二十七日作實。緊隨買賣協議交割後，要約人及買賣協議額外買方(即母公司控股公司的間接全資附屬公司)擁有7,507,666,581股股份的權益，相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約78.70%。因此，根據收購守則規則26.1，DCP

Capital Partners II, L.P.須透過要約人及／或(如適用)要約人指定實體就全部已發行股份(要約人或要約人一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)作出強制性全面要約。根據收購守則規則13，DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人向購股權持有人作出適當要約，以註銷所有尚未行使的購股權。

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，連同要約人的資料及要約人對 貴集團的意向。該等要約條款及接納程序的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

於決定是否接納該等要約前，股東及購股權持有人務請審慎考慮本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」以及各附錄所載資料。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件界定者具有相同涵義。

## 該等要約

### 股份要約

要約人財務顧問(為及代表要約人及／或(如適用)要約人指定實體)就所有要約股份按以下基準向要約股東提出股份要約：

- (a) 全額預付結算替代方案..... 要約股東將於接納日期後不遲於七(7)個營業日以現金方式收到全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元的全額付款；或
- (b) 部分遞延結算替代方案..... 要約股東將有權利獲得以下代價：
  - (i) 部分遞延替代方案首次付款價格為每股要約股份0.92港元，不遲於接納日期後七(7)個營業日以現金支付；及

- (ii) 部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元，連同部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息，於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付。

有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東有權就向賣方作出任何潛在預付款項選擇以下兩種結算方案：

- A. **MGO預付款項方案。**倘向賣方支付任何預付款項，選擇此方案的接納股東亦有權以與預付款項機制對應的方式收取預付款項（「MGO預付款項」），故：(i) MGO預付款項須按賣方收取的任何預付款項相對買賣協議第二次付款價格總價及相關買賣協議第二次付款價格總價所應計的基本利息之相同比例作出；及(ii)該比例的MGO預付款項指提早償還的相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格，亦包括該相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格截至該償還日期應計的基本利息。

有關MGO預付款項方案項下應付的部分遞延結算替代方案的可變利息仍將於適用的部分遞延替代方案第二次付款日期（二零二八年六月三十日）支付，並根據更新可變利息的釐定機制釐定。要約人及／或（如適用）要約人指定實體應在向賣方作出預付款項的同時作出MGO預付款項。倘作出MGO預付款項，基本利息將不會就該筆已預付的MGO預付款項累算，而每股要約股份0.124港元的最高可變利息將繼續適用。

要約人及／或（如適用）要約人指定實體將於作出有關預付款項及MGO預付款項前不遲於3個營業日，按截至截止日期股份登記冊記錄之通訊地址以向接納股東發出信函的方式通知有效選擇部分遞延結算替代方案（連同MGO預付款項方案）之接納股東關於即將向賣方作出的預付款項及MGO預付款項，除非有關接納股東於該發出日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com（附相關接納股東身份證明文件副本）的方式另行通知要約人有關經更新的通訊地址。

- B. 原部分遞延結算方案。儘管向賣方作出任何預付款項，部分遞延替代方案第二次付款將按照聯合公告所披露的方式（此亦載於下文「可變利息之釐定」分節中的「倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項」一段）支付予選擇該方案的接納股東。為免生疑問，此舉表明：(i)部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元，連同部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息，將於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付；(ii)可變利息將根據下文「可變利息之釐定」分節中的「倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項」一段所載機制釐定；(iii)要約人及／或（如適用）要約人指定實體根據該方案應付予接納股東之最高利息為每股要約股份0.20港元；及(iv)不得作出MGO預付款項。

有效接納股份要約但就股份要約結算替代方案未作出選擇或作出無效選擇的要約股東將被視為已選擇全額預付結算替代方案。

要約人保留指定King Salmon及／或Cornflower Blue（即要約人指定實體）收購及持有根據股份要約將予收購的任何要約股份的權利。

部分遞延結算替代方案僅適用於作為登記持有人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）的接納股東。因此，並非登記持有人但有意選擇部分遞延結算替代方案的接納股東須於選擇部分遞延結算替代方案的有關接納股東遞交其股份要約接納書當日或之前，將其寄存於中央結算系統的要約股份（如有）由中央結算系統提取並記入股份登記冊作為登記持有人。詳情請參閱本綜合文件附錄一「1.4接納股份要約及選擇部分遞延結算替代方案」一段。

倘於本綜合文件寄發日期後及直至該等要約結束，有就要約股份向要約股東（並非要約人或（如適用）要約人指定實體）作出或派付任何股息或其他分派，則要約人將按該等股息或其他分派（視情況而定）之全部或任何部分金額或價值扣減股份要約總付款，且購股權要約代價應相應扣減。



貴公司確認，於最後實際可行日期當日，貴公司並無已宣派但尚未支付之未償還股息。除貴公司可能宣派的二零二五年末期股息外，貴公司將不會於本綜合文件日期後及該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或作出其他分派。

根據股份要約將予收購的要約股份必須繳足股款，且收購時須不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，以及其所附帶或隨後附帶的所有權利（包括在收取記錄日期為結束該等要約的日期或之後宣佈、宣派、作出或派付的所有股息、其他分派及股本回報（如有）的權利）。

股份要約在各方面均為無條件，且不以就最低數目的要約股份接獲接納或其他條件為條件。

#### 可變利息之釐定

#### 倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項

部分遞延替代方案第二次付款應付的可變利息金額應按以下方式釐定：

- (a) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份0.20港元減每股要約股份的基本利息；
- (b) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限但低於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份的港元金額等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股要約股份0.20港元減每股要約股份的基本利息；及

- (c) 倘若二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，則可變利息為零。

為免生疑問，要約人及／或(如適用)要約人指定實體應付予有效選擇部分遞延結算替代方案(及原部分遞延結算方案)之接納股東之最高利息為每股要約股份0.20港元。

**倘選擇MGO預付款項方案及向賣方支付預付款項**

有關MGO預付款項方案項下應付的部分遞延結算替代方案的可變利息仍將根據更新可變利息的釐定機制釐定如下：

- (a) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份0.124港元；或
- (b) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限但低於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份的港元金額等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股要約股份0.124港元；或

- (c) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，則可變利息為零。

倘作出MGO預付款項，基本利息將不會就該筆已預付的MGO預付款項累算，而每股要約股份的最高可變利息之0.124港元將繼續適用。

**經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限的調整**

倘若發生任何EBITDA限額調整事件，賣方及買賣協議買方須於二零二八年三月三十一日後一個月內，真誠磋商以協定因發生任何EBITDA限額調整事件而就經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限可能須作出的任何合理調整，並考慮下列因素：(i) EBITDA限額調整事件的標的經調整EBITDA；及(ii) 貴集團因EBITDA限額調整事件就截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止兩個財政年度將確認的損益。

貴集團截至二零二八年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務資料以及 貴集團截至二零二八年三月三十一日止財政年度之經調整EBITDA (統稱「二零二八年財務資料」) 預期將於二零二八年五月三十一日前妥為編製。要約人及／或(如適用)要約人指定實體將向有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東告知：(1)於二零二八年財務資料釐定後應向該等接納股東支付之二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA及可變利息；及(2)部分遞延替代方案第二次付款價格之付款日期，於前述各情況下按截至截止日期股份登記冊所記錄之通訊地址郵寄予該等接納股東，除非有關接納股東於該郵寄日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com (附相關接納股東身份證明文件副本) 的方式另行通知要約人有關經更新的通訊地址。

為免生疑問，就部分遞延替代方案第二次付款之可變利息而言，若買賣協議買方對經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限作出任何EBITDA限額調整，則該EBITDA限額調整應適用於有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東。要約人及／或(如適用)要約人指定實體將按截至截止日期股份登記冊記錄之通訊地址以向接納股東發出信函的方式通知有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東相關EBITDA限額調整，除非有關接納股東於該發出日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com (附相關接納股東身份證明文件副本) 的方式另行通知要約人有關經更新的通訊地址。

基本利息及可變利息之釐定基準

基本利息及可變利息乃由賣方與要約人經公平磋商後釐定，並已考慮一系列因素，例如基準利率、要約人的信譽、遞延結算的類別及性質、宏觀經濟因素及行業風險。

價值比較

於(i)最後實際可行日期；(ii)首份獨立公告及聯合公告各自日期前最後營業日；及(iii)要約期前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月末於聯交所所報收市價，以及要約價較該等收市價的相對溢價／(折讓)如下：

日期	每股收市價 (港元)	最高股份 要約價較 每股收市價 溢價／(折讓)	全額預付 替代方案 價格較每股 收市價溢價／ (折讓)
二零二四年四月三十日	1.63	(3.07%)	(15.34%)
二零二四年五月三十一日	1.75	(9.71%)	(21.14%)
二零二四年六月二十八日	1.49	6.04%	(7.38%)
二零二四年七月三十一日	1.27	24.41%	8.66%
二零二四年八月三十日	1.4	12.86%	(1.43%)
二零二四年九月三十日	1.79	(11.73%)	(22.91%)
二零二四年十月十四日 (即首份獨立 公告日期前最後營業日)	1.79	(11.73%)	(22.91%)
二零二四年十月三十一日	2.29	(31.00%)	(39.74%)
二零二四年十一月二十九日	2.59	(39.00%)	(46.72%)
二零二四年十二月三十日 (即聯合 公告日期前最後營業日)	2.47	(36.03%)	(44.13%)
二零二四年十二月三十一日 (即最後 交易日)	2.48	(36.29%)	(44.35%)
二零二五年一月二十八日	1.70	(7.06%)	(18.82%)
二零二五年二月二十八日	1.78	(11.24%)	(22.47%)
二零二五年三月四日 (即最後實際 可行日期)	1.92	(17.71%)	(28.13%)

---

## 要約人財務顧問函件

---

於有關期間，股份在聯交所所報最高收市價為二零二四年十二月十六日的每股2.71港元及股份在聯交所所報最低收市價為二零二四年八月十五日、二十一日、二十二日及二十三日的每股1.21港元。

**每股要約股份1.58港元，即最高股份要約價，較：**

- (a) 股份於不受干擾日期在聯交所所報收市價每股1.84港元折讓約14.13%；
- (b) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.62港元折讓約2.35%；
- (c) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.46港元溢價約8.37%；
- (d) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.34港元溢價約17.76%；
- (e) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.33港元溢價約18.49%；
- (f) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.46港元溢價約8.48%；
- (g) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.48港元折讓約36.29%；
- (h) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.92港元折讓約17.71%；
- (i) 於二零二四年三月三十一日之權益持有人（不包括非控股權益）應佔經審核綜合資產淨值約每股股份人民幣2.24元（相當於每股股份約2.42港元）折讓約34.81%，其中經審核綜合資產淨值乃根據 貴公司於二零二四年三月三

十一日之經審核綜合資產淨值、於最後實際可行日期之已發行股份數目及參考匯率計算得出；及

- (j) 於二零二四年九月三十日之權益持有人（不包括非控股權益）應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份人民幣2.25元（相當於每股股份約2.43港元）折讓約34.90%，其中未經審核綜合資產淨值乃根據 貴公司於二零二四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值、於最後實際可行日期之已發行股份數目及參考匯率計算得出。

**每股要約股份1.38港元，即全額預付替代方案價格，較：**

- (k) 股份於不受干擾日期在聯交所所報收市價每股1.84港元折讓約25.00%；
- (l) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.62港元折讓約14.71%；
- (m) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.46港元折讓約5.35%；
- (n) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前30個交易日在聯交所所報股份平均收市價每股約1.34港元溢價約2.86%；
- (o) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前60個交易日在聯交所所報股份平均收市價每股約1.33港元溢價約3.49%；
- (p) 股份於緊接不受干擾日期（包括當日）前120個交易日在聯交所所報股份平均收市價每股約1.46港元折讓約5.25%；
- (q) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.48港元折讓約44.35%；

- (r) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.92港元折讓約28.13%；
- (s) 於二零二四年三月三十一日之權益持有人(不包括非控股權益)應佔經審核綜合資產淨值約每股股份人民幣2.24元(相當於每股股份約2.42港元)折讓約43.06%，其中經審核綜合資產淨值乃根據 貴公司於二零二四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值、於最後實際可行日期之已發行股份數目及參考匯率計算得出；及
- (t) 於二零二四年九月三十日之權益持有人(不包括非控股權益)應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份人民幣2.25元(相當於每股股份約2.43港元)折讓約43.14%，其中未經審核綜合資產淨值乃根據 貴公司於二零二四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值、於最後實際可行日期之已發行股份數目及參考匯率計算得出。

### 購股權要約

要約人財務顧問(為及代表要約人)正根據收購守則規則13向購股權持有人提出適切要約，以註銷所有尚未行使購股權按以下條款換取現金：

**(a) 就行使價為1.54港元之購股權而言：**

就註銷各上述購股權 ..... 現金**0.0001**港元

**(b) 就行使價為2.18港元之購股權而言：**

就註銷各上述購股權 ..... 現金**0.0001**港元

註銷各購股權之代價指「透視」價格，即全額預付替代方案價格超出各購股權行使價之差額。於最後實際可行日期，20,000,000份購股權之行使價為2.18港元，而25,000,000份購股權之行使價為1.54港元。由於該等購股權之行使價高於股份要約項下之全額預付替代方案價格，該等購股權為「價外」購股權。因此，購股權要約以現金0.0001港元作出，以註銷每份該等尚未行使的購股權。

接納購股權要約後，相關購股權連同其附帶的所有權利將完全註銷及宣佈棄絕。若購股權持有人選擇不接納購股權要約，購股權將繼續有效。

購股權持有人應注意，董事會已確認，其將行使其根據購股權計劃規則所規定的酌情權以使概無尚未歸屬之購股權僅因該等要約而將全面獲歸屬及可行使。

購股權要約在各方面均為無條件，且不以就將予註銷的最低數目購股權接獲接納或其他條件為條件。

### 該等要約的價值

於最後實際可行日期，貴公司有9,539,704,700股已發行股份及45,000,000份尚未行使購股權，受該等要約規限。

根據要約人根據該等要約應付之代價總額上限及假設(a)除所有二零二五年歸屬購股權於失效前在該等要約結束前獲行使外，概無進一步授出購股權及貴公司股本並無其他變動；及(b)所有因行使二零二五年歸屬購股權而發行之股份均被提呈以供接納，而該等股份之持有人已有效選擇部分遞延結算替代方案，則根據該等要約應付之代價上限約為3,236,298,104港元。

### 確認財務資源

要約人擬以(i)股本承諾及(ii)招商銀行股份有限公司上海分行提供之外債融資組合，撥付該等要約項下應付代價(包括要約人應付與該等要約有關之成本及開支)。要約人擬以股本承諾撥付部分遞延替代方案第二次付款。要約人已同意就外債融資授出招商銀行股份抵押。要約人確認，支付與該等外債融資有關的任何負債(或然或其他)利息、還款或提供抵押將不會在很大程度上取決於貴公司之業務。

德意志銀行信納要約人具備充足財務資源，以償付要約股東及購股權持有人全面接納該等要約所需資金。

### 貴集團的資料

貴公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份現時於主板上市(股份代號：6808)。貴公司的主要業務為經營線下實體賣場及線上銷售渠道，並銷售以生鮮產品、快消品(快速消費品)、紡織品、電器設備及一般商品為主的商品，覆蓋全國超過200個城市，並在中國大陸擁有超過120項物業。

務請閣下垂注本綜合文件「董事會函件」中「本集團的資料」一節所載貴集團資料詳情以及附錄二及附錄三所載資料。



## 要約人及要約人指定實體的資料

要約人及要約人指定實體各自為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。要約人及買賣協議額外買方由母公司直接擁有100%權益，而母公司由母公司控股公司直接擁有100%權益，母公司控股公司則由DCP Capital旗下基金DCP Capital Partners II, L.P.直接擁有100%權益，資金總承擔約為26億美元。King Salmon由Pearly White Limited直接擁有100%權益，而Pearly White Limited則由母公司控股公司直接擁有100%權益。Cornflower Blue由母公司控股公司直接擁有100%權益。DCP Capital Partners II, L.P.的普通合夥人為DCP General Partner II, Ltd.。DCP Capital Partners II, L.P.是一隻擁有約60家有限合夥人的多元化有限合夥人的基金，且概無單一有限合夥人持有其中超過15%的有限合夥權益。

DCP Capital是一家另類資產管理公司，並專注於私募股權投資。結合其超過三十年的全球投資經驗及廣泛的資源，DCP Capital在關鍵重點行業積累了深厚的行業專識和強大的運營增值賦能能力。DCP Capital已牽頭多項成功交易，例如二零二三年投資加拿大知名消費保健品牌Jamieson Wellness、二零二二年前程無憂的私有化、二零一九年收購MFS Technology控股權、二零一八年投資Sunpower Group Limited的可轉換債券等等。

DCP Capital主張長期可持續的方針以建立及發展企業，為被投資企業提供戰略洞察、資本支持、以及綜合營運專業知識。利用其在消費及零售領域卓越過往成績，DCP Capital致力於創造企業管理層與股東之間的利益一致及共贏局面，以促進各方取得成功。

## 要約人對 貴集團的意向

成功完成該等要約後，要約人擬支持 貴集團現有主要業務並繼續與 貴公司管理團隊密切合作，以推動實現客戶及股東價值。於最後實際可行日期，要約人(a)並無計劃對 貴集團僱員留聘作出任何重大變動（於日常業務過程中進行者除外），(b)要約人預計不會大幅重新部署 貴集團的固定資產，及(c)無意或未曾訂立或作出任何協議、安排、協商或承諾（正式或非正式；明示或暗示）以縮減或出售 貴公司任何現有業務及／或收購任何新業務，惟於日常業務過程中進行者除外。

要約人將對 貴集團的資產、公司架構、資本化、營運、物業、政策及管理進行策略性檢討，以確定於該等要約完成後是否適當及適宜進行任何變動，以優化 貴集團的活動及發展，並可作出要約人於其策略性評估及／或考慮任何未來發展後認為對 貴集團屬必要、適當或有利的變動。

透過與DCP Capital合作， 貴公司將有機會受益於要約人的深厚行業知識及強大營運資源，進一步提升其在瞬息萬變的零售行業中的競爭地位。

於最後實際可行日期，除當中所披露者外，要約人尚未落實任何有關 貴公司業務未來發展的重大計劃。

### 更改 貴公司董事會組成

於最後實際可行日期，董事會由五(5)名董事組成，包括執行董事沈輝、非執行董事黃明端，以及獨立非執行董事張挹芬、陳尚偉及葉禮德。

### 委任

誠如董事變更公告所披露，下列董事會成員已獲委任：(a)華裕能先生(「華先生」)為 貴公司董事會主席及非執行董事，緊隨本綜合文件刊發後生效；(b)王冠男女士(「王女士」)為 貴公司非執行董事，緊隨本綜合文件刊發後生效；及(c)梅夢雪女士(「梅女士」)為 貴公司非執行董事，自首個截止日期起生效。華先生、王女士及梅女士的履歷載於董事變更公告。

### 辭任

誠如董事變更公告所披露，黃明端先生(「黃先生」)將辭任董事會主席一職，於緊隨綜合文件刊發後生效，惟其將留任非執行董事，直至刊發與首個截止日期有關的截止公告為止，以遵守收購守則規則7的規定及履行其作為獨立董事委員會成員的職責。黃先生將辭任非執行董事，自刊發與首個截止日期有關的截止公告起生效，以符合收購守則規則7的規定。

## 可能強制收購及撤銷股份上市

倘要約人及／或(倘適用)要約人指定實體於(惟不超過)強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的獨立股份，要約人及／或(倘適用)要約人指定實體擬透過行使其根據收購守則規則2.11及公司條例有權行使的強制收購權，以強制收購要約人及／或(倘適用)要約人指定實體尚未根據股份要約收購的所有該等股份，將 貴公司私有化。

強制收購程序完成後， 貴公司將由母公司控股公司透過要約人、買賣協議額外買方及(倘適用)要約人指定實體間接持有100%權益，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤銷股份於聯交所上市。

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平達到公司條例就強制收購所規定之指定水平，並符合收購守則規則2.11之規定，則根據上市規則第6.15(1)條股份可於強制收購代價權利之除權日暫停買賣。

## 公眾持股量

聯交所已表明，倘於該等要約截止時，公眾人士持股少於適用於 貴公司之最低規定百分比，即已發行股份之19.38%，或倘聯交所認為：

- 股份的買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無充足股份由公眾人士持有以維持有序市場；

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平未達到公司條例就強制收購所規定之指定水平或不符合收購守則規則2.11之規定，則股份將繼續於聯交所上市。要約人董事及將獲委任加入 貴公司董事會之新董事已共同及個別向聯交所承諾，將採取適當步驟，以確保該等要約截止後股份有足夠公眾持股量。

## 海外股東及購股權持有人

向身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的股東及購股權持有人分別提呈股份要約及購股權要約可能受有關司法權區的法律所規限。

該等股東及購股權持有人可能受有關司法權區之法律禁止或影響，而有意分別接納股份要約及／或購股權要約之該等股東及／或購股權持有人各自有責任自行確保全面遵守有關司法權區之相關法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意，或可能須遵守所有必要手續或法律或監管規定之存檔及登記要求，以及支付該等股東及／或購股權持有人於該等相關司法權區應繳納之任何轉讓或其他稅項。

任何海外股東及／或購股權持有人的任何接納將被視為構成該股東及／或購股權持有人向要約人及／或(倘適用)要約人指定實體作出的聲明及保證，即該股東及／或購股權持有人已遵守所有適用法律、法規及規定，且該股東及／或購股權持有人可根據相關司法權區的法律法規合法地接納股份要約及購股權要約。股東及購股權持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

根據於最後實際可行日期當日的股份登記冊，有一名海外股東登記地址為台灣。該海外股東合共持有200,000,000股股份，佔最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約2.10%。

## 接納該等要約

### 股份要約

閣下只可從下列方式中選擇一種結算方式：(a)全額預付結算替代方案，(b)部分遞延結算替代方案(倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案)或(c)部分遞延結算替代方案(倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案)(不可同時選擇上述任何一種結算方式)。有效接納股份要約但就股份要約結算替代方案未作出選擇或作出無效選擇的接納股東將被視為已選擇全額預付結算替代方案。

僅登記持有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)可接納部分遞延結算替代方案。如 閣下為中央結算系統持有人，則不可選擇部分遞延結算替代方案。

倘閣下為登記持有人並有意選擇全額預付結算替代方案或部分遞延結算替代方案，閣下應在截止日期下午四時正（香港時間）之前填妥、簽署並遞交「白色股份要約接納表格」並將其連同相關所有權憑證遞交予股份過戶登記處。

倘閣下為中央結算系統持有人並有意選擇全額預付結算替代方案，閣下應聯絡閣下通過其持有股份要約的中央結算系統參與者並遵照彼等的指示辦理。

### 購股權要約

所有購股權持有人均可參與購股權要約。貴公司正就購股權要約向各購股權持有人寄發購股權要約函件（其表格載於本綜合文件附錄五所載「購股權要約函件之格式」）。

為接納購股權要約，閣下須於截止日期下午四時正（香港時間）前填妥、簽署並遞交「粉色購股權要約接納表格」給貴公司，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室或發送電郵至sunart\_hk\_legal@sunartretail.com。

有關（其中包括）該等要約及該等要約之接納及結算程序之進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一—接納該等要約之進一步條款及程序及隨附的接納表格。

### 接納該等要約的影響

任何人士接納股份要約將被視為構成該名或該等人士向要約人及要約人指定實體作出下列聲明及保證：(a)根據該等要約收購之要約股份已繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，連同其所附帶或其後附帶之所有權利，包括收取記錄日期為該等要約截止日期當日或之後所公佈、宣派、作出或派付之所有股息、其他分派及股本回報（如有）之權利；及(b)此外，倘該名人士已選擇部分遞延結算替代方案，則該名人士為登記持有人。

任何人士接納購股權要約將被視為構成該名或該等人士向要約人作出之聲明及保證，即購股權及其附帶之所有權利自購股權要約截止當日起被註銷。

透過簽署及交回接納表格，閣下向要約人、要約人財務顧問、貴公司及（僅就股份要約而言）要約人指定實體聲明及保證：閣下(a)根據所有適用法律及法規獲准收取及接納有關該等要約（和任何有關修訂）及（倘適用）選擇有關結算替代方案（和任何有關修訂），而該等接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力；及(b)閣下並無採取或不採取任何行動，將會或可能導致要約人、要約人指定實體、要約人一致行動人士、要約人財務顧問及貴公司或任何其他人士違反任何區域有關該等要約或閣下接納該等要約的法律或監管規定。

### 香港印花稅

就股份要約而言，賣方從價印花稅之稅率為股東根據股份要約就接納應付之金額或股份市值（以較高者為準）之0.1%，將於接納股份要約時從應付有關股東之金額中扣除（倘計算所得之印花稅包括不足1.00港元之部分，則印花稅將向上取整至最接近1.00港元）。為免生疑問，就印花稅而言，股東根據股份要約就接納應付之金額將計算將如下：

- (a) 就全額預付結算替代方案下股份要約之相關接納而言，應付金額將為每股要約股份1.38港元，即全額預付替代方案價格；及
- (b) 就部分遞延結算替代方案下股份要約之相關接納而言，應付金額將為每股要約股份1.58港元，即部分遞延替代方案首次付款價格、部分遞延替代方案第二次付款價格及應付最高利息之總和。

要約人及／或（倘適用）要約人指定實體將代表接納股東就接納股份要約及轉讓股份安排支付賣方從價印花稅及支付買方從價印花稅。

接納購股權要約無須繳納印花稅。

## 稅務意見

關於接納或拒絕股份要約及／或購股權要約之稅務影響，建議股東及購股權持有人諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、要約人指定實體、要約人一致行動人士、貴公司、要約人財務顧問、獨立財務顧問及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、僱員、顧問、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由於彼等接納或拒絕股份要約及／或購股權要約而產生之任何稅務影響或義務而承擔責任。

## 一般事項

概不就接獲的涉及要約股份或購股權的任何接納表格、及／或相關股票、所有權文件及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證)發出收據。

將由股東及購股權持有人交付、發送或向彼等發出的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證)及匯款，將以平郵方式由股東及購股權持有人或其指定代理交付、發送或向彼等發出，郵誤風險由彼等自行承擔。該等通訊、通知、文件及匯款將按相關接納表格上指定之地址寄發予股東及購股權持有人，惟與部分遞延替代方案第二次付款有關之任何通訊、通知、文件及匯款將交付予有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東，並將交付予該等接納股東截至截止日期在股份登記冊上指定之通訊地址，除非有關接納股東於該交付日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dpcapital.com(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。要約人、要約人指定實體、貴公司、彼等直接及間接股東以及最終實益擁有人及其一致行動人士、要約人財務顧問、獨立財務顧問、股份過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級職員、聯繫人或顧問、或參與該等要約之任何其他人士概不會承擔任何郵遞丟失、傳送延誤之任何責任或可能由此產生之任何其他責任。

要約股東及購股權持有人務請留意本綜合文件附錄一所載之「接納該等要約之進一步條款及程序」。

其他資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件其中一部分)所載有關該等要約之其他資料。此外,另請閣下垂注本綜合文件第39至47頁所載之「董事會函件」、本綜合文件第48至49頁所載之「獨立董事委員會函件」以及本綜合文件第50至96頁「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件。

此致

股東及購股權持有人 台照

代表

德意志銀行香港分行

董事總經理

**Rohit Satsangi**

董事總經理

**郭裕康**

董事總經理

**熊樂**

UBS AG香港分行

董事總經理

**盧穗誠**

執行董事

**黃汶浚**

謹啟

二零二五年三月六日



# SUN ART

*Retail Group Limited*

**SUN ART RETAIL GROUP LIMITED**

**高鑫零售有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6808)

執行董事：

沈輝 (首席執行官)

非執行董事：

黃明端 (主席)

獨立非執行董事：

張挹芬

陳尚偉

葉禮德

總辦事處及註冊辦事處：

香港銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1928室

中國營業地點：

中國上海市

靜安區

江場西路255號

郵編：200436

敬啟者：

德意志銀行及瑞銀

為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出

強制性無條件現金要約

以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份

(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)

及註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使購股權

緒言

茲提述聯合公告及買賣協議交割公告。

誠如聯合公告所披露，於二零二四年十二月三十一日，要約人與賣方訂立買賣協議，據此，要約人有條件同意購買(由其本身及／或透過母公司全資擁有的實體)而賣方有條件同意出售7,507,666,581股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約78.70%，代價為10,360,579,882港元(相當於每股待售股份1.38港元)，連同權益。

誠如買賣協議交割公告所披露，要約人及本公司共同宣佈，買賣協議交割於二零二五年二月二十七日作實。緊隨買賣協議交割後，要約人及買賣協議額外買方（即母公司控股公司的間接全資附屬公司）於7,507,666,581股股份（佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約78.70%）持有權益。

根據收購守則規則26.1，買賣協議交割後，DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人及／或（如適用）要約人指定實體就所有已發行股份（惟要約人或要約人一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外）提出強制性全面要約。DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人根據收購守則規則13向購股權持有人提出註銷所有尚未行使購股權的適當要約。

該等要約的主要條款詳情連同要約人的資料，及要約人有關本集團的意向載於本綜合文件的「要約人財務顧問函件」，而有關該等要約條款的進一步詳情載於綜合文件的「附錄一—接納該等要約之進一步條款及程序」及隨附的接納表格。

本綜合文件（本函件為其中一部分）旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關本集團、要約人及該等要約各自的進一步資料；(ii)要約人財務顧問函件，其中載有該等要約詳情；(iii)獨立董事委員會函件，其中載有就該等要約向要約股東及購股權持有人提供的建議及意見；及(iv)獨立財務顧問函件，其中載有其就要約股東及購股權持有人而言，有關該等要約是否公平合理以及有關接納該等要約向獨立董事委員會提供的意見。

## 該等要約

於最後實際可行日期，已發行股份為9,539,704,700股及尚未行使的購股權為45,000,000份。

## 股份要約

誠如本綜合文件第19至38頁「要約人財務顧問函件」所述，要約人財務顧問就所有要約股份按以下基準向要約股東提出股份要約：

- (a) **全額預付結算替代方案** . . . . . 要約股東將於接納日期後不遲於七(7)個營業日以現金方式收到全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元的全額付款；或

(b) 部分遞延結算替代方案..... 要約股東將有權利獲得以下代價：

- (i) 部分遞延替代方案首次付款價格為每股要約股份0.92港元，不遲於接納日期後七(7)個營業日以現金支付；及
- (ii) 部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元，連同部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息，於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付。

有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東有權就向賣方作出任何潛在預付款項選擇以下兩種結算方案：

- A. **MGO預付款項方案。**倘向賣方支付任何預付款項，選擇此方案的接納股東亦有權以與預付款項機制對應的方式收取預付款項（「**MGO預付款項**」），故：(i) **MGO預付款項**須按賣方收取的任何預付款項相對買賣協議第二次付款價格總價及相關買賣協議第二次付款價格總價所應計的基本利息之相同比例作出；及(ii)該比例的**MGO預付款項**指提早償還的相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格，亦包括該相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格截至該償還日期應計的基本利息。

有關**MGO預付款項**方案項下應付的部分遞延結算替代方案的可變利息仍將於適用的部分遞延替代方案第二次付款日期(二零二八年六月三十日)支付，並根據更新可變利息的釐定機制釐定。要約人及／或(如適用)要約人指定實體應在向賣方作出預付款項的同時作出**MGO預付款項**。倘作出**MGO預付款項**，基本利息將不會就該筆已預付的**MGO預付款項**累算，而每股要約股份0.124港元的最高可變利息將繼續適用。

要約人及／或(如適用)要約人指定實體將於作出有關預付款項及MGO預付款項前不遲於3個營業日，按截至截止日期股份登記冊記錄之通訊地址以向接納股東發出信函的方式通知有效選擇部分遞延結算替代方案(連同MGO預付款項方案)之接納股東即將向賣方作出預付款項及MGO預付款項，除非有關接納股東於該發出日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。

- B. **原部分遞延結算方案。**儘管向賣方作出任何預付款項，部分遞延替代方案第二次付款將按照聯合公告所披露的方式(此亦載於「要約人財務顧問函件」內「可變利息之釐定」分節中的「倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項」一段)支付予選擇該方案的接納股東。為免生疑問，此舉表明：(i)部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元，連同部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息，將於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付；(ii)可變利息將根據「要約人財務顧問函件」內「可變利息之釐定」分節中的「倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項」一段所載機制釐定；(iii)要約人及／或(如適用)要約人指定實體根據該方案應付予接納股東之最高利息為每股要約股份0.20港元；及(iv)不得作出MGO預付款項。

要約人保留權利指定King Salmon及／或Cornflower Blue(即要約人指定實體)收購及持有根據股份要約將予收購的任何要約股份。

本公司確認，於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但尚未支付之未償還股息。除本公司可能宣派的二零二五年末期股息外，本公司將不會於本綜合文件日期後及該等要約截止前作出、宣派或派付任何股息或作出其他分派。

購股權要約

誠如本綜合文件第19至38頁「要約人財務顧問函件」所述，要約人財務顧問根據收購守則規則13向購股權持有人提出購股權要約，以註銷所有尚未行使購股權按以下條款換取現金：

(a) 就行使價為1.54港元之購股權而言：

就註銷各上述購股權 ..... 現金0.0001港元

(b) 就行使價為2.18港元之購股權而言：

就註銷各上述購股權 ..... 現金0.0001港元

註銷各購股權之代價指「透視」價格，即全額預付替代方案價格超出各購股權行使價之差額。於最後實際可行日期，20,000,000份購股權之行使價為2.18港元，而25,000,000份購股權之行使價為1.54港元。由於該等購股權之行使價高於股份要約項下之全額預付替代方案價格，該等購股權為「價外」購股權。因此，購股權要約將以現金0.0001港元作出，以註銷每份該等尚未行使的購股權。

有關(其中包括)該等要約及該等要約之接納及結算程序之進一步資料，請參閱本綜合文件「要約人財務顧問函件」及附錄一—接納該等要約之進一步條款及程序及隨附的接納表格。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，由全體非執行董事及於該等要約中並無直接或間接利益的獨立非執行董事(即黃明端先生、張挹芬女士、葉禮德先生及陳尚偉先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮及(如適當)就股份要約是否屬公平合理及是否接納該要約向獨立股東提供推薦建議，並就其對購股權要約的意見向購股權持有人提供推薦建議。

兩名原非執行董事韓鑾先生及秦躍紅女士(「前任董事」)(於二零二五年二月二十七日辭任)由其中兩名賣方的控股公司阿里巴巴控股提名，因此不會成為獨立董事委員會的組成部分。

此外，經獨立董事委員會批准，已於二零二五年一月九日根據收購守則規則2.1委任獨立財務顧問新百利融資有限公司，就該等要約向獨立董事委員會提供意見。

## 該等要約的價值

於最後實際可行日期，本公司有9,539,704,700股已發行股份及45,000,000份尚未行使購股權。根據要約人根據該等要約應付之代價總額上限及假設(a)除所有二零二五年歸屬購股權於失效前在該等要約結束前獲行使外，概無進一步授出購股權及本公司股本並無其他變動；及(b)所有因行使二零二五年歸屬購股權而發行之股份均被提呈以供接納，而該等股份之持有人已有效選擇部分遞延結算替代方案，則根據該等要約應付之代價上限約為3,236,298,104港元。

## 可能強制收購及撤回上市

倘要約人及／或(倘適用)要約人指定實體於(惟不超過)強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的獨立股份，要約人及／或(倘適用)要約人指定實體擬透過行使根據收購守則規則2.11及公司條例有權行使的強制收購權，以強制收購要約人及／或(倘適用)要約人指定實體尚未根據股份要約收購的所有該等股份，將本公司私有化。

強制收購程序完成後，本公司將由母公司控股公司透過要約人、買賣協議額外買方及(倘適用)要約人指定實體間接持有100%權益，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤銷股份於聯交所上市。

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平達到公司條例就強制收購所規定之指定水平，並符合收購守則規則2.11之規定，則根據上市規則第6.15(1)條股份可於強制收購代價權利之除權日暫停買賣。

聯交所已表明，倘於該等要約截止時，公眾人士持股少於適用於本公司之最低規定百分比，即已發行股份之19.38%，或倘聯交所認為：

- 股份的買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無充足股份由公眾人士持有以維持有序市場；

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

## 董事會函件

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平未達到公司條例就強制收購所規定之指定水平或不符合收購守則規則2.11之規定，則股份將繼續於聯交所上市。要約人董事及將獲委任加入本公司董事會之新董事已共同及個別向聯交所承諾，將採取適當步驟，以確保該等要約截止後股份有足夠公眾持股量。

### 本集團的資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份現時於主板上市（股份代號：6808）。本公司的主要業務為經營線下實體賣場及線上銷售渠道，並銷售以生鮮產品、快消品（快速消費品）、紡織品、電器設備及一般商品為主的商品，覆蓋全國超過200個城市，並在中國大陸擁有超過120項物業。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄三，當中載有本集團之進一步財務及一般資料。

### 本公司的股權架構

	緊接買賣協議交割前		緊隨買賣協議交割後及 於最後實際可行日期		緊隨該等要約完成後， 假設概無購股權獲行使且 概無要約股份根據 股份要約提呈以供接納		緊隨該等要約完成後， 假設所有二零二五年 歸屬購股權均獲行使且 所有要約股份均根據 股份要約提呈以供接納	
	概約持股		概約持股		概約持股		概約持股	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
要約人	0	0	4,504,599,949	47.22	4,504,599,949	47.22	6,552,888,068	68.57
買賣協議額外買方	0	0	3,003,066,632	31.48	3,003,066,632	31.48	3,003,066,632	31.43
要約人及其一致行動 人士（包括買賣協議額外 買方但不包括賣方）	0	0	7,507,666,581	78.70	7,507,666,581	78.70	9,555,954,700	100
賣方								
吉鑫控股有限公司	4,419,731,966	46.33	0	0	0	0	0	0
淘寶中國控股有限公司	2,607,565,384	27.33	0	0	0	0	0	0

## 董事會函件

	緊接買賣協議交割前		緊隨買賣協議交割後及 於最後實際可行日期		緊隨該等要約完成後， 假設概無購股權獲行使且 概無要約股份根據 股份要約提呈以供接納		緊隨該等要約完成後， 假設所有二零二五年 歸屬購股權均獲行使且 所有要約股份均根據 股份要約提呈以供接納	
	概約持股		概約持股		概約持股		概約持股	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
New Retail Strategic Opportunities								
Investments 1 Limited	480,369,231	5.04	0	0	0	0	0	0
要約人及其一致行動人士 (包括賣方)小計								
	7,507,666,581	78.70	7,507,666,581	78.70	7,507,666,581	78.70	9,555,954,700	100
董事								
— 黃明端 <sup>(1)</sup>	68,334,202	0.72	68,334,202	0.72	68,334,202	0.72	0	0
其他股東	1,963,703,917	20.58	1,963,703,917	20.58	1,963,703,917	20.58	0	0
總計	<b>9,539,704,700</b>	<b>100</b>	<b>9,539,704,700</b>	<b>100</b>	<b>9,539,704,700</b>	<b>100</b>	<b>9,555,954,700</b>	<b>100</b>

附註：

- LEE Chih-Lan女士為黃明端先生的配偶。LEE Chih-Lan女士透過Unique Grand Trading Limited持有66,782,964股股份，其本人名下持有1,551,238股股份。因此，黃明端先生被視為於LEE Chih-Lan女士持有的全部股份中擁有權益。

在歸屬規限下，沈輝先生於根據購股權計劃於二零二四年三月二十七日獲授25,000,000份購股權所涉及25,000,000股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，除本節所披露者外，其他董事及任何前任董事概無於本公司持有任何股份。

### 有關要約人的資料

務請閣下垂注本綜合文件所載「要約人財務顧問函件」內的「要約人及要約人指定實體的資料」一節。

### 要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本綜合文件第19至38頁所載之「要約人財務顧問函件」內的「要約人對本集團的意向」一節。



---

## 董事會函件

---

董事會欣然獲悉要約人(i)擬支持本集團現有主要業務並繼續與本公司管理團隊緊密合作，以推動客戶及股東價值，(ii)截至最後實際可行日期並無計劃對僱員留聘作出任何重大變動(一般業務過程中除外)，(iii)截至最後實際可行日期預計不會大幅重新調配本集團的固定資產，及(iv)除日常業務過程外，截至最後實際可行日期無意或未曾訂立或作出任何協議、安排、協商或承諾(正式或非正式；明示或暗示)縮減或出售本公司任何現有業務及／或收購任何新業務。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第48至49頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就該等要約向要約股東及購股權持有人提供之推薦建議；及(ii)本綜合文件第50至96頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)其就該等要約提供之意見及於達致推薦建議前所考慮之主要因素。要約股東及購股權持有人就該等要約採取任何行動前，務請審慎閱讀該等函件。

### 其他資料

閣下亦應閱讀「要約人財務顧問函件」、綜合文件附錄及接納表格有關該等要約之條款及接納及結算程序。

在考慮就該等要約採取何種行動時，閣下亦應考慮閣下本身之稅務狀況(如有)，並於有任何疑問時諮詢閣下之專業顧問。

此致

列位要約股東及購股權持有人 台照

承董事會命  
高鑫零售有限公司  
執行董事兼首席執行官  
沈輝  
謹啟

二零二五年三月六日

**SUN ART**  
**Retail Group Limited**

**SUN ART RETAIL GROUP LIMITED**

**高鑫零售有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6808)

敬啟者：

德意志銀行及瑞銀  
為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出  
強制性無條件現金要約  
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份  
(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)  
及註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使的購股權

**緒言**

茲提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二五年三月六日的綜合文件，本函件構成該文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件其他地方所界定者俱有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等要約及其各自之條款，並就吾等認為該等要約之條款對獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理及接納該等要約向閣下提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等要約的條款向吾等提供意見。閣下務請垂注綜合文件第50至96頁載列的「獨立財務顧問函件」，當中載有其向吾等提供的意見，以及其在達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等進一步提請閣下垂注綜合文件第19至38頁載列的「要約人財務顧問函件」，當中載有(其中包括)有關該等要約的資料。吾等亦提請閣下垂注綜合文件第39至47頁所載的「董事會函件」及綜合文件所載的其他資料，包括綜合文件的附錄及隨附的接納表格，內容有關該等要約的條款及該等要約的接納及結算程序。

### 推薦建議

經考慮該等要約之條款及獨立財務顧問之意見函件及推薦意見後，吾等認為(i)股份要約及(ii)購股權要約之條款對獨立股東及購股權持有人而言並不公平合理，因此，吾等建議獨立股東及購股權持有人分別不接納股份要約或購股權要約。

獨立股東務請緊記，倘公眾持股量未能維持於19.38%，但亦未達到私有化門檻，則股份可能於該等要約截止後暫停買賣。在此情況下，本公司及要約人已共同及個別承諾將採取必要措施以恢復公眾持股量。

儘管吾等提出推薦建議，強烈建議獨立股東及購股權持有人就變現或持有本公司投資作出決定時，須視乎彼等自身的個人情況及投資目標而定。如有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等之專業顧問，以尋求專業意見。

此致

列位要約股東及購股權持有人 台照

代表

高鑫零售有限公司

獨立董事委員會

黃明端先生  
非執行董事

張挹芬女士  
獨立非執行董事

陳尚偉先生  
獨立非執行董事

葉禮德先生  
獨立非執行董事

謹啟

二零二五年三月六日

下文載列獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



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：

**德意志銀行及瑞銀  
為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出  
強制性無條件現金要約  
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份  
(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)及  
註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使購股權**

**緒言**

茲提述吾等獲委任就(i)要約人財務顧問為及代表要約人及／或(如適用)要約人指定實體提出強制性無條件現金要約以收購全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外)及(ii)要約人根據收購守則規則13提出要約以註銷所有尚未行使購股權向獨立董事委員會提供建議。該等要約詳情載於日期為二零二五年三月六日之綜合文件(本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十二月三十一日，要約人與 貴公司聯合宣佈，要約人已與賣方訂立買賣協議，以有條件買賣7,507,666,581股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約78.7%)，總代價為約10,360.6百萬港元(相當於每股待售股份1.38港元，連同利息)，其進一步詳情載於「該等要約之背景」一節。

於二零二五年二月二十七日買賣協議交割後，並根據收購守則規則26.1，DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人及／或(如適用)要約人指定實體就所有已發行股份(要約人或要約人一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外)提出強制性全面要約。DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人根據收購守則規則13向購股權持有人提出註銷所有尚未行使購股權的適當要約。

根據收購守則，由全體非執行董事及於該等要約中並無直接或間接利益的獨立非執行董事(即黃明端先生、張挹芬女士、葉禮德先生及陳尚偉先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以分別就股份要約及購股權要約向要約股東及購股權持有人作出推薦建議。兩名原非執行董事韓鑾先生及秦躍紅女士(於二零二五年二月二十七日辭任)由其中兩名賣方的控股公司阿里巴巴控股提名，因此不會成為獨立董事委員會的組成部分。經獨立董事委員會批准，吾等已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。

作為獨立事項，新百利根據上市規則擔任獅騰控股有限公司(股份代號：2562)(「獅騰」)的合規顧問(「合規顧問」)，獅騰由阿里巴巴控股最終控股(「獅騰委聘」)。於聯合公告日期，阿里巴巴控股亦為 貴公司的最終控股股東。於二零二二年二月二十八日協定，新百利擔任香港匯德收購公司(股份代號：7841)的合規顧問，該公司為香港上市的首批特殊目的收購公司(「特殊目的收購公司」)之一。於二零二四年十月三十日特殊目的收購公司併購交易完成後，新百利隨後開始擔任獅騰(香港匯德收購的繼承公司)的合規顧問。獅騰僅有的兩位執行董事為該公司的創始人。據吾等所了解，除金沁先生(阿里巴巴控股提名的獅騰非執行董事，吾等與其並無交易)外，概無獅騰的董事或其高級管理團隊成員於阿里巴巴控股或其緊密聯繫人(包括 貴公司)擔任任何職務，且獅騰並未於阿里巴巴控股的財務賬目內作為其附屬公司合並入賬。因此，吾等並不認為獅騰委聘會產生與賣方的重大關連，而該等關連合理地可能會產生或令人覺得可能會產生利益衝突或合理可能影響吾等對該等要約的意見的客觀性。

除獅騰委聘外，吾等與 貴公司、要約人或其任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士概無關連，因此，吾等被視為合資格就該等要約提供獨立建議。除根據獅騰委聘已付或應付吾等之專業費用(並不重大)及就本次委任已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人或其任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴集團董事及管理層提供之資料及事實以及所表達之意見，吾等假設所提供之資料及事實以及所表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱（其中包括） 貴公司截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月之中期報告以及 貴公司截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之年度報告，以及綜合文件所載之其他資料。吾等已與董事討論綜合文件附錄二「重大變動」一節所載董事聲明，除該節所披露者外， 貴集團自二零二四年三月三十一日（即 貴集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起及直至最後實際可行日期（包括當日）的財務或營業狀況或展望並無重大變動。吾等亦已審閱股份於聯交所的交易表現並審閱若干可資比較公司及私有化交易先例，並對 貴集團選定門店進行實地考察。吾等已徵求並獲董事確認，就彼等所深知，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲得充足資料以達致本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性，或認為其中遺漏或隱瞞任何重大事實。然而，吾等並無對 貴集團、要約人或要約人一致行動人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核實。吾等亦假設綜合文件所載或所述的所有陳述於綜合文件刊發日期均屬真實，且直至該等要約截止時仍屬真實，而股東及購股權持有人將於要約期在可行情況下盡快獲通知有關該等陳述之任何重大變動。

吾等並無考慮因要約股東及購股權持有人各自接納或不接納股份要約及購股權要約而面臨的稅務和監管影響，此乃由於此項視乎彼等個人情況而定。尤其是，要約股東及購股權持有人如身為海外居民或因買賣證券而須繳納海外稅項或香港稅項，則應自行考慮其本身的稅務狀況，且如有任何疑問，應諮詢其各自的專業顧問。

## 要約之主要條款

### 1. 股份要約

要約人財務顧問為及代表要約人及／或(如適用)要約人指定實體向要約股東提出股份要約，以按以下基準收購所有已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外)：

- (a) **全額預付結算替代方案**：要約股東將於不遲於接納日期後七(7)個營業日以現金方式收到全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元的全額付款；  
或
- (b) **部分遞延結算替代方案**：要約股東將有權利獲得以下代價：
  - (i) 部分遞延替代方案首次付款價格為每股要約股份0.92港元，不遲於接納日期後七(7)個營業日以現金支付；及
  - (ii) 部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元，連同(a)部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及(b)可變利息，於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付。基本利息及可變利息計算的進一步詳情載於下文。

有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東有權就要約人或買賣協議額外買方向賣方作出任何潛在預付款項選擇以下兩種結算方案：

- A. MGO預付款項方案**。倘向賣方支付任何預付款項，選擇此方案的接納股東有權收取MGO預付款項：(i) MGO預付款項須按賣方收取的任何預付款項相對買賣協議第二次付款價格總價及相關買賣協議第二次付款價格總價所應計的基本利息之相同比例作出；及(ii)該比例的MGO預付款項指提早償還的相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格，亦包括當時未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格截至該償還日期應計的基本利息。

有關MGO預付款項方案項下應付的部分遞延結算替代方案的可變利息仍將於適用的部分遞延替代方案第二次付款日期(二零二八年六月三十日)支付,並根據更新可變利息的釐定機制釐定。要約人及/或(如適用)要約人指定實體應在向賣方作出預付款項的同時作出MGO預付款項。倘作出MGO預付款項,基本利息將不會就該筆已預付的MGO預付款項累算,而每股要約股份0.124港元的最高可變利息將繼續適用。

要約人及/或(如適用)要約人指定實體將於作出有關預付款項及MGO預付款項前不遲於3個營業日,按截至截止日期股份登記冊記錄之通訊地址以向接納股東發出信函的方式通知有效選擇部分遞延結算替代方案(連同MGO預付款項方案)之接納股東即將向賣方作出預付款項及MGO預付款項,除非有關接納股東於該發出日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。

- B. 原部分遞延結算方案。**儘管向賣方作出任何預付款項,部分遞延替代方案第二次付款將按照聯合公告所披露的方式支付予選擇該方案的接納股東:(i)部分遞延替代方案第二次付款價格為每股要約股份0.46港元,連同部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起直至部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止所累計之基本利息及可變利息,將於適用之部分遞延替代方案第二次付款日期以現金支付;(ii)可變利息將根據聯合公告所載機制釐定;(iii)要約人及/或(如適用)要約人指定實體根據該方案應付予接納股東之最高利息為每股要約股份0.20港元;及(iv)不得作出MGO預付款項。根據該方案應付之最高代價為每股要約股份1.58港元(即最高股份要約價),即每股要約股份應付的額外金額相比全額預付結算替代方案將不會超出0.20港元。



要約股東只可從下列方式中選擇一種結算方式：(a)全額預付結算替代方案，(b)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案）或(c)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案）（不可同時選擇上述任何結算方式）。有效接納股份要約但就股份要約結算替代方案未作出選擇或作出無效選擇的接納股東將被視為已選擇全額預付結算替代方案。

部分遞延結算替代方案僅適用於作為登記持有人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）持有其將予提呈以供接納的要約股份的接納股東。倘接納股東為中央結算系統持有人，則不得選擇部分遞延結算替代方案。因此，並非登記持有人但有意選擇部分遞延結算替代方案的接納股東須（例如）於選擇部分遞延結算替代方案的有關接納股東遞交其股份要約接納書當日或之前，將其寄存於中央結算系統將予提呈以供接納的要約股份（如有）由中央結算系統提取並記入股份登記冊作為登記持有人。進一步詳情請參閱綜合文件附錄一。

應付接納股份要約之股東之代價將以港元支票按下列方式向有關股東結算：

- (a) 就全額預付替代方案價格及部分遞延替代方案首次付款價格而言，支票將以平郵方式各寄發至相關接納表格所指定之地址，郵誤風險由其自行承擔；
- (b) 就未預付的部分遞延替代方案第二次付款而言，支票將以平郵方式各寄發至已有效選擇部分遞延結算替代方案的接納股東於截止日期在股份登記冊中記錄的相關地址，除非有關接納股東於適用部分遞延替代方案第二次付款日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com（附相關接納股東身份證明文件副本）的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址，郵誤風險由其自行承擔；及

- (c) 就MGO預付款項而言，支票將以平郵方式各寄發至已有效選擇部分遞延結算替代方案（連同MGO預付款項方案）的接納股東於截止日期在股份登記冊中記錄的相關地址，除非有關接納股東不遲於向賣方支付有關預付款項日期前10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com（附相關接納股東身份證明文件副本）的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址，郵誤風險由其自行承擔。

### 預付款項

倘按以下基準向賣方支付任何預付款項，選擇部分遞延結算替代方案（連同MGO預付款項方案）的要約股東亦將有權收取MGO預付款項：

- (i) 倘要約人及／或買賣協議額外買方收取 貴公司宣派、派付或作出之任何股息或其他分派，要約人及／或買賣協議額外買方根據補充買賣協議提前償還當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格，以及其截至相關償還日期應計的基本利息；及／或
- (ii) 買賣協議初始買方及／或買賣協議額外買方可另行酌情自買賣協議交割日期起全部或部分提早償還當時尚未支付的買賣協議第二次付款價格，以及其截至相關償還日期應計的基本利息。

### 基本利息

部分遞延替代方案第二次付款價格按複利每年4.8%累計基本利息。

### 可變利息

倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項（「原可變利息的釐定機制」）

就部分遞延替代方案第二次付款應支付的可變利息金額應按以下方式釐定：

- (a) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限（即初步為人民幣44億元，有待EBITDA限額調整（如有）），則可變利息應為每股要約股份0.20港元減每股要約股份的基本利息；

- (b) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限（即初步為人民幣39億元，有待EBITDA限額調整（如有）），但低於經調整EBITDA上限，則每股要約股份（如適用）的可變利息的港元金額應等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股要約股份0.20港元減每股要約股份的基本利息；或

- (c) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，則可變利息為零。

為免生疑問，要約人及／或（如適用）要約人指定實體應付予有效選擇部分遞延結算替代方案（及原部分遞延結算方案）之接納股東之最高利息為每股要約股份0.20港元。

*倘選擇MGO預付款項方案及向賣方支付預付款項（即更新可變利息的釐定機制）*

誠如買賣協議交割公告所述，鑒於買賣協議交割於二零二五年二月二十七日完成，要約人、買方指定實體及賣方可確定於買賣協議第二次付款日期應付的基本利息約為每股待售股份0.076港元，相當於自買賣協議交割日期起至其後39個月當日（即二零二八年五月二十七日）止按複利每年4.8%計算的買賣協議第二次付款價格的應計利息。根據該公式，最高可變利息金額約為每股待售股份0.124港元。在此基礎上，有關MGO預付款項方案項下應付的部分遞延結算替代方案的可變利息仍將根據更新可變利息的釐定機制釐定如下：

- (a) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或等於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份0.124港元；或

- (b) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限但低於經調整EBITDA上限，則可變利息應為每股要約股份的港元金額等於：

$$\frac{(E-X)}{(Y-X)} \times Z$$

其中：

E = 二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA

X = 經調整EBITDA下限

Y = 經調整EBITDA上限

Z = 每股要約股份0.124港元；或

- (c) 倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或等於經調整EBITDA下限，則可變利息為零。

倘作出MGO預付款項，基本利息將不會就該筆已預付的MGO預付款項累算，而每股要約股份0.124港元的最高可變利息將繼續適用。

#### **經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限的調整**

二零二八年財務資料預期將於二零二八年五月三十一日前妥為編製。要約人及／或(如適用)要約人指定實體將向有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東告知：(i)於二零二八年財務資料釐定後應向該等接納股東支付之二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA及可變利息；及(ii)部分遞延替代方案第二次付款價格之付款日期，於各情況下按截至截止日期股份登記冊所記錄之通訊地址郵寄予該等接納股東，除非有關接納股東於該郵寄日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dpcapital.com(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。

倘若發生任何EBITDA限額調整事件，即自買賣協議交割日期起直至二零二八年三月三十一日止期間，貴集團進行屬下列情況的任何交易：(a)其日常業務過程以外及

(b)根據於買賣協議日期有效的上市規則第14章的條文，將構成 貴公司須予披露交易或更高類別的須予公佈交易（不論股份是否仍在主板上市），則可對經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限作出調整。

倘若發生任何EBITDA限額調整事件，賣方及買賣協議買方須於二零二八年三月三十一日後一個月內，真誠磋商以協定因發生任何EBITDA限額調整事件而可能須就經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限作出的任何合理調整，並考慮下列因素：(i) 貴公司截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止兩個財政年度所錄得屬相關EBITDA限額調整事件標的資產或業務的經調整EBITDA金額；及(ii) 貴集團因EBITDA限額調整事件就截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止兩個財政年度將確認的損益。

為免生疑問，倘買賣協議買方對經調整EBITDA下限及經調整EBITDA上限作出任何EBITDA限額調整，則該EBITDA限額調整將適用於有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東。要約人及／或（如適用）要約人指定實體將按截至截止日期股份登記冊記錄之通訊地址以向接納股東發出信函的方式通知有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東相關EBITDA限額調整，除非有關接納股東於該郵寄日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com（附相關接納股東身份證明文件副本）的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。

#### **基本利息及可變利息之釐定基準**

基本利息及可變利息乃由賣方與要約人經公平磋商後釐定，並已考慮一系列因素，例如基準利率、要約人的信譽、遞延結算的類別及性質、宏觀經濟因素及行業風險。

#### **其他主要條款**

倘於綜合文件寄發日期後及直至該等要約結束，有就要約股份向要約股東（並非要約人或（如適用）要約人指定實體）作出或派付之任何股息或其他分派，則要約人將按該等股息或其他分派（視情況而定）之全部或任何部分金額或價值扣減股份要約總付款，且購股權要約代價應相應扣減。

貴公司確認，於最後實際可行日期，貴公司並無已宣派但尚未派付之未償還股息。除貴公司可能宣派之二零二五年末期股息外，貴公司將不會於綜合文件日期後及該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或作出其他分派。

根據股份要約將予收購的要約股份須為繳足股款，且收購時不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，並連同其所附帶或其後附帶的所有權利（包括收取在記錄日期為結束該等要約的日期或之後宣佈、宣派、作出或派付的所有股息、其他分派及股本回報（如有）的權利）。

要約人保留權利指定King Salmon及／或Cornflower Blue（即要約人指定實體）收購及持有根據股份要約將予收購的任何要約股份。

## 2. 購股權要約

要約人財務顧問現正為及代表要約人根據收購守則規則13向購股權持有人提出要約，以註銷所有尚未行使購股權按以下條款換取現金：

- (a) 就行使價為**1.54港元**之購股權而言：就註銷各上述購股權，現金0.0001港元
- (b) 就行使價為**2.18港元**之購股權而言：就註銷各上述購股權，現金0.0001港元

該等要約在各方面均為無條件。對該等要約之接納不可撤回，亦不得撤銷，惟綜合文件附錄一「撤銷權利」一節所載情況除外。該等要約的進一步詳情（包括預期時間表及接納該等要約的條款及程序）載於綜合文件「預期時間表」、「要約人財務顧問函件」、「董事會函件」、附錄一各節及接納表格。

要約人並無於聯合公告及綜合文件內表明(i)其將不會提高該等要約之價格及(ii)其並無保留提高該等要約之價格的權利。

要約股東務請細閱綜合文件有關部分。除非要約人根據收購守則修訂或延長該等要約，否則接納該等要約的最後時間及日期為二零二五年三月二十七日下午四時正。

## 所考慮之主要因素及理由

於制定吾等就該等要約之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 該等要約之背景

於二零二四年十月十五日，貴公司宣佈於二零二四年九月二十七日接獲一名未具名的另一潛在要約人發出的接觸函，該名潛在要約人表明有意在受限於各種事項的情況下就貴公司全部已發行股份提出附先決條件的自願有條件要約，並提出註銷貴公司所發行所有尚未行使購股權的購股權要約。其後，如聯合公告所載，賣方已停止與另一潛在要約人就對貴公司作出的任何潛在要約進行進一步討論。

根據買賣協議，於二零二四年十二月三十一日，要約人與賣方訂立買賣協議，據此，吉鑫控股有限公司、淘寶中國控股有限公司及New Retail Strategic Opportunities Investments 1 Limited已有條件同意向要約人（及／或要約人唯一股東全資擁有的實體）出售待售股份（佔於最後實際可行日期已發行股份約78.7%），代價約為10,360.6百萬港元（相當於每股待售股份1.38港元），連同利息。

誠如買賣協議交割公告所述，買賣協議交割已於二零二五年二月二十七日完成。要約人及買賣協議額外買方向賣方收購合共7,507,666,581股股份，佔貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約78.7%，代價由要約人按以下方式支付或應付（倘適用）：

- (a) 金額約6,907.1百萬港元（相當於買賣協議首次付款價格每股待售股份0.92港元），已於買賣協議交割日期以現金支付（已扣除賣方應付之適用印花稅）；及
- (b) 受限於任何預付款項，餘額約3,453.5百萬港元（相當於買賣協議第二次付款價格每股待售股份0.46港元），連同每股待售股份最高利息0.20港元，應於適用之買賣協議第二次付款日期以現金遞延支付。

因此，根據收購守則規則26.1，DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人及／或（如適用）要約人指定實體就所有已發行股份（惟要約人或要約人一致行動人士已擁有及／或同意收購的股份除外）提出強制性全面要約。DCP Capital Partners II, L.P.須透過要約人根據收購守則規則13向購股權持有人提出註銷所有尚未行使購股權的適當要約。

為免生疑問，買賣協議交割於買賣協議首次付款結清時即告落實，且不受買賣協議第二次付款的支付所限。

於買賣協議交割公告同日，賣方已獲授與母公司已發行股份100%有關的股份押記。

緊隨買賣協議交割後，賣方已出售其所有股份。貴公司與阿里巴巴控股及其附屬公司及聯屬人士之間的若干持續關連交易（詳情載於貴公司日期為二零二四年一月二十五日、二零二四年三月二十八日及二零二四年四月八日的公告，內容有關貴集團供應或購買不同類型／性質的商品及服務以及權益激勵成本的分配與支付）於買賣協議交割後仍然存在。

## 2. 貴集團的資料

貴公司為於香港註冊成立的有限公司，且於二零一一年七月二十七日於聯交所主板上市。截至二零二四年三月三十一日止年度及截至二零二四年九月三十日止六個月，貴集團錄得收入分別約人民幣726億元及人民幣347億元。於最後實際可行日期，貴公司之市值約為18,316.2百萬港元。股份合資格透過中國大陸與香港之間股票市場互聯互通的滬港通及深港通機制進行南向買賣。

貴集團乃中國的主要消費品零售商。其主要在自有或租賃的大賣場及中型超市以及透過線上業務主要銷售生鮮食品、快速消費品、紡織產品及一般商品。貴集團以「大潤發」及「大潤發Super」品牌經營其門店，且最近一直發展「M會員店」品牌門店，此乃僅限會員門店，消費者須繳納年度會員費，方可享受店內提供的各種產品。於二零二四年九月三十日，貴集團的門店覆蓋中國29個省、自治區及直轄市的206個城市。

於二零二四年九月三十日，貴集團經營466家大賣場、30家中型超市以及六家會員店，合共502家實體門店，總建築面積約為13.5百萬平方米。下表載列貴集團已經營、在建、已開設及已關閉門店數目的歷史概要：

	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日
門店數目	502	507	582	602
在建大賣場及中型超市	1	0	6	17



## 獨立財務顧問函件

	截至二零二四年	截至三月三十一日止年度		
	九月三十日 止六個月	二零二四年	二零二三年	二零二二年
已開設大賣場、中型超市 以及會員店的數目	4	23	6	8
已關閉大賣場及中型 超市的數目	7 (附註1)	20 (附註2)	7	5

附註：

- (1) 其中一家已關閉大賣場將改建為會員店
- (2) 其中四家已關閉大賣場將改建為會員店

如上文所述，貴集團已逐步關閉部分表現欠佳的門店及貴集團經營的門店數目於近期有所減少，在建門店數目有限。於二零二四年九月三十日，貴集團有一家在在建中型超市，已確定並獲得三處開設大賣場的地點，並已就四家中型超市簽訂合約。截至二零二四年九月三十日止六個月內開設的四家新門店中，三家為位於華東地區的會員店。同期關閉的其中一家大賣場將改建為會員店。貴集團預期將專注於大賣場、中型超市以及會員店的多業態門店擴張。

貴集團最近專注於低價策略並優化其產品結構。例如，其「大潤發」及「大潤發 Super」門店推出了「超省」系列等一系列產品，該系列由貴集團的自有品牌團隊專門開發，旨在滿足顧客需求，同時在多個品類中以競爭對手的最低價產品為基準。貴集團的「M會員店」品牌會員店匯聚全球近30個國家和地區超過4,000個庫存單位，每月超過200款新品上市。「M會員店」門店的會員亦可選擇線上下單，訂購美妝護膚、個人護理、母嬰、營養保健等類別的全球專用產品，由保稅倉直發。「M會員店」亦提供最快1小時送貨到家服務。貴集團在專注發展實體店的同時，亦開拓新的線上銷售渠道，截至二零二四年九月三十日止六個月，其企業對客戶（「B2C」）線上業務的同店銷售取得中單位數增長。

3. 貴集團的財務資料及前景

(a) 財務業績

下表載列 貴集團截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月以及截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止兩個年度各年的綜合財務業績概要。 貴集團財務資料的詳情載於綜合文件附錄二：

	截至 九月三十日止六個月		截至 三月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二三年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零二四年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二三年 人民幣百萬元 (經審核)
收入	34,708	35,768	72,567	83,662
成本	<u>(26,182)</u>	<u>(26,879)</u>	<u>(54,609)</u>	<u>(63,081)</u>
毛利	8,526	8,889	17,958	20,581
毛利率	24.6%	24.9%	24.7%	24.6%
銷售及營銷開支	(7,667)	(8,718)	(18,178)	(18,510)
行政費用	(859)	(898)	(2,251)	(2,369)
其他收入及其他收益淨額	<u>621</u>	<u>746</u>	<u>1,462</u>	<u>1,475</u>
經營溢利／(虧損)	<b>621</b>	<b>19</b>	<b>(1,009)</b>	<b>1,177</b>
財務費用	(211)	(213)	(425)	(454)
分佔聯營公司及 合營企業業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>410</b>	<b>(194)</b>	<b>(1,434)</b>	<b>722</b>
所得稅開支	<u>(224)</u>	<u>(184)</u>	<u>(234)</u>	<u>(644)</u>
期／年內溢利／(虧損)	<b>186</b>	<b>(378)</b>	<b>(1,668)</b>	<b>78</b>
淨溢利率	0.5%	無意義	無意義	0.1%
股東應佔溢利／(虧損)	<b>206</b>	<b>(359)</b>	<b>(1,605)</b>	<b>109</b>

獨立財務顧問函件

	截至		截至	
	九月三十日止六個月		三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)(人民幣元)	0.02	(0.04)	(0.17)	0.01
每股股息 (人民幣元)	0.158	-	0.018	0.040
(港元)	0.170	-	0.020	0.045

(i) 收入

貴集團的收入主要來自透過實體店(主要為大賣場)及線上銷售渠道銷售食品、雜貨及其他貨品。收入的一小部分來自向第三方出租大賣場樓宇的零售空間,以及貴集團會員店所產生的會員費,此乃截至二零二四年三月三十一日止年度的新收入來源。截至二零二四年三月三十一日止年度,貴集團錄得收入約人民幣72,567百萬元,其中約29%來自線上銷售,較截至二零二三年三月三十一日止年度的收入約人民幣83,662百萬元減少約13.3%。截至二零二四年三月三十一日止年度,貴集團總收入約人民幣69,431百萬元中約95.7%來自銷售商品,較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約13.8%。減少主要由於(i)關閉長期虧損門店;(ii)響應政府舉措而向社區提供的基本日常用品及防疫物資的需求減少;及(iii)平均客單下滑,儘管門店的線下客流量略有回升。截至二零二四年三月三十一日止年度,根據於截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日兩個財政年度經營的門店的貨品銷售額計算的同店銷售增長(「同店銷售增長」)(不包括在若干線上平台銷售電子電器及向阿里巴巴控股的銷售)為負6.6%,其影響部分被貴集團線上B2C業務的每間門店平均每日訂單增加所抵銷。截至二零二四年三月三十一日止年度,來自租金收入的收入約為人民幣3,120百萬元,較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約0.2%。截至二零二四年三月三十一日止年度,來自會員費的收入約為人民幣16百萬元。

截至二零二四年九月三十日止六個月,貴集團錄得收入約人民幣34,708百萬元,較二零二三年同期減少約3.0%。截至二零二四年九月三十日止六個月,貴集團總收入約人民幣33,186百萬元中約95.6%來自銷售商品,較二零二三年同期減少約3.0%。減少乃主要由於(i)關閉虧損門店及(ii)縮減阿里巴巴控股線上平台的團購及庫存

共享計劃的規模。截至二零二四年九月三十日止六個月，同店銷售增長約為0.3%，乃主要由於低價策略令每宗交易量增加所致。在新線上渠道的支持下，線下收入呈現復甦及企穩跡象，推動了同店銷售增長。貴集團於期內並無呈報線上銷售產生的收入。截至二零二四年九月三十日止六個月，租金收入減少約2.3%至約人民幣1,508百萬元，乃主要由於關店導致商店街出租面積減少以及租戶結構調整。截至二零二四年九月三十日止六個月，會員費收入約為人民幣14百萬元。

*(ii) 毛利*

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得毛利約人民幣17,958百萬元，較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約12.7%，主要由於線下銷售減少；及降價以維持價格競爭力所致。截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得毛利率約24.7%，與上年度相若。

截至二零二四年九月三十日止六個月，毛利約為人民幣8,526百萬元，較二零二三年同期減少約4.1%，主要由於貴集團實施低價策略以提升價格競爭力所致。截至二零二四年九月三十日止六個月的毛利率較二零二四年同期減少約0.3個百分點至24.6%。

*(iii) 銷售及營銷開支*

銷售及營銷開支主要包括人事開支、經營租約開支、水電、維護、廣告、雜項開支及物業、廠房及設備折舊。截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得銷售及營銷開支約人民幣18,178百萬元，較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約1.8%，主要由於人事開支減少及銷售貨品的收入減少導致的可變成本減少所致，被負現金流量門店和關閉門店或擬關閉門店的減值費用（與租賃作自用的物業、門店及其他設備、裝飾及租賃裝修及投資物業有關）增加約人民幣1,208百萬元所抵銷，而截至二零二三年三月三十一日止年度的減值費用約為人民幣384百萬元。

截至二零二四年九月三十日止六個月，貴集團錄得銷售及營銷開支約人民幣7,667百萬元，較二零二三年同期減少約12.1%，主要是由於(i)人事開支減少約人民幣

456百萬元；(ii)負現金流量門店應計的減值損失(與樓宇及租賃裝修、設備及使用權資產有關)減少約人民幣141百萬元；及(iii)營銷費用減少及租賃成本減少。

(iv) 行政費用

貴集團的行政費用主要包括行政部門人事開支、差旅開支、物業、廠房及設備折舊以及其他開支。截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得行政費用約人民幣2,251百萬元，較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約5.0%，主要是由於應收若干零售客戶的貿易應收款項轉回特殊虧損撥備及人事開支減少所致。截至二零二四年九月三十日止六個月期間，行政費用下降約4.3%至約人民幣859百萬元，主要是由於期內節省成本所致。

(v) 其他收入及其他收益淨額

其他收入及其他收益淨額包括利息收入、其他雜項收入、政府補貼、處置和重估投資物業以及其他物業、廠房及設備的收益或虧損淨額、金融資產收益及出售包裝材料的收入。

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得其他收入及其他收益淨額約人民幣1,462百萬元，較截至二零二三年三月三十一日止年度減少約0.9%。這主要與政府補貼及雜項收入減少有關，部分被處置和重估投資物業以及其他物業、廠房及設備的一次性收益淨額增加所抵銷。

截至二零二四年九月三十日止六個月，貴集團錄得其他收入及其他收益淨額約人民幣621百萬元，較二零二三年同期錄得的人民幣746百萬元減少約16.8%，主要與雜項收入、政府補貼及利息收入減少有關，部分被處置和重估投資物業以及其他物業、廠房及設備的一次性收益淨額增加所抵銷。

(vi) 期／年內溢利／虧損

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得虧損約人民幣1,668百萬元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則錄得溢利約人民幣78百萬元，主要由於如上文所述收入下降及減值費用增加。

## 獨立財務顧問函件

截至二零二四年九月三十日止六個月，貴集團錄得溢利約人民幣186百萬元，而二零二三年同期則錄得虧損約人民幣378百萬元。與截至二零二三年九月三十日止六個月相比，恢復盈利主要由於銷售、營銷及行政開支減少，包括人事開支下降、其他成本節省、減值費用減少及同店銷售增長轉正。

### (vii) 已支付予股東的股息

向股東支付的股息由截至二零二三年三月三十一日止年度的每股0.045港元減少至截至二零二四年三月三十一日止年度的每股0.02港元。於二零二四年十二月十日，董事議決批准宣派及派付截至二零二四年九月三十日止六個月的中期股息每股0.17港元（相當於約人民幣0.158元），已於二零二五年一月二十四日派付。貴公司並無宣派截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息。

### (b) 財務狀況

貴集團於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況概列如下，其詳情載於綜合文件附錄二：

	於二零二四年 九月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	5,246	5,302
其他物業、廠房及設備	20,058	20,969
其他非流動資產	4,221	4,084
<b>非流動資產總值</b>	<b>29,525</b>	<b>30,355</b>
存貨	8,065	7,691
貿易及其他應收款項	1,867	2,133
受限制及定期存款	8,191	5,025
按公平值計入損益之金融資產	4,741	3,474
現金及現金等價物	9,500	11,908
分類為持作出售的出售組別資產	112	129
<b>流動資產總值</b>	<b>32,476</b>	<b>30,360</b>
<b>總資產</b>	<b>62,001</b>	<b>60,715</b>

獨立財務顧問函件

	於二零二四年 九月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易及其他應付款項	17,677	16,840
借款	2,983	1,749
租賃負債	6,390	6,628
合約負債	12,218	12,675
其他負債	935	1,029
<b>負債總額</b>	<b>40,203</b>	<b>38,921</b>
<b>資產淨值</b>	<b>21,798</b>	<b>21,794</b>
<b>股東應佔權益</b>	<b>21,431</b>	<b>21,403</b>
<b>每股資產淨值(「資產淨值」)(人民幣元)</b>	<b>2.25</b>	<b>2.24</b>
<b>每股資產淨值(港元)(附註1)</b>	<b>2.43</b>	<b>2.42</b>

附註：

(1) 人民幣乃按參考匯率1.0000港元兌人民幣0.92564元換算為港元，僅供說明用途

(i) 投資物業、其他物業、廠房及設備以及其他非流動資產

貴集團門店為租賃門店或自有門店。於二零二四年九月三十日，其門店總建築面積中約66.0%為租賃門店，約34.0%為自有物業門店。投資物業指 貴集團門店包含出租予第三方商店街的部分，乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬，其於二零二四年九月三十日的賬面值約為人民幣5,246百萬元。

於二零二四年九月三十日， 貴集團錄得其他物業、廠房及設備約人民幣20,058百萬元，主要包括 貴集團自有門店及相關項目，包括樓宇、土地使用權、門店及其他設備，以及自用的其他租賃物業(主要為 貴集團租賃門店)。

儘管 貴集團的投資物業、其他物業、廠房及設備以及土地使用權按成本列賬，但截至二零二四年三月三十一日止年度， 貴集團已委聘獨立專業估值師對 貴集團擁有或租賃並確認為使用權資產的物業進行估值。於二零二四年三月三十一日，該等物業的總公平值為人民幣50,450百萬元，其中，投資物業的公平值為人民幣20,251百萬元。

於二零二四年九月三十日，貴集團錄得其他非流動資產約人民幣4,221百萬元，主要包括定期及受限制存款、遞延稅項資產以及貿易及其他應收款項。

*(ii) 其他資產*

於二零二四年九月三十日，貴集團錄得其他資產約人民幣32,476百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣9,500百萬元，(ii)受限制及定期存款約人民幣8,191百萬元，(iii)存貨，主要包括門店商品，約人民幣8,065百萬元，(iv)按公平值計入損益持有的結構性存款、貨幣市場基金及存款證約人民幣4,741百萬元，(v)貿易及其他應收款項約人民幣1,867百萬元，包括應收關聯方及第三方款項、租金預付款項、其他應收賬款及應收增值稅，及(vi)分類為持作出售的出售組別資產(即正在出售的若干門店)，約人民幣112百萬元。

*(iii) 負債*

於二零二四年九月三十日，貴集團錄得負債總額約人民幣40,203百萬元，主要包括下列各項：(i)貿易及其他應付款項約人民幣17,677百萬元，(ii)合約負債約人民幣12,218百萬元，主要包括來自客戶就貴集團發行之預付卡未使用餘額的預付款，及(iii)租賃負債約人民幣6,390百萬元，即主要為貴集團所租賃門店的日後最低租金現值及(iv)即期銀行借款約人民幣2,983百萬元。

*(iv) 股東應佔權益*

於二零二四年九月三十日，貴集團錄得股東應佔權益約人民幣21,431百萬元(每股約人民幣2.25元，相當於每股約2.43港元)，與貴集團於二零二四年三月三十一日錄得的權益相若。

*(v) 承擔及或然事項*

貴集團於二零二四年九月三十日錄得未償還資本承擔約為人民幣760百萬元，主要與大賣場日後擴充及翻修相關。誠如貴公司二零二四年中期報告所載，部分客戶、供應商及業主就購買協議及物業租賃安排的爭議對貴集團提起法律訴訟，於二零二四年九月三十日正在進行，所申索的總額約為人民幣476百萬元。貴集團管理層認為上述申索對貴集團並無任何重大影響。於二零二四年九月三十日，已於貿易及其他應付款項內計提撥備人民幣158百萬元，董事認為該撥備屬充足。



(c) 貴集團的前景

誠如「財務業績」一節所載，貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度錄得虧損約人民幣17億元，而截至二零二三年三月三十一日止年度錄得微利人民幣78百萬元，主要受收入減少及與錄得虧損的門店相關的減值影響。截至二零二五年三月三十一日止財政年度上半年，貴集團的財務業績有所改善，溢利約為人民幣186百萬元，而截至二零二四年九月三十日止六個月的虧損約為人民幣378百萬元，主要是由於銷售、營銷及行政費用(包括減值費用)減少及同店銷售增長轉正，所致。截至二零二四年九月三十日止六個月的同店銷售增長為0.3%，而截至二零二三年九月三十日止六個月為-5.9%。

作為中國以消費者為中心的零售店的主要經營者，專注於實體門店及為顧客提供日常消費必需品，吾等認為根據更廣泛的經濟指標(包括中國國內生產總值(「GDP」)及消費者開支數據)檢視貴集團的經營環境乃屬合理。根據中國國家統計局(「國家統計局」)的資料，於二零二二年、二零二三年及二零二四年，中國GDP分別增長約3.0%、5.2%、5.0%，而全國居民人均可支配收入則分別增長約5.0%、6.3%及5.3%。此兩項指標似乎都顯示出復甦跡象，但最近增長稍有放緩。消費品零售額於二零二二年下降約0.2%，而於二零二三年及二零二四年則分別上升約7.2%及3.5%。上述統計數字表明影響零售大環境(包括貴集團經營所在市場)的宏觀經濟指標略有改善。吾等認為此趨勢在一定程度上反映於貴集團近期的財務業績。貴集團於過去五個完整財政年度中有三個年度錄得純利，而於截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二四年三月三十一日止年度分別因經營環境面臨挑戰及競爭激烈及因上述原因而錄得淨虧損。

誠如貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團正透過調整其產品組合推動其門店來客數增長，專注於為其產品提供具競爭力的定價。例如，貴集團一直以「必買」及「天天便宜」等標籤開發多個產品系列，以吸引注重價格的消費者，從而令貴集團門店的來客數在一定程度上趨於穩定，客單價因筆單件小幅增長而不斷增長。貴集團亦不斷發展其「大潤發Super」品牌門店，該門店提供精選產品，並專注於低價產品。誠如貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團管理層相信「大潤發Super」品牌門店將成為貴集團未來重要的展店動力，並令貴集團有機會加強其在一線城市的影響力。貴集團的另一重點是繼續發展其「M會員店」品牌的會員店。誠如貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月的業績呈列所載，貴集團擬繼續其多業態及全渠道發展，其中亦包括通過增加平均客單價(包括透過貴集團自有應用程式)增加線上B2C銷售，以及開發新的線上銷

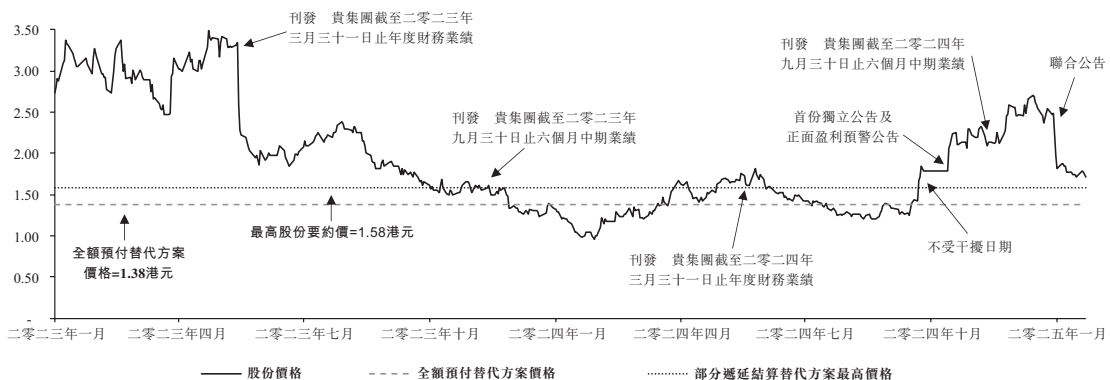
售渠道。根據國家統計局的數據，二零二四年網上零售額增長約7.2%，達到約人民幣15.5萬億元，二零二四年實物商品網上零售額佔消費品零售總額的約26.8%。吾等注意到，截至二零二四年九月三十日止六個月，貴集團的線上B2C業務同店銷售實現中單位數的增長。

貴集團於近期財政期間的財務表現證明，貴集團的經營環境於近期充滿挑戰。截至二零二四年九月三十日止六個月，收入減少約3.0%，其中同店銷售正增長約0.3%，第三方商店街空間租金收入減少約2.3%。然而，中國政府最近的相關統計數據表明一定程度的積極勢頭，貴集團於截至二零二四年九月三十日止六個月已扭虧為盈，而關店率似乎正在放緩。

#### 4. 價格表現及交易流通量之分析

##### (a) 股份之歷史價格表現

下列為股份自二零二三年一月二日至最後實際可行日期期間（即說明股份收市價的整體變動趨勢的最後實際可行日期前近兩年期間，「回顧期間」）之收市價變動：



資料來源：彭博社

於回顧期間，股份收市價在超過77.8%的交易日中高於全額預付替代方案價格。二零二三年第一季度大致上處於股價波動期，於二零二三年一月十一日及二零二三年二月二十日分別錄得3.37港元的高位，而於二零二三年三月二十四日及二零二三年三月二十七日分別錄得2.47港元的低位。貴公司於二零二三年五月十六日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度的財務業績後，股價於二零二三年五月十七日下跌約22.7%至2.59港元，其後進一步下跌至二零二三年六月二十三日的1.85港元低位。股份收市價之後大致上升至二零二三年七月三十一日的2.38港元高位，隨後於二零二三年餘下時間及二零二四年一月呈走低趨勢，並於二零二四年一月三十一日創錄回顧期間低位0.96港元。

## 獨立財務顧問函件

股價其後普遍上揚並於二零二四年五月二十八日錄得1.81港元的高位，其後股價呈下跌趨勢，於二零二四年八月中旬跌至1.21港元的低位。股份於二零二四年九月二十六日（即不受干擾日期及首份獨立公告刊發前最後完整交易日）收市價為1.84港元。於二零二四年九月二十七日上午9時39分暫停買賣，股份收市價為1.79港元。

於二零二四年十月十五日刊發首份獨立公告及有關截至二零二四年九月三十日止六個月的正面盈利預警公告（「正面盈利預警公告」）後，股份於翌日恢復買賣，並上升約15.1%，收報2.06港元。隨後一段期間內股價相對波動，但整體呈現上升趨勢。股份於二零二四年十二月十六日收報52週高位2.71港元。

於二零二五年一月一日刊發聯合公告後，股價下跌約20.2%至翌日收報1.98港元。股份其後繼續以高於全額預付替代方案價格及最高股份要約價之溢價進行買賣，於最後實際可行日期收報1.92港元，分別較全額預付替代方案價格及最高股份要約價溢價約39.1%及21.5%。

### (b) 交易流通量

下表載列於回顧期間股份之每月總成交量及每月總成交量佔全部已發行股份及貴公司公眾持股量之百分比：

	股份每月 總成交量 (附註1)	股份每月 總成交量佔 全部已發行 股份之百分比 (附註2)	股份每月 總成交量佔 貴公司公眾 持股量之百分比 (附註3)
<b>二零二三年</b>			
一月	188,950,442	2.0%	9.6%
二月	197,367,063	2.1%	10.1%
三月	202,538,802	2.1%	10.3%
四月	179,742,334	1.9%	9.2%
五月	301,290,719	3.2%	15.3%
六月	138,315,064	1.4%	7.0%
七月	81,645,794	0.9%	4.2%
八月	118,801,783	1.2%	6.0%
九月	81,363,138	0.9%	4.1%
十月	88,575,656	0.9%	4.5%
十一月	79,733,016	0.8%	4.1%
十二月	69,738,187	0.7%	3.6%

獨立財務顧問函件

	股份每月 總成交量 (附註1)	股份每月 總成交量佔 全部已發行 股份之百分比 (附註2)	股份每月 總成交量佔 貴公司公眾 持股量之百分比 (附註3)
<b>二零二四年</b>			
一月	169,425,647	1.8%	8.6%
二月	337,077,953	3.5%	17.2%
三月	205,832,628	2.2%	10.5%
四月	220,770,000	2.3%	11.2%
五月	150,664,483	1.6%	7.7%
六月	77,431,924	0.8%	3.9%
七月	59,427,132	0.6%	3.0%
八月	54,517,770	0.6%	2.8%
九月	155,110,565	1.6%	7.9%
十月	298,191,284	3.1%	15.2%
十一月	228,256,256	2.4%	11.6%
十二月	271,131,046	2.8%	13.8%
<b>二零二五年</b>			
一月	519,351,652	5.4%	26.4%
二月	356,731,380	3.7%	18.2%
自二零二五年三月三日至 最後實際可行日期	51,239,321	0.5%	2.6%

附註：

- (1) 資料來源：彭博社
- (2) 按股份之每月總成交量除以各月底或最後實際可行日期(如適用)之全部已發行股份計算
- (3) 按股份之每月總成交量除以各月底或最後實際可行日期(如適用)之公眾持有股份總數計算

如上表所示，於二零二三年及二零二四年，股份的每月成交量分別佔已發行股份總數約0.7%至3.2%及0.6%至3.5%，分別相當於構成貴公司公眾持股量的股份約3.6%至15.3%及2.8%至17.2%。每月成交量於二零二四年初增加，並自二零二四年九月起再次增加，顯示與二零二三年相比股份交易相對活躍。

吾等注意到，二零二四年十月至十二月的每月成交量已超過公眾持股量的11.6%，而於二零二五年一月及二月進一步增長。在此基礎上，吾等認為，與二零二四年五月至九月相比，股份自二零二四年十月起交投整體相對活躍。

(c) 價值比較

要約股份每股1.38港元(即全額預付替代方案價格)較：

- (i) 股份於不受干擾日期之收市價每股1.84港元折讓約25.0%；
- (ii) 股份於截至不受干擾日期(包括該日)止最後五個交易日之平均收市價每股約1.62港元折讓約14.8%；
- (iii) 股份於截至不受干擾日期(包括該日)止最後30個交易日之平均收市價每股約1.34港元溢價約3.0%；
- (iv) 股份於截至不受干擾日期(包括該日)止最後90個交易日之平均收市價每股約1.41港元折讓約2.1%；
- (v) 股份於最後實際可行日期之收市價每股約1.92港元折讓約28.1%；
- (vi) 股份於刊發聯合公告後第一個交易日至最後實際可行日期在聯交所所報之平均收市價約1.76港元折讓約21.6%；
- (vii) 於二零二四年三月三十一日每股經審核權益持有人應佔資產淨值約人民幣2.24元(相當於每股約2.42港元)折讓約43.0%；及
- (viii) 於二零二四年九月三十日每股未經審核權益持有人應佔資產淨值約人民幣2.25元(相當於每股約2.43港元)折讓約43.2%。

要約股份每股1.58港元(即最高股份要約價)較：

- (i) 股份於不受干擾日期之收市價每股1.84港元折讓約14.1%；
- (ii) 股份於截至不受干擾日期(包括該日)止最後五個交易日之平均收市價每股約1.62港元折讓約2.5%；

- (iii) 股份於截至不受干擾日期（包括該日）止最後30個交易日之平均收市價每股約1.34港元溢價約17.9%；
- (iv) 股份於截至不受干擾日期（包括該日）止最後90個交易日之平均收市價每股約1.41港元溢價約12.1%；
- (v) 股份於最後實際可行日期之收市價每股約1.92港元折讓約17.7%；
- (vi) 股份於刊發聯合公告後第一個交易日至最後實際可行日期在聯交所所報之平均收市價約1.76港元折讓約10.2%；
- (vii) 於二零二四年三月三十一日每股經審核權益持有人應佔資產淨值約人民幣2.24元（相當於每股約2.42港元）折讓約34.7%；及
- (viii) 於二零二四年九月三十日每股未經審核權益持有人應佔資產淨值約人民幣2.25元（相當於每股約2.43港元）折讓約35.0%。

誠如「股份之歷史價格表現」一節所載，股份於回顧期間大部分交易價均高於全額預付替代方案價格。如上文所述，全額預付替代方案價格較(i)股份於不受干擾日期之收市價及(ii)截至不受干擾日期（包括該日）止最後5個及90個交易日之平均價折讓。全額預付替代方案價格較股份在截至不受干擾日期（包括該日）最後30個交易日的平均收市價溢價。最高股份要約價較(i)股份於不受干擾日期收市價及(ii)截至不受干擾日期（包括該日）最後5個交易日平均收市價折讓，以及股份於截至不受干擾日期（包括該日）最後30個及最後90個交易日之平均收市價溢價。

於刊發聯合公告後至最後實際可行日期，股份的成交價分別較全額預付替代方案價格及最高股份要約價溢價約18.1%至43.5%及約3.2%至25.3%。

5. 同業比較

貴集團主要於中國經營大賣場，其主要透過門店及線上銷售渠道向消費者出售食品、雜貨、紡織品及一般商品。就是項同業比較而言，吾等已審閱於與貴集團特色相近的可比上市公司。基於貴集團的業務性質，其最接近同業（以市值及業務性質計）均於中國大陸而非香港上市。吾等已根據在聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所上市並主要於中國透過大賣場、中型超市及便利零售連鎖店向顧客銷售商品的可比公司（「可比公司」）最近期刊發年報作出分析。根據吾等的篩選標準，吾等已確認的可比公司載列如下。吾等認為，基於公開可得資料並按其主要業務，該可比公司名單已詳盡呈列名單：

公司名稱及股份代號	主要業務	於最後實際	於最後實際	綜合資產 淨值	企業價值		
		可行日期的 市值	可行日期的 企業價值		對EBITDA比率 (「EV/EBITDA 比率」)	市賬率 (「市賬率」)	
		(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(倍)	(倍)
		(A)	(B)	(C)	(D)	(B/D)	(A/C)
			(附註1)	(附註2)	(附註3)		
於上海證券交易所及深圳證券交易所上市的可比公司(以人民幣計，如適用)							
永輝超市股份有限公司 (股票代碼：601933)	經營中型超市	45,103	64,502	5,795	3,231	20.0	7.8
上海百聯集團股份有限公司 (股票代碼：600827)	經營大賣場、 中型超市及 其他零售商	15,816	8,758	19,350	3,059	2.9	0.8
成都紅旗連鎖股份有限公司 (股票代碼：002697)	經營便利店	7,643	6,776	4,332	1,489	4.6	1.8
中百控股集團股份有限公司 (股票代碼：000759)	經營中型超市及 百貨商店	6,103	8,649	1,958	581	14.9	3.1
家家悅集團股份有限公司 (股票代碼：603708)	經營中型超市	6,415	8,582	2,521	1,386	6.2	2.5
三江購物俱樂部股份有限 公司(股票代碼：601116)	經營中型超市	6,309	7,478	3,189	296	25.2	2.0
新華都購物廣場股份有限 公司(股票代碼：002264)	經營中型超市及 線上零售商	4,334	3,610	1,786	291	12.4	2.4
銀川新華百貨商業集團股份 有限公司 (股票代碼：600785)	經營中型超市 及百貨商店	2,611	5,265	2,223	823	6.4	1.2

**獨立財務顧問函件**

公司名稱及股份代號	主要業務	於最後實際	於最後實際	綜合資產 淨值	企業價值		
		可行日期的 市值	可行日期的 企業價值		對EBITDA比率 (「EV/EBITDA 比率」) 倍數	市賬率 (「市賬率」) 倍數	
		(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(倍)	(倍)
		(A)	(B)	(C)	(D)	(B/D)	(A/C)
			(附註1)	(附註2)	(附註3)		
					平均值	11.6	2.7
					中位值	9.4	2.2
					最高值	25.2	7.8
					最低值	2.9	0.8
於聯交所上市的可比公司 (以港元計, 如適用)							
聯華超市股份有限公司 (「聯華」) (股份代號: 980)	經營大賣場、 中型超市 及便利店	592	3,705	19	727	5.1	31.6
中國順客隆控股有限公司 (股份代號: 974)	經營中型超市	276	345	141	9	39.2	2.0
北京京客隆商業集團股份 有限公司 (「北京京客隆」) (股份代號: 814)	經營中型超市及 食品批發	134	3,611	1,507	350	10.3	0.1
貴公司 (按每股要約股份 1.38港元的基準計算) (附註4)		13,165港元 人民幣12,186元 (附註5)	13,424港元 人民幣12,426元 (附註6)	23,153港元 人民幣21,431元	2,574港元 人民幣2,383元	5.2	0.6
供說明用途:							
貴公司 (按每股要約股份 1.58港元的基準計算) (附註7)		15,073港元 人民幣13,952元 (附註8)	15,332港元 人民幣14,192元 (附註9)	23,153港元 人民幣21,431元	2,574港元 人民幣2,383元	6.0	0.7

資料來源: 彭博社以及聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所網站

附註:

- (1) 就每家公司而言, 指其於最後實際可行日期的市值、借款、租賃負債及非控股權益之和, 減去現金及現金等價物 (如最近刊發財務報表所載列)
- (2) 即各權益持有人應佔綜合資產淨值 (摘錄自最近期刊發財務報表)
- (3) 就每家公司而言, 指最近可追溯十二個月期間未扣除淨利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利 (如相關已刊發財務報表所載列)
- (4) 即全額預付替代方案價格



---

## 獨立財務顧問函件

---

- (5) 即全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元乘以於最後實際可行日期已發行股份9,539,704,700股
- (6) 即附註5所述 貴公司的隱含市值、借款、租賃負債及非控股權益之和減 貴集團的現金及現金等價物(如 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告所載列)
- (7) 即最高股份要約價
- (8) 即最高股份要約價每股要約股份1.58港元乘以於最後實際可行日期已發行股份9,539,704,700股
- (9) 即附註8所述的 貴公司隱含市值、借款、租賃負債及非控股權益之和減 貴集團現金及現金等價物(如 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告所載列)
- (10) 人民幣乃按參考匯率1.0000港元兌人民幣0.92564元的匯率換算為港元，僅供說明用途

### **(i) EV/EBITDA比率倍數**

貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得虧損約人民幣1,668百萬元及於截至二零二四年九月三十日止過去十二個月錄得虧損約人民幣1,104百萬元，即 貴集團未能取得近期市盈率倍數。於此基礎上，吾等認為，於分析可比公司時考慮EV/EBITDA比率倍數更為適當，此為評估及比較此類實體時常用的指標。

誠如上述列表所載，於上海證券交易所及深圳證券交易所上市可比公司的EV/EBITDA比率倍數平均值及中位值分別約為11.6倍及9.4倍。全額預付結算替代方案價格每股要約股份1.38港元所代表之EV/EBITDA比率倍數約為5.2倍，遠低於上述各平均值及中位值，並接近於上海證券交易所及深圳證券交易所上市可比公司之EV/EBITDA比率倍數範圍之最低值。就此而言，吾等認為此對獨立股東並無益處。全額預付結算替代方案價格每股要約股份1.38港元所代表之EV/EBITDA比率倍數高於聯華之EV/EBITDA比率倍數，但低於其他兩家在聯交所上市之可比公司的EV/EBITDA比率倍數。就此而言，吾等認為該等公司與 貴公司的可比性較低，部分原因是其市值相對較小。

吾等亦於上表載列按最高股份要約價每股要約股份1.58港元的基準計算之隱含EV/EBITDA比率倍數，以作說明用途。按此基準計算之EV/EBITDA比率倍數約為6.0倍，低於在上海證券交易所及深圳證券交易所上市之可比公司的EV/EBITDA比率倍數平均值及中位值，高於聯華之EV/EBITDA比率倍數，但低於其他兩家在聯交所上市之

可比公司的EV/EBITDA比率倍數。獨立股東應注意，最高股份要約價每股要約股份1.58港元與全額預付結算替代方案價格每股要約股份1.38港元並非直接可比，乃因根據部分遞延結算替代方案，要約股東將分別收取每股要約股份介乎1.38港元至1.58港元的總代價，其中每股要約股份0.92港元將不遲於接納日期後七個營業日支付，及於二零二八年五月及六月額外收取每股要約股份0.46港元加利息，以及倘要約人作出預付款項，則可另行選擇收取提早償還的部分款項每股要約股份0.46港元（包括相關基本利息）。進一步詳情請參閱「部分遞延結算替代方案」一節。

**(ii) 市賬率倍數**

於上海證券交易所及深圳證券交易所上市之可比公司的市賬率倍數平均值及中位值分別約為2.7倍及2.2倍，高於全額預付結算替代方案價格每股要約股份1.38港元所代表之市賬率倍數約0.6倍及最高股份要約價每股要約股份1.58港元所代表之市賬率倍數約0.7倍。除北京京客隆之隱含市賬率倍數約0.1倍外，股份要約之隱含市賬率倍數低於在聯交所上市之可比公司。僅就此而言，股份要約對獨立股東並不具吸引力。

**6. 私有化先例**

如「可能強制收購及撤銷股份上市」一節所載，倘要約人及／或（倘適用）要約人指定實體於（惟不超過）強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的獨立股份，要約人及／或（倘適用）要約人指定實體擬透過行使強制收購權將 貴公司私有化。在此背景下，吾等已將股份要約與聯交所主板上市公司自二零二三年一月一日起至最後實際可行日期已公佈及完成且已獲無利害關係股東批准或宣告為無條件並僅涉及現金代價之私有化建議（「私有化先例」）進行比較。私有化先例為一份吾等能夠根據上述甄選標準自聯交所網站上識別之詳盡、公允且具有代表性的清單。儘管下列公司的主要業務、市值及財務基本因素可能與 貴公司不同，私有化建議理據可能各異，且定價若干方面可能與特定行業有關，但吾等認為私有化先例就香港股本市場上此類交易定價的整體市場趨勢而言提供具有意義的分析，並為要約股份持有人評估股份要約所載列溢價及折讓提供具有意義的額外參照基準。

## 獨立財務顧問函件

下表說明有關私有化先例的註銷代價／要約價較相關最後完整交易日價格及相關最後10、30、60、90及120個交易日平均股價以及相關每股資產淨值的溢價或折讓：

首份規則3.5/3.7 公告的日期	公司名稱 (股份代號)	註銷代價／要約價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)						註銷代價／要約 價較 貴公司 擁有人應佔每股 最新資產淨值 溢價／(折讓) (附註2)
		於最後 完整交易日 (附註1及2)	最後10個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120 個交易日 (附註1及2)	
二零二四年 十一月二十二日	融信服務集團股份 有限公司(2207)	15.4%	1.7%	(6.3)%	1.7%	(6.3)%	(13.0)%	(53.5)%
二零二四年 十一月六日	恒智控股 有限公司(8405)	14.8%	16.7%	16.7%	20.7%	20.7%	14.80%	45.8%
二零二四年 十月二十八日	首創鉅大 有限公司(1329)	46.5%	55.1%	41.8%	47.9%	65.4%	80.9%	(52.9)%
二零二四年 十月十四日	捷芯隆高科潔淨系統 有限公司(2115)	25.0%	26.9%	30.2%	39.7%	42.0%	41.2%	(4.8)%
二零二四年 九月二日	東星能源集團 有限公司(668)	78.6%	82.3%	81.3%	86.2%	113.4%	131.8%	(41.6)%
二零二四年 八月二十九日	永續農業發展 有限公司(8609)	141.8%	142.3%	146.9%	180.8%	207.8%	232.9%	50.6%
二零二四年 七月十六日	順誠控股 有限公司(531)	77.8%	105.4%	150.1%	186.7%	184.5%	172.8%	(40.3)%
二零二四年 六月十九日	泛海酒店集團 有限公司(292) (「泛海酒店」)	52.8%	41.0%	57.1%	71.9%	71.9%	64.2%	(85.4)% (附註3)
二零二四年 六月十二日	A8新媒體集團 有限公司(800)	162.8%	168.7%	185.7%	185.7%	174.8%	155.3%	(41.4)%
二零二四年 五月二十七日	華發物業服務集團 有限公司(982)	30.6%	40.1%	70.6%	82.4%	88.3%	89.5%	970.1% (附註4)
二零二四年 四月二十九日	L'Occitane International S.A. (973)	30.8%	40.6%	49.9%	60.8%	60.5%	52.4%	598.5% (附註4)

## 獨立財務顧問函件

註銷代價／要約價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)

首份規則3.5/3.7 公告的日期	公司名稱 (股份代號)	於最後 完整交易日 (附註1及2)	最後10個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120 個交易日 (附註1及2)	註銷代價／要約 價較 貴公司 擁有人應佔每股 最新資產淨值 溢價／(折讓) (附註2)
二零二四年 四月十八日	建溢集團 有限公司(638)	33.3%	47.3%	51.5%	53.6%	55.9%	63.5%	(63.1)%
二零二四年 三月二十八日	賽生藥業控股 有限公司(6600)	33.9%	36.2%	47.5%	47.9%	48.7%	58.1%	228.4%
二零二四年 一月二十六日	錦州銀行股份 有限公司(416)	0.0%	(1.0)%	0.3%	15.4%	34.8%	43.0%	(71.9)%
二零二三年 十二月十四日	中國擎天軟件科技 集團有限 公司(1297)	29.4%	31.2%	31.1%	22.5%	15.0%	11.4%	(78.9)%
二零二三年 十二月四日	魏橋紡織股份 有限公司(2698)	104.7%	102.7%	111.1%	142.9%	147.5%	143.6%	(77.1)%
二零二三年 十一月二十八日	中集車輛(集團)股份 有限公司(1839)	16.5%	21.0%	25.4%	19.1%	15.9%	15.2%	(7.0)%
二零二三年 十一月二十日	維達國際控股 有限公司(3331)	20.1%	21.4%	21.3%	25.7%	29.2%	26.9%	145.2%
二零二三年 十月六日	海通國際證券集團 有限公司(665)	114.1%	108.2%	126.5%	122.2%	124.5%	125.2%	(39.3)%
二零二三年 十月六日	松齡護老集團 有限公司(1989)	(1.1)%	0.9%	1.5%	8.9%	22.9%	29.9%	485.5% (附註4)
二零二三年 九月十五日	朗生醫藥控股 有限公司(503)	26.8%	22.5%	20.0%	15.4%	20.8%	21.6%	(22.1)%
二零二三年 九月一日	中譽集團 有限公司(985)	61.3%	21.4%	36.6%	(1.4)%	(14.9)%	(24.0)%	(60.7)%
二零二三年 六月二十七日	達利食品集團 有限公司(3799)	37.9%	39.4%	30.2%	21.8%	18.7%	14.7%	151.7%

## 獨立財務顧問函件

註銷代價／要約價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)

首份規則3.5/3.7 公告的日期	公司名稱 (股份代號)	註銷代價／要約價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)						註銷代價／要約 價較 貴公司 擁有人應佔每股 最新資產淨值 溢價／(折讓)
		於最後 完整交易日 (附註1及2)	最後10個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120 個交易日 (附註1及2)	(附註2)
二零二三年 六月二十七日	保利文化集團股份 有限公司(3636)	77.6%	125.2%	133.1%	129.8%	129.0%	126.0%	(30.9)%
二零二三年 六月二十三日	永盛新材料 有限公司(3608)	58.7%	61.0%	52.9%	38.5%	34.4%	29.9%	(42.9)%
二零二三年 六月十一日	茂宸集團控股 有限公司(273)	20.7%	19.4%	19.0%	16.2%	12.7%	13.9%	(60.1)%
二零二三年 五月二十八日	金鷹商貿集團 有限公司(3308)	63.4%	61.5%	55.3%	49.9%	54.6%	49.2%	4.2%
二零二三年 五月八日	海藍控股 有限公司(2278)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	8.7%	14.7%	(3.2)%
二零二三年三月 十九日	二內蒙古伊泰煤炭股份 有限公司(3948)	54.9%	63.7%	67.3%	64.2%	65.1%	66.2%	(6.0)%
二零二三年 二月二十一日	江南集團 有限公司(1366)	83.5%	106.2%	107.3%	102.0%	91.4%	83.5%	(63.8)%
二零二三年 二月十七日	亞美能源控股 有限公司(2686)	10.1%	9.3%	10.8%	24.2%	27.2%	25.9%	(27.5)%
	<b>平均值</b>	49.3%	52.4%	57.3%	60.9%	63.4%	63.3%	(12.4)%
	<b>中位值</b>	33.9%	40.1%	47.5%	47.9%	48.7%	49.2%	(39.8)%
	<b>最高值</b>	162.8%	168.7%	185.7%	186.7%	207.8%	232.9%	228.4%
	<b>最低值</b>	(1.1)%	(1.0)%	(6.3)%	(1.4)%	(14.9)%	(24.0)%	(85.4)%
	按每股要約股份 1.38港元的 基準計算(附註5)	<b>(25.0)%</b>	<b>(5.5)%</b>	<b>3.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>(2.1)%</b>	<b>(5.5)%</b>	<b>(43.2)%</b>

## 獨立財務顧問函件

註銷代價／要約價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)

首份規則3.5/3.7 公告的日期	公司名稱 (股份代號)	註銷代價／要約 價較 貴公司 擁有人應佔每股 最新資產淨值 溢價／(折讓)						(附註2)
		於最後 完整交易日 (附註1及2)	最後10個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120 個交易日 (附註1及2)	

供說明用途：

按每股要約股份 1.58港元的 基準計算(附註6)	(14.1)%	8.2%	17.9%	18.8%	12.1%	8.2%	(35.0)%
---------------------------------	---------	------	-------	-------	-------	------	---------

資料來源： 彭博社以及聯交所網站

附註：

- (1) 直至及包括各要約／計劃文件所披露的最後不受干擾完整交易日或規則3.5公告或首次規則3.7公告(如適用)刊發前的最後完整交易日；
- (2) 受湊整差額規限
- (3) 泛海酒店日期為二零二四年八月二十九日的計劃文件中所披露之每股資產淨值(按未經攤薄基準計算)
- (4) 鑒於此市賬率倍數大幅高於其他私有化先例，吾等認為此市賬率倍數屬於異常值，故在吾等分析中將其剔除
- (5) 即全額預付替代方案價格
- (6) 即最高股份要約價

如上文所述，私有化先例之平均值及中位值分別較最後交易日及最後10、30、60、90及120個交易日平均收市價溢價介乎約49.3%至63.4%及約33.9%至49.2%。全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元較(i)最後30個交易日之平均收市價溢價3.0%，遠低於私有化先例之平均值及中位值分別約57.3%及47.5%；(ii)最後60個交易日之平均收市價溢價3.8%，遠低於私有化先例之平均值及中位值分別約60.9%及47.9%，及(iii)私有化先例其他日期範圍折讓介乎2.1%至25.0%，因此吾等認為此對獨立股東不利。

## 獨立財務顧問函件

全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元較於二零二四年九月三十日每股權益持有人應佔未經審核資產淨值約2.43港元折讓約43.2%，高於私有化先例之平均折讓約12.4%及中位值折讓約39.8%。

吾等已根據最高股份要約價每股要約股份1.58港元進行上述分析，以作說明用途。其較(i)最後完整交易日折讓約14.1%，而私有化先例之平均值及中位值溢價分別約為49.3%及33.9%；及(ii)其他日期範圍溢價介乎約8.2%至18.8%，低於私有化先例所代表相關平均值及中位值溢價。最高股份要約價較於二零二四年九月三十日每股權益持有人應佔未經審核資產淨值約2.43港元折讓約35.0%，高於私有化先例的平均值折讓但低於其中位值折讓。

### 7. 部分遞延結算替代方案

誠如「股份要約」一節所述，要約股東可選擇：(a)全額預付結算替代方案，(b)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案）或(c)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案）（不可同時選擇上述任何一種結算方式）。

根據部分遞延結算替代方案，接納股東將按指示性基準分階段收取代價付款，詳情概述如下：

		向接納股東支付代價的日期		
接納股東選擇 的結算方案	不遲於接納			
	日期後七個 營業日	在向賣方支付 預付款（如有）的同時 (附註1)	二零二八年 五月二十七日	二零二八年 六月三十日
原部分遞延 結算方案	每股要約股份 0.92港元		每股發售股份0.46港 元，另加適用基本 利息(附註3)	可變利息（如適用） (附註5) (附註6)

## 獨立財務顧問函件

### 向接納股東支付代價的日期

接納股東選擇 的結算方案	不遲於接納			
	日期後七個 營業日	在向賣方支付 預付款(如有)的同時 (附註1)	二零二八年 五月二十七日	二零二八年 六月三十日
MGO預付 款項方案	每股要約股份 0.92港元	MGO預付款項 (如有)(附註2)	未償還的部分遞延替 代方案第二次付款 價格,另加適用的 基本利息(附註4)	可變利息(如適用) (附註5) (附註7)

附註：

- (1) 要約人及／或(如適用)要約人指定實體應在向賣方作出預付款項的同時作出MGO預付款項
- (2) (i) MGO預付款項須按賣方收取的任何預付款項相對買賣協議第二次付款價格總價及相關買賣協議第二次付款價格總價所應計的基本利息之相同比例作出；及(ii)該比例的MGO預付款項指提早償還的相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格，亦包括相關未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格截至該償還日期應計的利息
- (3) 由最後截止日期起至二零二八年五月二十七日止的應計基本利息
- (4) 自最後截止日起至任何還款日止，按當時尚未償還的部分遞延替代方案第二付款價格計算的基本利息。倘已支付MGO預付款項，則基本利息將不會就已預付之該等預付款項及MGO預付款項累算
- (5) 可變利息僅適用於二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於經調整EBITDA下限(初步為人民幣39億元，有待EBITDA限額調整(如有))的情況
- (6) 可變利息根據原可變利息的釐定機制釐定
- (7) 可變利息根據更新可變利息的釐定機制(倘作出預付款項)或原可變利息的釐定機制(倘並無作出預付款項)釐定

如上文所載，根據原部分遞延結算方案，接納股東將於接納日期後七個營業日內收取每股要約股份0.92港元，其後(i)於二零二八年五月二十七日收取每股要約股份0.46港元連同基本利息(該基本利息將由最終截止日期起直至二零二八年五月二十七日按複利每年4.8%計算)；及(ii)於二零二八年六月三十日收取可變利息(如適用)，根據原可變利息的釐定機制釐定。



根據MGO預付款項方案，接納股東將於接納日期後七個營業日內收取每股要約股份0.92港元，其後(i)倘支付預付款項，則將收取MGO預付款項(將包括當時未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格截至該償還日期應計的基本利息)；(ii)於二零二八年五月二十七日收取餘下未償還的部分遞延替代方案第二次付款價格連同自最終截止日期起至二零二八年五月二十七日止的應計基本利息及(ii)於二零二八年六月三十日收取根據原可變利息的釐定機制(倘並無作出預付款項)或更新可變利息的釐定機制(倘作出預付款項)釐定的可變利息(如適用)。

根據MGO預付款項方案，接納股東可提早於二零二八年五月二十七日收取代價款項(與原部分遞延結算方案之情況相同)，但僅限於支付預付款項之情況。

### 基本利息

香港銀行公會每日公佈港元利息結算利率，到期日由隔夜至十二個月不等，是香港市場普遍接受的貸款利率標準。作為其他參考，香港機場管理局於二零二四年二月六日發行票面息率為4.25%的2.5年期零售債券，該債券於二零二六年八月五日期到期，以及於最後實際可行日期的到期收益率為3.70%。香港若干銀行所公佈的商業貸款利率提供較長的年期，與基本利息下可能超過三年的隱含年期更為接近。然而，年期可能會因借款人的類型及短期促銷活動而差異極大。在此基礎上，吾等注意到，於最後實際可行日期，<https://www.hkab.org.hk/en/rates/hibor>所提供的十二個月港元利息結算利率為約4.1%（「十二個月香港銀行同業拆息利率」）。基本利息按年利率4.8%計，較十二個月香港銀行同業拆息利率有所溢價，吾等認為此對獨立股東而言屬有利。然而，貸款人通常預計三年期貸款的利率會高於十二個月貸款，儘管可能會被其他因素抵消。相反，十二個月香港銀行同業拆息利率一般被視為商業借貸利率下限，而非提供予散戶投資者的利率。因此，獨立股東應在考慮具體情況(例如貸款年期及交易對手的特徵)後，考慮基本利息下的利率是否優於其在市場上可能獲得的相關貸款利率。

### 可變利息

應付可變利息金額按取決於二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA的公式計算，載於「可變利息」一節。根據原可變利息釐定機制及更新可變利息的釐定機制，應付可變利息的最高金額分別為每股要約股份0.20港元及每股要約股份0.124港元。誠如「可變利息」一節所載，要約人、買方指定實體及賣方能夠確定於買賣協議第二次付款

日期應付之基本利息約為每股待售股份0.076港元，即自買賣協議交割日期起至其後滿39個月當日（即二零二八年五月二十七日）止買賣協議第二次付款價格按年息4.8%以年複利計算之利息，而根據該方法計算的更新可變利息的釐定機制項下的最高可變利息金額約為每股待售股份0.124港元。

倘選擇原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項，則根據部分遞延結算方案應付的最低及最高代價如下：

- (i) **應付最低代價**：倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或相等於經調整EBITDA下限（初步為人民幣39億元），則每股要約股份1.38港元，另加基本利息，惟須視乎EBITDA限額調整（如有）而定；及
- (ii) **應付最高代價**：倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或相等於經調整EBITDA上限（初步為人民幣44億元），則每股要約股份1.58港元，惟須視乎EBITDA限額調整（如有）而定。

倘選擇MGO預付款項方案及向賣方支付預付款項，則根據部分遞延結算方案應付的最低及最高代價如下：

- (i) **應付最低代價**：倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA低於或相等於經調整EBITDA下限（初步為人民幣39億元），則每股要約股份1.38港元，另加基本利息，惟須視乎EBITDA限額調整（如有）而定；及
- (ii) **應付最高代價**：倘二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA高於或相等於經調整EBITDA上限（初步為人民幣44億元），則每股要約股份1.38港元，另加基本利息及每股要約股份0.124港元，惟須視乎EBITDA限額調整（如有）而定。

作為參考，貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經調整EBITDA約為人民幣31億元。如上文所述，應付可變利息金額取決於貴集團於截至二零二七年三月三十一日及二零二八年三月三十一日止財政年度的財務表現。EBITDA下限及EBITDA上限均受EBITDA限額調整規限，而EBITDA限額調整可能影響部分遞延結算替代方案下的應付可變利息。吾等認為EBITDA限額調整可予接受，原因為：(i)其適用方式與買賣協議（乃由賣方與要約人協定）項下應付可變利息相同，(ii)其僅於貴集團進行交易（該交易根據買賣協議日期生效的上市規則第14章的條文，構成貴公司的

須予披露交易或較高類別的須予公佈交易（不論股份是否仍在主板上市），且該交易並非在 貴集團日常業務過程中進行）時觸發，及(iii)任何調整將參考屬EBITDA限額調整事件之標的事項的資產或業務的經調整EBITDA作出。

誠如「同業比較」及「私有化先例」各節所載，吾等參照可比公司及私有化先例，審閱最高股份要約價每股要約股份1.58港元，以作說明用途。在此基礎上，最高股份要約價對獨立股東而言並非有利。接納全額預付結算替代方案的獨立股東將有可即時用於其他投資的資金。因此，彼等應考慮(i)所提供的基本利息與彼等可能獲得其他投資機會相比是否屬合理回報率；及(ii)根據 貴集團前景，是否可能實現二零二七／二零二八年平均經調整EBITDA（最低為人民幣39億元，有待EBITDA限額調整（如有））。

要約人擬以(i) DCP Capital Partners II, L.P.就為買賣協議首次付款及該等要約撥資而向要約人提供之股本承諾及(ii)招商銀行股份有限公司上海分行提供之外債融資組合，撥付該等要約項下應付代價（包括要約人應付與該等要約有關之成本及開支）。要約人擬以股本承諾撥付部分遞延替代方案第二次付款。要約人已同意就外債融資授出招商銀行股份抵押。要約人確認，支付與該等外債融資有關的任何負債（或然或其他）利息、還款或提供抵押將不會在很大程度上取決於 貴公司之業務。

德意志銀行信納要約人具備足夠財務資源，以償付向賣方支付買賣協議首次付款及要約股東及購股權持有人全面接納該等要約所需資金，詳情載於綜合文件內要約人財務顧問函件。然而，獨立股東應注意，部分遞延替代方案第二次付款於約三年零三個月後到期（倘為原部分遞延結算方案或未向賣方支付預付款項），且當時的付款不在上述報表的涵蓋範圍內。鑒於該等要約截止與未來付款日期之間所流逝時間，視乎於本期間之營商及經濟狀況而定，MGO預付款項（如適用）及部分遞延替代方案第二次付款可能會附帶若干信貸風險。

獨立股東亦應注意，部分遞延結算替代方案僅適用於以登記持有人身份持有將予提呈以供接納（選擇部分遞延結算替代方案）的要約股份之要約股東。因此，有意選擇部分遞延結算替代方案但並非登記持有人之獨立股東應向其中央結算系統參與者查詢有關提取程序的進一步資料及協助，並確定於接納股份要約前從中央結算系統提取其要約股份並將其記入股份登記冊所需之時間及相關費用。

## 8. 要約人及要約人指定實體的資料

要約人及要約人指定實體各自為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。要約人及買賣協議額外買方由母公司直接擁有100%權益，而母公司由母公司控股公司直接擁有100%權益，母公司控股公司則由DCP Capital（一家另類資產管理公司，專注於私募股權投資）旗下基金DCP Capital Partners II, L.P.直接擁有100%權益。DCP Capital Partners II, L.P.資金總承擔約為26億美元。King Salmon由Pearly White Limited直接擁有100%權益，而Pearly White Limited則由母公司控股公司直接擁有100%。Cornflower Blue由母公司控股公司直接擁有100%權益。DCP Capital Partners II, L.P.的普通合夥人為DCP General Partner II, Ltd.。DCP Capital Partners II, L.P.是一隻擁有約60家有限合夥人的多元化有限合夥人的基金，且概無單一有限合夥人持有其中超過15%的有限合夥權益。

### **要約人及要約人指定實體對 貴集團的意向**

如綜合文件內要約人財務顧問函件所載，成功完成該等要約後，要約人擬支持 貴集團現有主要業務並繼續與 貴公司管理團隊密切合作，以推動實現客戶及股東價值。於最後實際可行日期，要約人(a)並無計劃對 貴集團僱員留聘作出任何重大變動（一般業務過程中除外），(b)預計不會大幅重新部署 貴集團的固定資產，及(c)無意或未曾訂立或作出任何協議、安排、協商或承諾（正式或非正式；明示或暗示）縮減或出售 貴公司任何現有業務及／或收購任何新業務，惟於日常業務過程中進行者除外。要約人將對 貴集團的資產、公司架構、資本化、營運、物業、政策及管理進行策略性檢討，以確定於該等要約完成後是否適當及適宜進行任何變動，以優化 貴集團的活動及發展，並可作出要約人於其策略性評估及／或考慮任何未來發展後認為對 貴集團屬必要、適當或有利的變動。

如綜合文件內要約人財務顧問函件所載，透過與DCP Capital合作， 貴公司將有機會受益於要約人的深厚行業知識及強大營運資源，進一步提升其在瞬息萬變的零售行業中的競爭地位。

於最後實際可行日期，除綜合文件所披露者外，要約人尚未落實任何有關 貴公司業務未來發展的重大計劃。

### 董事會組成

於最後實際可行日期，董事會由五名董事組成，即執行董事沈輝；非執行董事黃明端；及獨立非執行董事張挹芬、陳尚偉及葉禮德。

誠如日期為二零二五年二月二十七日的董事變更公告所披露，(i)秦躍紅女士已辭任非執行董事以及 貴公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，自買賣協議交割日期生效；(ii)韓鑒先生已辭任非執行董事，自買賣協議交割日期生效；及(iii)黃明端先生將辭任董事會主席一職，於緊隨綜合文件刊發後生效，惟將留任非執行董事直至於首個截止日期刊發截止公告為止，以符合收購守則規則7的規定及履行其作為獨立董事委員會成員的職責。黃先生將於首個截止日期刊發截止公告後辭任非執行董事，以符合收購守則規則7的規定。

誠如董事變更公告所進一步披露，已作出下列董事會成員委任：(i)華裕能先生為 貴公司董事會主席兼非執行董事，緊隨綜合文件寄發後生效；(ii)王冠男女士為 貴公司非執行董事，緊隨綜合文件寄發後生效及(iii)梅夢雪女士為 貴公司非執行董事，自首個截止日期起生效。華先生、王女士及梅女士的履歷載於董事變更公告。吾等認為上述董事與要約人有聯繫，而要約人獲准於寄發綜合文件後委任董事會成員。上述董事並非獨立董事委員會成員。

### 可能強制收購及撤銷股份上市

如綜合文件內要約人財務顧問函件所載，倘要約人及／或(倘適用)要約人指定實體於(惟不超過)強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的獨立股份，要約人及／或(倘適用)要約人指定實體擬透過行使其根據收購守則規則2.11及公司條例有權行使的強制收購權，以強制收購要約人及／或(倘適用)要約人指定實體尚未根據股份要約收購的所有該等股份，將 貴公司私有化。強制收購程序完成後， 貴公司將由母公司控股公司透過要約人、買賣協議額外買方及(倘適用)要約人指定實體間接持有100%權益，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤銷股份於聯交所上市。

## 獨立財務顧問函件

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平達到公司條例就強制收購所規定之指定水平，並符合收購守則規則2.11之規定，則股份可自強制收購權確定日期起暫停買賣，直至股份根據上市規則第6.15(1)條撤銷於聯交所上市為止。

如上文所述，要約人及／或(倘適用)要約人指定實體擬將 貴公司私有化前提是於(惟不超過)強制收購有效期內收購不少於90%的要約股份及不少於90%的獨立股份。於此背景下，吾等認為參照近期私有化作為額外衡量標準評估股份要約屬合理。如「私有化先例」一節所載，股份要約按此基準不具吸引力。

如綜合文件內要約人財務顧問函件所載，聯交所已表明，倘於該等要約截止時，公眾人士持有少於適用於 貴公司之最低規定百分比，即已發行股份之19.38%，或倘聯交所認為(i)股份的買賣存在或可能存在虛假市場或(ii)並無充足股份由公眾人士持有以維持有序市場，則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

於該等要約截止時，倘股份要約接納水平未達到公司條例就強制收購所規定之指定水平或不符合收購守則規則2.11之規定，則股份將繼續於聯交所上市。要約人董事及將獲委任加入 貴公司董事會之新董事已共同及個別向聯交所承諾，將採取適當步驟，以確保該等要約截止後股份有足夠公眾持股量。

於最後實際可行日期，約20.6%已發行股份由公眾持有。基於上述原因，接納水平超過已發行股份約1.2%將導致 貴公司公眾持股量不足，且已發行股份將可能暫停買賣。

### 9. 購股權要約

於最後實際可行日期，根據 貴公司於二零二三年八月十六日採納的購股權計劃，購股權詳情如下：

購股權行使價 (港元)	「透視」價格 (港元)	尚未行使 購股權數目 (已歸屬)	尚未行使 購股權數目 (尚未歸屬)	尚未行使 購股權總數
1.54	0.0001	6,250,000	18,750,000	25,000,000
2.18	0.0001	10,000,000	10,000,000	20,000,000

倘購股權要約獲接納，相關購股權連同其附帶的所有權利將完全註銷及宣佈棄絕。然而，若購股權持有人選擇不接納購股權要約，購股權將繼續有效。

購股權持有人應注意，董事會已確認，其將行使其根據購股權計劃規則所規定的酌情權以使概無尚未歸屬之購股權僅因該等要約而將全面獲歸屬及可行使。

誠如綜合文件內要約人財務顧問函件所載，註銷每份購股權之代價已按香港傳統基準釐定，即「透視」價格，將全額預付替代方案價格與每份購股權之行使價比較。由於該等購股權之行使價高於股份要約項下之全額預付替代方案價格，購股權為「價外」購股權。按此基準，購股權要約將以現金0.0001港元之純象徵式金額作出，以註銷每份該等尚未行使的購股權。

吾等認為根據購股權要約按此基準提呈之代價屬傳統但不可接納。購股權持有人應注意，股份於最後實際可行日期的收市價為1.92港元，較上文所載若干購股權之購股權行使價每股1.54港元溢價約24.7%。上述購股權持有人可考慮根據購股權條款行使其已歸屬購股權，並在市場出售部分或全部所得股份，而非接納購股權要約。誠如綜合文件附錄三所述，於最後實際可行日期，執行董事沈輝先生持有25,000,000份購股權，已表明其有意拒絕有關其所持購股權的購股權要約。

以每股股份2.18港元行使的購股權目前內在價值有限。然而，近期股份價格已超過此水平，倘日後再次出現此情況，則不接納購股權要約將使購股權持有人於股份價格增加至每股2.18港元以上的情況下獲得潛在收益。相反，倘股份價格仍低於2.18港元，則購股權持有人的狀況不會惡化，原因為彼等的虧損將以每份購股權面值0.0001港元為限，即不接納購股權要約的機會成本。

按尚未行使購股權總數45,000,000份及每份購股權價格0.0001港元計算，購股權要約的總價值為4,500港元，吾等認為該金額對購股權持有人而言並不重大。

## 討論

本案例中的強制性要約已因買賣協議交割而觸發，乃由兩名獨立方經公平磋商後達成。阿里巴巴控股已控制 貴公司超過四年，亦有能力向買方交付大多數權益。吾等注意到，在此情況下，自刊發聯合公告以來，股份已進行買賣並持續至最後實際可行日期，持續且相當活躍地以高於全額預付替代方案價格及最高股份要約價買賣。

在達成有關該等要約之建議時，吾等已考慮上述因素及理由，尤其是以下各項：

**(i) 該等要約**

賣方(即阿里巴巴控股的兩家附屬公司及阿里巴巴控股對其有重大影響力的一家投資基金)已將其於 貴公司約78.7%的權益出售予另類資產管理公司DCP Capital管理的一家基金。買賣協議項下的代價分兩批支付，並訂有預付款項安排。於結清買賣協議首次付款後，買賣協議交割作實，並觸發以透視基準進行的股份要約及購股權要約。要約股東可選擇預付代價(每股要約股份1.38港元)或分批支付代價(每股要約股份最高代價1.58港元)。

**(ii) 近期業績及前景**

截至二零二四年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損約人民幣17億元，收入減少、門店關閉及相關減值費用影響業績。然而，截至二零二四年九月三十日止六個月， 貴集團扭虧為盈，錄得溢利約人民幣186百萬元，收入與去年同期相若，但經營開支減少。 貴集團強調具競爭力的產品定價結構，並透過新產品系列及門店概念調整其產品組合，以吸引廣泛的消費群。

縱觀 貴集團最近期的中期表現， 貴集團的前景似乎存在某種程度上的樂觀，但所採取的策略性變動能否轉化為銷售額的持續增長及盈利能力的改善，仍有待觀察。

**(iii) 股價與交易流通性**

股份交易價於二零二三年大部分時間一直高於全額預付結算替代方案價格1.38港元。於二零二四年(首份獨立公告刊發前)，股份交易價較每股股份1.38港元折讓30.4%至溢價33.3%。於刊發首份獨立公告後及於聯合公告刊發前，股份最高曾達2.71港元。股份於刊發聯合公告後翌日下跌20.2%，但其後交易價持續較1.38港元溢價18.1%至43.5%，直至最後實際可行日期。股份於最後實際可行日期的收市價為1.92港元，高於全額預付結算替代方案價格及最高股份要約價。

自二零二四年十月起，股份買賣相對於前幾個月較為活躍。如該種情況持續，有意出售部分或全部股份的獨立股東應可在市場上出售部分或全部持股。



(iv) 同行比較

吾等已物色從事與 貴集團業務相若之公司，並審閱彼等以過後十二個月基準計算之EV/EBITDA比率及市賬率交易倍數。全額預付結算替代方案價格每股要約股份1.38港元所隱含的EV/EBITDA比率倍數約為5.2倍，低於在上海證券交易所及深圳證券交易所上市的可比公司的EV/EBITDA比率倍數的平均值及中位數，亦低於在聯交所上市的三家可比公司中兩家的EV/EBITDA比率倍數。根據隱含市賬率倍數進行之分析亦不利於獨立股東。

(v) 潛在私有化

要約人及／或(倘適用)要約人指定實體已表明，倘其於(惟不超過)強制收購有效期內收購不少於90%要約股份及不少於90%獨立股份，則將 貴公司私有化。按此基準，吾等根據私有化先例審閱股份要約。吾等認為股份要約參考近期私有化先例所隱含的溢價對獨立股東並不具吸引力。

(vi) 部分遞延結算替代方案

根據股份要約，要約股東可選擇於接納後七日內收取每股要約股份1.38港元，或於接納日期後七日內收取每股要約股份0.92港元及於二零二八年五月及六月額外收取每股要約股份0.46港元加利息，以及倘要約人提早償還尚未支付的買賣協議第二次付款價格，則可另行選擇收取提早償還的部分款項每股要約股份0.46港元(包括相關基本利息)。根據原部分遞延結算方案或根據MGO預付款項方案(倘並無向賣方作出預付款項)，應付利息最高為每股要約股份0.20港元。大部分潛在利息與 貴公司約未來三年的表現有關，股東並無就此作出預測。此外，如上文所述，遞延付款涉及信貸風險因素。

為說明用途，吾等已參考可比公司及私有化先例，審閱最高股份要約價每股要約股份1.58港元。按此基準，即使不就遞延付款元素作出調整，最高股份要約價不利於獨立股東。倘每股要約股份0.46港元之年利率為4.8%(於最後實際可行日期略高於12個月香港銀行同業拆息率)，加上 貴集團於二零二七年及二零二八年財政年度達致若干EBITDA目標之前景，對有意考慮股份要約之獨立股東而言似乎具足夠吸引力，可抵銷於二零二八年五月及六月而非預先收取部分代價，則可考慮部分遞延結算替代方案。MGO預付款項方案可提供提前還款，同時保留可變利息成分。考慮接納部分遞延結算替代方案的獨立股東若非登記持有人，則首先需將其股份轉至股份登記冊，此舉可能需要時間、產生成本並會在轉移期間限制其流通性。獨立股東應向其中央結算系統參與者查詢有關提取程序之進一步資料及協助。

(vii) 購股權要約

由於與全額預付替代方案價格相比，尚未行使購股權為「價外」購股權，故購股權要約的定價純粹為每份購股權的象徵式代價。吾等認為此舉屬傳統但不可接納。相關購股權持有人反而可考慮以每股股份1.54港元行使其已歸屬購股權，並於股份交易價繼續較購股權行使價有所溢價的情況下，在市場上出售所得股份。由於股份未來價格可能頗為波動，且接納購股權要約所產生的應收款項並不重大，故建議以2.18港元行使購股權的持有人保留該等購股權。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為(i)股份要約及(ii)購股權要約之條款對獨立股東及購股權持有人而言並不公平合理，因此吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及購股權持有人分別不接納股份要約或購股權要約。

自刊發聯合公告以來，股份交易價已持續高於全額預付替代方案價格每股要約股份1.38港元及最高股份要約價每股要約股份1.58港元，於最後實際可行日期的收市價為1.92港元。獨立股東如可能考慮利用全額預付替代方案價格設定股份市價下限之機會變現其投資，應監察股份之市價及買賣流通性，以期於市場出售其部分或全部股份，而非接納股份要約。

購股權持有人(其購股權行使價為每股股份1.54港元，其購股權已歸屬且可根據其條款予以行使)可考慮行使其購股權，並在市場上出售部分或全部所得股份。鑒於股份價格波動及購股權要約應付代價金額極低，行使價為每股股份2.18港元的購股權持有人應考慮保留其購股權。

獨立股東應緊記，倘未能維持19.38%的公眾持股量但未達致私有化門檻，則股份可能於該等要約截止後暫停買賣。在此情況下，貴公司及要約人已共同及個別承諾採取必要措施以恢復公眾持股量。

此致

獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
**Jakob Fabian Hesse**  
謹啟

二零二五年三月六日

*Jakob Fabian Hesse*先生為在證監會註冊之持牌人士，且為新百利融資有限公司之負責人員，而新百利融資有限公司根據《證券及期貨條例》獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界積逾十年經驗。

## 1. 股份要約的接納程序

### 重要通知：

- 閣下只可從下列方式中選擇一種結算方式：(i)全額預付結算替代方案，(ii)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案）或(iii)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案）（不可同時選擇上述任何一種結算方式）。
- 有效接納股份要約但就股份要約結算替代方案未作出選擇或作出無效選擇的接納股東將被視為已選擇全額預付結算替代方案。
- 僅登記持有人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）可接納部分遞延結算替代方案。如閣下為中央結算系統持有人，則不可選擇部分遞延結算替代方案。
- 倘閣下為登記持有人並有意選擇全額預付結算替代方案或部分遞延結算替代方案，閣下應在截止日期下午四時正（香港時間）之前填妥、簽署「白色股份要約接納表格」並將其連同相關所有權憑證遞交予股份過戶登記處。
- 倘閣下為中央結算系統持有人並有意選擇全額預付結算替代方案，閣下應聯絡閣下通過其持有要約股份的中央結算系統參與者並遵照彼等的指示辦理。

### 1.1. 全額預付結算替代方案的資格

- (a) 全額預付結算替代方案適用於所有要約股東。這包括登記持有人及中央結算系統持有人。
- (b) 為免生疑問，已將其全部或部分要約股份存入中央結算系統的要約股東無須從中央結算系統提取該等要約股份，以接納全額預付結算替代方案。

### 1.2. 部分遞延結算替代方案的資格

- (a) 部分遞延結算替代方案僅適用於作為登記持有人持有彼等將予提呈以供接納的要約股份的要約股東（即不適用於中央結算系統持有人）。

- (b) 中央結算系統持有人在接納及選擇部分遞延結算替代方案前須先從中央結算系統提取彼等要約股份。
- (c) 中央結算系統持有人不獲提呈選擇部分遞延結算替代方案的選擇權，原因如下：(i)一旦中央結算系統持有人根據股份要約提交其要約股份以供接納，則該等中央結算系統持有人將不再為股東；(ii)要約人需要妥善記錄選擇部分遞延結算替代方案之接納股東之聯絡資料，以便支付部分遞延替代方案第二次付款及向該等接納股東寄發有關通訊及文件；及(iii)此資格規定旨在減低部分遞延替代方案第二次付款及寄發有關通訊及文件之任何欺詐風險。鑒於中央結算系統持有人已透過聯合公告獲提供有關部分遞延結算替代方案之資格規定之預先通知，且股份要約將於本綜合文件刊登日期後最少21日內仍可供接納，要約人相信，中央結算系統持有人如擬接納部分遞延結算替代方案，應有充足時間作出所需安排。

### 1.3. 接納股份要約及選擇全額預付結算替代方案

如要接納全額預付結算替代方案，閣下應：

- (a) 若閣下為登記持有人：根據白色股份要約接納表格的相關指示於截止日期下午四時正（香港時間）前填妥及簽署閣下全額預付結算替代方案的選擇（連同相關的所有權憑證）並遞交給股份過戶登記處。
- (b) 若閣下為中央結算系統持有人：請聯絡閣下通過其持有要約股份的中央結算系統參與者並遵照彼等的指示辦理。

### 1.4. 接納股份要約及選擇部分遞延結算替代方案

- (a) 若要接受部分遞延結算替代方案，閣下須確保以登記持有人身份持有閣下將予提呈以供接納（選擇部分遞延結算替代方案）的所有要約股份。若全部或部分該等要約股份目前透過中央結算系統持有，則必須先從中央結算系統提取所有該等要約股份，並在股份登記冊上以閣下的名義登記。其後，閣下應於截止日期下午四時正（香港時間）前按照白色股份要約接納表格上的指示填妥、簽署及向股份過戶登記處遞交閣下選擇的(i)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案）或(ii)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案）連同相關所有權憑證。

(b) 從中央結算系統提取要約股份的程序

對於在中央結算系統持有全部或部分要約股份及有意就該等在中央結算系統持有的要約股份接納部分遞延結算替代方案的要約股東，該等要約股份必須先透過以下方式從中央結算系統提取：

- (i) 聯絡其中央結算系統參與者，並提出提取要求；以香港中央結算（代理人）有限公司名義發行的實物股票將與隨附過戶表格一併提取。轉讓表格應正式填妥、簽署及由香港印花稅署於香港稅務局蓋章；
- (ii) 於上述步驟(i)後，安排將正式填妥、簽署及蓋印的轉讓表格正本連同以香港中央結算（代理人）有限公司名義發行的股票正本及相關費用送交股份過戶登記處（地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；辦公時間：營業日上午九時正至下午四時三十分（香港時間）），以將相關要約股東名義重新登記；及
- (iii) 於股份過戶登記處接獲上述步驟(ii)提述的文件後10個營業日內，安排於股份過戶登記處領取以相關要約股東名義發行的股票正本。

請注意：上述程序僅供指引，有意從中央結算系統提取其要約股份之要約股東應向彼等中央結算系統參與者查詢有關提取程序之進一步資料及協助。

### 1.5. 所有權憑證

- (a) 如要接納股份要約及選擇全額預付結算替代方案或部分遞延結算替代方案，閣下將須提供要約股份的所有權憑證：
  - (i) 擁有所有權憑證的登記持有人：倘閣下擁有要約股份的所有權憑證，閣下須在提交白色股份要約接納表格的同時，將彼等正本交付股份過戶登記處。
  - (ii) 並無股票正本或過戶收據的登記持有人：如閣下並無或已遺失全部或部分要約股份的所有權憑證，則對於尚未出具的所有權憑證，閣下在遞交白色股份要約接納表格的同時，須遞交一份經簽署的信函原件，說明閣下的一份或多份(x)股票正本；(y)過戶收據；及／或(z)令人滿意的彌償保證已遺失或未能即時提供。

若閣下已遺失要約股份的所有權憑證，閣下亦應致函股份過戶登記處，要求提供彌償保證函件，並按指示填妥後交回股份過戶登記處。如閣下隨後發現遺失的所有權憑證，閣下應盡快將其交付股份過戶登記處。

- (iii) 已提交要約股份過戶登記惟尚未收到相關股票的要約股東：倘閣下已遞交要約股份過戶登記（例如閣下已從中央結算系統提取閣下的要約股份或閣下為要約股份的承讓人）惟尚未收到相關股票，則閣下應在遞交白色股份要約接納表格的同時，將閣下親自正式簽署的過戶收據交付股份過戶登記處。此舉將被視為對要約人、要約人財務顧問、本公司及／或其各自代理人的不可撤銷授權，以代閣下領取登記所相關的股票，並將其交付予股份過戶登記處。
- (iv) 屬中央結算系統持有人並欲選擇全額預付結算替代方案之要約股東：閣下應聯絡閣下的中央結算系統參與者。倘閣下的中央結算系統參與者並無閣下全部或部分要約股份的所有權憑證，則閣下須向彼等交付尚未出具的所有權憑證，並指示／授權彼等代閣下填妥白色股份要約接納表格，而閣下的中央結算系統參與者亦會就此提供進一步意見。

2. 閣下只可從下列方式中選擇一種結算方式：(i)全額預付結算替代方案，(ii)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有MGO預付款項方案）或(iii)部分遞延結算替代方案（倘向賣方作出潛在預付款項，附有原部分遞延結算方案）（不可同時選擇上述任何一種結算方式）。

2.1. 有效接納股份要約但就股份要約結算替代方案未作出選擇或作出無效選擇的要約股東將被視為已選擇全額預付結算替代方案。

2.2. 僅在股份過戶登記處在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有關較後時間及／或日期）接獲已正式填妥及簽署之白色股份要約接納表格，及股份過戶登記處之記錄顯示已收到白色股份要約接納表格及所需之任何有關文件，並符合下列各項後，股份要約之接納將被視為有效：

- (a) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證），及（倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）並非屬

於閣下名下)旨在確立閣下成為有關股份之登記持有人之權利的該等其他文件(例如登記持有人簽立的空白或以閣下為受益人的已繳交印花稅的相關股份過戶文件);或

- (b) 由登記持有人或其遺產代理人發出(惟最多僅以登記持股量為限,以及有關接納僅可與本1.7段另一分段並無計及之股份有關);或
- (c) 經由股份過戶登記處或聯交所核證。

2.3. 倘白色股份要約接納表格乃由登記持有人以外之人士簽立,則須出示令股份過戶登記處信納之相關授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證授權書副本)。

2.4. 概不就接獲的任何白色股份要約接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需的任何令人信納的彌償保證)發出收據。

### 3. 接納購股權要約的程序

#### 3.1. 購股權要約的資格

所有購股權持有人均可參與購股權要約。正就購股權要約向各購股權持有人寄發購股權要約函件(其格式載於本綜合文件附錄五所載「購股權要約函件之格式」)。

#### 3.2. 接納購股權要約

為接納購股權要約,閣下應按照**粉色**購股權要約接納表格的指示填妥及簽署並於截止日期下午四時正(香港時間)前將購股權要約接納表格連同就閣下所持有的購股權(或(如適用)不少於閣下擬接納購股權要約所涉及的購股權數目)的有關證書、有關購股權之所有權文件及/或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及/或就此所需的任何令人信納的彌償保證)交回本公司,地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室或發送電郵至sunart\_hk\_legal@sunartretail.com。

請注意:接納購股權要約後,相關購股權連同其附帶的所有權利將完全註銷及放棄。若購股權持有人選擇不接納購股權要約,購股權將繼續有效。

3.3. 倘粉色購股權要約接納表格乃由登記購股權持有人以外之人士簽立，則須出示令本公司信納之相關授權證明文件（例如授予遺囑認證或經核證授權書副本）。

3.4. 概不就接獲的任何粉色購股權要約接納表格及／或有關證書、有關購股權之所有權文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件（如適用）（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）發出收據。

## 4. 結算

### 4.1. 結算全額預付結算替代方案

就已選擇全額預付結算替代方案的股份要約的有效接納的全額預付替代方案價格將盡快結算，惟無論如何須於接獲有關已選擇全額預付結算替代方案的股份要約的已填妥及有效接納當日後不遲於七(7)個營業日結算。股份過戶登記處代表要約人必須接獲證明所有權的相關文件，以使已選擇全額預付結算替代方案的接納股東的股份要約接納完整、有效並符合收購守則規則30.2註釋1。

### 4.2. 結算部分遞延結算替代方案

#### (a) 部分遞延替代方案首次付款價格

就已選擇部分遞延結算替代方案的股份要約的有效接納的部分遞延替代方案首次付款價格將盡快結算，惟無論如何須於接獲有關已選擇部分遞延結算替代方案的股份要約的已填妥及有效接納當日後不遲於七(7)個營業日結算。股份過戶登記處代表要約人必須接獲證明所有權的相關文件，以使已選擇部分遞延結算替代方案的要約股東的股份要約接納完整、有效並符合收購守則規則30.2註釋1。

#### (b) 部分遞延替代方案第二次付款

就已選擇部分遞延結算替代方案的股份要約的有效接納的部分遞延替代方案第二次付款的結算將以以下方式進行：

- (i) 就支付未預付的部分遞延替代方案第二次付款價格及該部分遞延替代方案第二次付款價格自最終截止日期起至該部分遞延替代方案第二次付款價格支付日期止累計的基本利息而言，將盡快於二零二八年五月二十七日（即



(a)二零二八年六月三十日及(b)二零二八年五月二十七日(即買賣協議交割日期後39個月當日),以較早者為準)結算有關款項;

- (ii) 就任何MGO預付款項而言,要約人及/或(如適用)要約人指定實體應在向賣方支付有關預付款項的同時支付有關MGO預付款項;及
- (iii) 就支付可變利息而言,將盡快於二零二八年六月三十日結算有關款項(已計及任何EBITDA限額調整)。

為免生疑問,部分遞延替代方案第二次付款之結算僅於要約人接獲選擇部分遞延結算替代方案之股份要約之已填妥及有效接納後方會進行。股份過戶登記處代表要約人必須接獲證明所有權的相關文件,以使已選擇部分遞延結算替代方案的要約股東的股份要約接納完整、有效並符合收購守則規則30.2註釋1。

#### 4.3. 結算購股權要約

要約人就購股權要約之有效接納應付之購股權要約代價將盡快,惟無論如何不得遲於接獲購股權要約之填妥及有效接納日期後七(7)個營業日結算。

#### 4.4. 付款方式

應付接納股份要約或購股權要約之股東或購股權持有人(視情況而定)之代價將以港元支票按下列方式向有關股東或購股權持有人結算:

- (a) 就全額預付替代方案價格及部分遞延替代方案首次付款價格而言,支票將以平郵方式各寄發至相關接納表格所指定之地址,郵誤風險由其自行承擔;
- (b) 就未預付的部分遞延替代方案第二次付款而言,支票將以平郵方式各寄發至已有效選擇部分遞延結算替代方案的接納股東於截止日期在股份登記冊中記錄的相關地址,除非有關接納股東於適用部分遞延替代方案第二次付款日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至[SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com](mailto:SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com)(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址,郵誤風險由其自行承擔;

- (c) 就MGO預付款項而言，支票將以平郵方式各寄發至已有效選擇部分遞延結算替代方案(連同MGO預付款項方案)的接納股東於截止日期在股份登記冊中記錄的相關地址，除非有關接納股東不遲於向賣方支付有關預付款項日期前10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至[SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com](mailto:SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com) (附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址，郵誤風險由其自行承擔；及
- (d) 就購股權要約代價而言，支票將以平郵方式各寄發至相關接納表格所指定之地址，郵誤風險由其自行承擔。

4.5. 不足一仙之款項將不予支付，而應付接納股份要約或購股權要約(視情況而定)之股東或購股權持有人(視情況而定)之現金代價金額將向上調整至最接近仙位數。

## 5. 接納期間及修訂

- 5.1. 根據收購守則規則15.1，該等要約會於本綜合文件寄出當日後至少21日期間一直可供接納。除非該等要約已於早前經執行人員同意而修訂或延長，否則白色股份要約接納表格必須由股份過戶登記處於截止日期下午四時正前按照其上印列的指示，收到及粉色購股權要約接納表格必須由本公司收到，方為有效。
- 5.2. 倘該等要約經修訂或延長，要約人及本公司將就該等要約的相關修訂或延長發佈聯合公告，該公告將說明下一截止日期。要約人並無義務延長該等要約。
- 5.3. 倘在該等要約過程中，要約人修訂該等要約之條款，所有股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納該等要約)將有權按照經修訂條款接納該等經修訂要約。該等經修訂要約須於經修訂要約文件寄發當日起計至少14日維持可供接納，且不得早於截止日期結束。
- 5.4. 倘截止日期獲延長，則本綜合文件以及接納表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為其後之截止日期。

## 6. 有關接納水平的公告

- 6.1. 要約人及本公司將於首個截止日期下午七時正（香港時間）前作出公告，列明：  
(a)該等要約是否延長、修訂或屆滿；(b)截至該日下午四時正（香港時間）接獲的接納水平；(c)要約人及／或要約人一致行動人士於要約期前控制的股份總數（及投票百分比）；(d)要約人及／或要約人一致行動人士於要約期內收購或同意收購的股份總數（及投票百分比）；及(e)要約人或任何要約人一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）（已借出或出售的證券除外）的詳情（「結果公告內容」）。
- 6.2. 同樣地，倘該等要約於首個截止日期後獲延長，要約人及本公司將於各下一截止日期下午七時正（香港時間）前作出公告，當中載有結果公告內容。
- 6.3. 接納水平將為截至各有關結果公告日期下午四時正（香港時間）。
- 6.4. 按收購守則所規定，有關該等要約的所有公告將根據上市規則規定作出。

## 7. 撤銷權利

- 7.1. 由於該等要約均為無條件，故要約股東及購股權持有人對該等要約的接納不可撤回，亦不得撤銷，惟下文各段所載的情況除外。
- 7.2. 根據收購守則規則19.2，倘要約人無法遵守本附錄一第6段（「6.有關接納水平的公告」）所載作出有關該等要約的公告的規定，執行人員可能會要求按執行人員接納的條款向接納股東及購股權持有人授予撤銷權，直至符合有關規定為止。
- 7.3. 倘撤銷接納，要約人及／或（倘適用）要約人指定實體須盡快及於接獲撤銷要求後不遲於七(7)個營業日，以平郵方式向相關要約股東及購股權持有人（彼等已行使撤銷權利）發還與接納表格一併遞交的相關股票、購股權證書（如適用）及／或其他所有權文件或憑證（及／或就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證）。
- 7.4. 除上述者外，該等要約的接納須為不可撤回及不得撤銷。

## 8. 接納該等要約的影響

- 8.1. 任何人士接納股份要約將被視為構成該名或該等人士向要約人及要約人指定實體作出下列聲明及保證：(a)根據該等要約收購之要約股份已繳足及不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，連同其所附帶或其後附帶之所有權利，包括收取記錄日期為該等要約截止日期當日或之後所公佈、宣派、作出或派付之所有股息、其他分派及股本回報（如有）之權利；及(b)此外，倘該名人士已選擇部分遞延結算替代方案，則該名人士為登記持有人。
- 8.2. 任何人士接納購股權要約將被視為構成該名或該等人士向要約人作出之聲明及保證，即購股權及其附帶之所有權利自購股權要約截止當日起被註銷。
- 8.3. 透過簽署及交回接納表格，閣下向要約人、要約人財務顧問、本公司及（僅就股份要約而言）要約人指定實體聲明及保證：閣下(a)根據所有適用法律及法規獲准收取及接納有關要約（和任何有關修訂）及（倘適用）選擇有關結算替代方案（和任何有關修訂），而該等接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力；及(b)閣下並無採取或不採取任何行動，將會或可能導致要約人及要約人一致行動人士、要約人財務顧問及本公司或任何人士違反任何區域有關該等要約或閣下接納該等要約的法律或監管規定。

## 9. 海外股東及購股權持有人

有關海外股東及購股權持有人的詳細資料，請參閱本綜合文件「重要提示」一節。

## 10. 香港印花稅

- 10.1. 就股份要約而言，賣方從價印花稅之稅率為股東根據股份要約接納應付之金額或股份市值（以較高者為準）之0.1%，將於接納股份要約時從應付有關股東之金額中扣除（倘計算的印花稅包括不足1.00港元的部分，則印花稅將向上取整至最接近1.00港元之金額）。為免生疑問，就印花稅而言，股東根據股份要約就接納應付之金額計算將如下：

- (a) 就全額預付結算替代方案下股份要約之相關接納而言，應付金額將為每股要約股份1.38港元，即全額預付替代方案價格；及

- (b) 就部分遞延結算替代方案下股份要約之相關接納而言，應付金額將為每股要約股份1.58港元，即部分遞延替代方案首次付款價格、部分遞延替代方案第二次付款價格及應付最高利息之總和。

**10.2.** 要約人及／或(倘適用)要約人指定實體將代表接納股東就接納股份要約及轉讓股份安排支付賣方從價印花稅及支付買方從價印花稅。

**10.3.** 接納購股權要約無須繳納印花稅。

## **11. 無股息或分派**

**11.1.** 本公司確認，於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但尚未派付之未償還股息。除本公司可能宣派的二零二五年末期股息外，本公司將不會於本綜合文件日期後及該等要約結束前作出、宣派或派付任何股息或作出其他分派。

**11.2.** 倘於本綜合文件寄發日期後至該等要約交割前，就要約股份向要約股東(而非要約人及／或(倘適用)要約人指定實體)作出或支付任何股息或其他分派，則要約人將按該等股息或其他分派(視乎情況而定)之全部或任何部分金額或價值扣減股份要約總付款，而購股權要約代價亦將相應扣減。

## **12. 無抵銷**

除本附錄一(「10. 香港印花稅」及「11. 無股息或分派」)所載述者外，接納該等要約之代價結算將根據本綜合文件及接納表格(就股份要約及購股權要約而言)所載該等要約之條款及條件全面實施，而不考慮要約人及(倘適用)要約人指定實體可能因其他原因而擁有或聲稱擁有針對該要約股東或購股權持有人之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

## **13. 稅務意見**

關於接納或拒絕股份要約及／或購股權要約之稅務影響，建議股東及購股權持有人諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、本公司、要約人財務顧問、獨立財務顧問及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、僱員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與該等要約之人士概不就任何人士由於彼等接納或拒絕股份要約及／或購股權要約而產生之任何稅務影響或義務而承擔責任。

## 14. 一般事項

- 14.1.** 將由股東及購股權持有人交付、發送或向彼等發出的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證書)及匯款，將以平郵方式由股東及購股權持有人或其指定代理交付、發送或向彼等發出，郵誤風險由彼等自行承擔。該等通訊、通知、文件及匯款將按相關接納表格上指定股東及購股權持有人之地址向彼等寄發，惟與部分遞延替代方案第二次付款有關之通訊、通知及付款將按截止日期股份登記冊上指定之通訊地址寄發予有效選擇部分遞延結算替代方案之接納股東，除非有關接納股東於該寄發日期前不遲於10個營業日透過郵寄至香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室或電郵至SunArtRetailCashOfferAcceptance@dcpcapital.com(附相關接納股東身份證明文件副本)的方式另行通知要約人有關經更新通訊地址。要約人、本公司、彼等之直接及間接股東及最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、要約人財務顧問、獨立財務顧問、股份過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級人員、聯繫人或顧問，或參與該等要約之任何其他人士，概不會就任何郵資損失或傳送延誤或可能因而產生之該等其他責任承擔任何責任。
- 14.2.** 接納表格所載的條文構成該等要約條款的一部分。
- 14.3.** 因無意疏忽而漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈該等要約的人士，不會導致該等要約於任何方面失效。
- 14.4.** 該等要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- 14.5.** 正式簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人、要約人指定實體、要約人財務顧問、本公司及／或股份過戶登記處(或任何彼等可能指示的該名或該等人士)，可代表接納該等要約的人士填寫及簽立任何文件，並作出任何其他必須或適當的行動，使該名或該等人士就接納該等要約所涉及的要約股份歸要約人及／或要約人指定實體(或任何彼等可能指示的該名或該等人士)所有或註銷購股權。

- 14.6. 任何接納該等要約的要約股東或購股權持有人將負責支付該等人士就相關司法權區應付的任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- 14.7. 該等要約根據收購守則作出。
- 14.8. 本綜合文件及接納表格所指該等要約包括任何經延長及／或修訂的要約。
- 14.9. 在作出決定時，股東及購股權持有人須倚賴彼等本身對本集團以及該等的要約條款（包括所涉及的好處及風險）作出的審查。本綜合文件的內容（包括其所載的任何一般意見或推薦意見）連同接納表格不應詮釋為任何要約人、要約人指定實體、本公司、要約人財務顧問、獨立財務顧問、或彼等各自的專業顧問所提呈的任何法律或商業意見。股東及購股權持有人應向彼等本身的專業顧問諮詢專業意見。
- 14.10. 就詮釋而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文本概以英文本為準。

## 1. 本集團財務資料概要

以下為本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的若干經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度的年報，及本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的若干未經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告。

	截至三月三十一日止年度			截至 九月三十日 止六個月
	二零二二年 (經審核) (人民幣百萬元)	二零二三年 (經審核) (人民幣百萬元)	二零二四年 (經審核) (人民幣百萬元)	二零二四年 (未經審核) (人民幣百萬元)
收益	88,134	83,662	72,567	34,708
除所得稅前(虧損)/溢利	(503)	722	(1,434)	410
所得稅開支	(323)	(644)	(234)	(224)
以下各方應佔(虧損)/溢利：				
本公司擁有人	(739)	109	(1,605)	206
非控股權益	(87)	(31)	(63)	(20)
以下各方應佔全面收入／ (開支)總額：				
本公司擁有人	(739)	109	(1,605)	206
非控股權益	(87)	(31)	(63)	(20)
每股(虧損)/盈利				
— 基本及攤薄	人民幣(0.08)元	人民幣0.01元	人民幣(0.17)元	人民幣0.02元

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月，董事會建議派付：

- (a) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年的末期股息每股普通股分別為0.045港元(相當於人民幣0.038元)、0.045港元(相當於人民幣0.040元)及0.020港元(相當於人民幣0.018元)，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年合共分別約為429百萬港元(相當於約人民幣364百萬元)、429百萬港元(相當於約人民幣381百萬元)及191百萬港元(相當於約人民幣174百萬元)，分別派付予於二零二二年八月二十三日、二零二三年八月二十三日及二零二四年八月二十一日下午四時三十分營業時間結束時名列股份登記冊之股東。有關各項



該等股息之普通決議案已分別於本公司於二零二二年八月十八日、二零二三年八月十六日及二零二四年八月十四日舉行之股東週年大會上獲通過，以批准該等股息，及該等股息已分別於二零二二年九月三十日、二零二三年九月六日及二零二四年九月四日派付；及

- (b) 截至二零二四年九月三十日止六個月的中期股息每股普通股為0.170港元（相當於約人民幣0.158元），截至二零二四年九月三十日止六個月合共約為1,622百萬港元（相當於約人民幣1,511百萬元），派付予於二零二四年十二月二十七日下午四時三十分營業時間結束時名列股份登記冊之股東，及該股息已於二零二五年一月二十四日派付。

除上文所披露者外，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無任何屬重大的收入或開支項目。

本集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的核數師羅兵咸永道會計師事務所並無於本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度任何年度的核數師報告中發表任何修訂意見或任何強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

## 2. 本集團綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述本集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（分別為「二零二二年財務報表」、「二零二三年財務報表」及「二零二四年財務報表」）以及本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表（「二零二四年中期財務報表」）所示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及相關已刊發財務賬目附註（與閱覽上述財務資料有主要關連）。

二零二二年財務報表載於本公司於二零二二年六月十七日所刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（「二零二一／二零二二年年報」）第91至195頁。該年報登載於聯交所網站及本公司網站，可通過以下超鏈接閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0617/2022061700490\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0617/2022061700490_c.pdf)

二零二三年財務報表載於本公司於二零二三年六月二十九日所刊發之截至二零二三年三月三十一日止年度之年報（「二零二二／二零二三年年報」）第78至183頁。該年報登載於聯交所網站及本公司網站，可通過以下超鏈接閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0629/2023062900701\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0629/2023062900701_c.pdf)

二零二四年財務報表載於本公司於二零二四年七月二十三日所刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(「二零二三／二零二四年年報」)第97至211頁。該年報登載於聯交所網站及本公司網站，可通過以下超鏈接閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0723/2024072300004\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0723/2024072300004_c.pdf)

二零二四年中期財務報表載於本公司於二零二四年十二月十二日所刊發之截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告(「二零二四年年報」)第35至72頁。二零二四年年報登載於聯交所網站及本公司網站，可通過以下超鏈接閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1206/2024120600726\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1206/2024120600726_c.pdf)

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表、二零二四年財務報表及二零二四年年報(但不包括二零二一／二零二二年年報、二零二二／二零二三年年報、二零二三／二零二四年年報及二零二四年年報的任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

### 3. 債務聲明

截至二零二四年十二月三十一日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有以下未償還債務：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動負債</b>	
租賃負債	4,768,264
<b>流動負債</b>	
借貸	2,405,987
租賃負債	1,456,555
	<hr/>
小計	3,862,542
	<hr/>
<b>總計</b>	<b>8,630,806</b>
	<hr/> <hr/>

除上文所披露者外及撇除本集團之集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易及其他應付款項，於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記、或擔保或其他重大或有負債。

#### 4. 重大變動

董事確認，自二零二四年三月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動，惟如下文所載本公司截至二零二四年九月三十日止六個月中期報告及本公司日期為二零二五年二月二十七日公告所披露者除外，即：

- (a) 重塑本集團價格競爭力，並調整不同價格帶的商品入選，可比門店的線下來客數逐步企穩，客單價穩定，筆單件小幅增長及線上新渠道；
- (b) 截至二零二四年九月三十日止六個月錄得收入較二零二三年同期減少約3.0%。該下滑主要源自關閉虧損門店以及團購及阿里巴巴控股線上平台的共享庫存業務收縮；
- (c) 截至二零二四年九月三十日止六個月錄得溢利約人民幣186百萬元，而二零二三年同期虧損約人民幣378百萬元。與截至二零二三年九月三十日止六個月相比，恢復盈利主要由於銷售、營銷開支及行政費用減少，包括人事費用下降、其他成本節省、減值支出減少及同店銷售正增長；
- (d) 截至二零二四年九月三十日止六個月，新開一家大賣場及三家會員店並關閉七家大賣場；及
- (e) 本公司日期為二零二五年二月二十七日的公告所載，截至二零二五年三月三十一日止年度，就本集團一名被有關當局調查的供應商開具的增值稅發票可能涉及的稅務支出，預期作出稅務支出撥備約人民幣58百萬元。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則的規定而提供有關本公司及該等要約的資料。

董事共同及個別對本綜合文件所載資料(與要約人及要約人一致行動人士有關的資料除外)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,所表達的意見(要約人的董事於本綜合文件所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出,且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期,本公司已發行股份總數如下:

### 已發行及繳足股份

9,539,704,700股股份

目前已發行的所有股份在所有方面各享有同等地位,包括(特別是)與股本,股息及投票有關的權利方面。

於最後實際可行日期,本公司自二零二四年三月三十一日(即編製其最近期經審核財務報表的日期)以來概無發行任何新股份。

於最後實際可行日期,本公司有45,000,000份尚未行使的購股權,其詳情如下:

行使價 (每股港元)	尚未行使 購股權數目	行使期	歸屬期
1.54	25,000,000	自二零二四年三月二十七日 起十年內,視歸屬情況 而定	二零二五年、二零二六年、 二零二七年及二零二八年 三月二十八日,分四批等額
2.18	20,000,000	自二零二三年八月十八日 起十年內,視歸屬情況 而定	二零二五年四月一日及 二零二七年四月一日, 分兩批等額

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為或可交換為股份或其他類型已發行股權之證券。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，除以下所披露者外，概無董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例相關規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)須根據收購守則披露的任何權益或淡倉：

董事／主要行政人員姓名	身份	所持股份或	
		相關股份總數 <sup>(1)</sup>	概約持股百分比
黃明端	配偶權益 <sup>(2)</sup>	68,334,202(L)	0.72%
沈輝	實益擁有人	25,000,000(L) <sup>(3)</sup>	0.26%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士的好倉。
2. LEE Chih-Lan女士為黃明端先生的配偶。LEE Chih-Lan女士透過Unique Grand Trading Limited持有66,782,964股股份，其本人名下持有1,551,238股股份。因此，黃明端先生被視為於LEE Chih-Lan女士持有的全部股份中擁有權益。
3. 待歸屬後，沈輝先生於二零二四年三月二十七日根據購股權計劃獲授的25,000,000份購股權相關的25,000,000股股份中擁有權益。已授出購股權的行使價為1.54港元。除非根據購股權計劃失效，否則購股權的有效期限為授出日期起計十年，並可於有關期間行使，前提是購股權已歸屬。購股權將於二零二五年三月二十八日、二零二六年三月二十八日、二零二七年三月二十八日及二零二八年三月二十八日分四批等額歸屬。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知及根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，於本公司股份及相關股份擁有權益或好倉的人士如下：

名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	概約持股 百分比
要約人 (附註2)	實益擁有人	4,504,599,949 (L)	47.22%
買賣協議額外買方 (附註2)	實益擁有人	3,003,066,632 (L)	31.48%
Classic Fit Limited (附註3及4)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
華裕能 (附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
DCP, Ltd. (附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
DCP General Partner II, Ltd. (附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited (附註4)	受託人	7,507,666,581 (L)	78.70%
劉海峰 (附註4)	全權信託創始人	7,507,666,581 (L)	78.70%
CHEN Vivian (附註5)	配偶權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
LIEU Ketty Chia Roo (附註6)	配偶權益	7,507,666,581 (L)	78.70%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士的好倉。
2. 各買賣協議買方由母公司控股公司間接全資擁有，而母公司控股公司則由DCP Capital Partners II, L.P. 直接全資擁有。
3. DCP Capital Partners II, L.P.的普通合夥人是DCP General Partner II, Ltd.。DCP General Partner II, Ltd. 由DCP Partners Limited直接全資擁有，而DCP Partners Limited則由DCP, Ltd. 直接全資擁有。DCP, Ltd. 由華裕能先生及Classic Fit Limited分別擁有50%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，DCP General Partner II, Ltd.、DCP, Ltd.、華裕能先生及Classic Fit Limited各自被視為於買賣協議買方實益持有之7,507,666,581股股份中擁有權益。
4. Classic Fit Limited由J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited間接全資擁有，而J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited為一項全權信託之信託人，據此，劉海峰先生為該全權信託創始人，可影響信託人如何行使酌情權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉海峰先生被視為於買賣協議買方實益持有之7,507,666,581股股份中擁有權益。
5. CHEN Vivian女士為劉海峰先生之配偶，因此根據證券及期貨條例，CHEN Vivian女士被視為於劉海峰先生擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
6. LIEU Ketty Chia Roo女士為華裕能先生之配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於華裕能先生擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉任何其他人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第336條須載入由本公司存置的登記冊，或根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

**(c) 其他權益披露**

於最後實際可行日期：

1. 本公司及任何董事以及任何前任董事概無於要約人之任何股份或與要約人任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
2. 除本附錄「3. 權益披露」一段所披露者外，概無董事及任何前任董事於股份或與任何股份有關之認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；
3. 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或根據收購守則一致行動定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人（但不包括豁免主要交易商及豁免基金經理）擁有或控制本公司任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
4. 概無人士與本公司或與根據收購守則「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人的任何人士有根據收購守則第22條註釋8中所述任何安排；
5. 概無與本公司關連的基金經理（豁免基金經理除外）全權管理任何股份或與任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
6. 本公司或董事或前任董事概無借入或借出任何股份或與任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）；及
7. (1)任何股東（作為一方）；與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司（作為另一方）之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則第25條）。

於最後實際可行日期，持有25,000,000份購股權的執行董事沈輝先生已表明其有意拒絕有關其所持購股權的購股權要約。

#### 4. 證券買賣

於有關期間及直至最後實際可行日期：

- (a) 本公司、董事及前任董事概無買賣任何要約人股份或與任何要約人股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (b) 概無董事及前任董事買賣任何股份、與任何股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (c) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或根據收購守則一致行動定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人（但不包括豁免主要交易商及豁免基金經理）買賣本公司任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；
- (d) 概無與本公司關連的全權管理基金的基金經理（豁免基金經理除外）買賣任何股份或與任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；及
- (e) 概無與本公司或與根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為本公司一致行動的人士或「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何類別安排，且彼等概無買賣任何股份或與任何股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

#### 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何可能會對本集團經營造成重大不利影響的訴訟或仲裁或索償，並且就董事所知，概無本集團任何成員公司待決或可能提出或面臨的可能對本集團經營造成重大不利影響的任何訴訟、仲裁或索償。



## 6. 重大合約

於要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團概未訂立任何屬或可能屬重大的合約（即並非於本集團任何成員公司進行或擬進行的一般業務過程中訂立的合約）。

## 7. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無向任何董事提供任何利益（除適用法律規定的法定補償外）作為離職補償或與該等要約相關的其他利益；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂立以該等要約結果為條件或取決於該等要約結果或與在其他方面與該等要約有關之協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

## 8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，本公司與董事訂立以下服務協議及委任函：

姓名	職務	任期	固定薪酬金額	可變薪酬
沈輝	執行董事	自二零二四年三月二十七日至二零二七年三月二十六日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出三個月書面通知終止該委任	1港元	不適用

姓名	職務	任期	固定薪酬金額	可變薪酬
黃明端	非執行董事	自二零二四年五月十日 至二零二七年五月九日 (包括首尾兩日)為期 三年，惟任何一方可透過發出 三個月書面通知終止該委任	1港元	不適用
張挹芬	獨立非執行董事	自二零二三年六月二十五日 至二零二六年六月二十四日 (包括首尾兩日)為期 三年，惟任何一方可透過發出 三個月書面通知終止該委任	每年 445,000港元	不適用
陳尚偉	獨立非執行董事	自二零二四年一月三十一日 至二零二七年一月二十日 (包括首尾兩日)為期 三年，惟任何一方可透過發出 三個月書面通知終止該委任	每年 525,000港元	不適用
葉禮德	獨立非執行董事	自二零二二年十二月十一日 至二零二五年十二月十日 (包括首尾兩日)為期 三年，惟任何一方可透過發出 三個月書面通知終止該委任	每年 395,000港元	不適用

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，該等合約(i) (包括連續性及訂明期限合約) 已於有關期間訂立或修訂；(ii) 為通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii) 為期限超過12個月 (不論通知期長短) 的訂明期限合約。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本公司所委聘及名列本綜合文件或本綜合文件載有或提述其意見及建議之專家名稱及資格：

新百利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司有關該等要約的獨立財務顧問。

獨立財務顧問已就本綜合文件的刊發發出其書面同意書，同意按其於本綜合文件所載形式及內容，轉載其函件全文及／或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

## 10. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，本公司註冊辦事處的地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室，其中國主要營業地點為中國上海市靜安區江場西路255號，郵編：200436。
- (b) 於最後實際可行日期，本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問新百利融資有限公司的註冊辦事處的地址為香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (d) 本綜合文件的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件的副本於本綜合文件日期起直至交割日期（包括該日）登載於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及本公司網站([www.sunartretail.com](http://www.sunartretail.com))：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的年度報告以及本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告；

- (c) 「董事會函件」，其全文載於本綜合文件；
- (d) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件；
- (e) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件；
- (f) 本附錄「8. 董事服務合約」一段所提述各服務合約；
- (g) 本附錄「9. 專家資格及同意書」一段所提述書面同意；及
- (h) 本綜合文件及隨附接納表格。

## 1. 責任聲明

要約人及DCP General Partner II, Ltd.的董事共同及個別對本綜合文件所載資料(與本集團有關的任何資料除外)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(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出,且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

## 2. 於本公司之權益披露

就本附錄四第2至3段而言,「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予該等詞彙的相同涵義。

於最後實際可行日期,要約人、要約人董事及要約人一致行動人士擁有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情如下:

名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	概約持股 百分比
要約人(附註2)	實益擁有人	4,504,599,949 (L)	47.22%
買賣協議額外買方(附註2)	實益擁有人	3,003,066,632 (L)	31.48%
Classic Fit Limited(附註3及4)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
華裕能(附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
DCP, Ltd.(附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
DCP General Partner II, Ltd.(附註3)	受控法團權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited(附註4)	受託人	7,507,666,581 (L)	78.70%
劉海峰(附註4)	全權信託創始人	7,507,666,581 (L)	78.70%
CHEN Vivian(附註5)	配偶權益	7,507,666,581 (L)	78.70%
LIEU Ketty Chia Roo(附註6)	配偶權益	7,507,666,581 (L)	78.70%

附註:

1. 字母「L」代表該名人士的好倉。
2. 各買賣協議買方由母公司控股公司間接全資擁有,而母公司控股公司則由DCP Capital Partners II, L.P. 直接全資擁有。

3. DCP Capital Partners II, L.P.的普通合夥人為DCP General Partner II, Ltd.。DCP General Partner II, Ltd. 由DCP Partners Limited直接全資擁有，而DCP Partners Limited則由DCP, Ltd. 直接全資擁有。DCP, Ltd. 由華裕能先生及Classic Fit Limited分別擁有50%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，DCP General Partner II, Ltd.、DCP, Ltd.、華裕能先生及Classic Fit Limited各自被視為於買賣協議買方實益持有之7,507,666,581股股份中擁有權益。
4. Classic Fit Limited由J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited間接全資擁有，而J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited為一項全權信託之信託人，劉海峰先生為該全權信託的創始人，可影響信託人如何行使酌情權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉海峰先生被視為於買賣協議買方實益持有之7,507,666,581股股份中擁有權益。
5. CHEN Vivian女士為劉海峰先生之配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於劉海峰先生擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
6. LIEU Ketty Chia Roo女士為華裕能先生之配偶，因此根據證券及期貨條例被視為於華裕能先生擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

要約人確認，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士持有7,507,666,581股股份，佔本公司已發行股本78.7%。除上文所披露者外，要約人、要約人董事或與彼等任何一方一致行動人士概無擁有、控制或有權指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

### 3. 證券買賣

於有關期間，除待售股份外，要約人或要約人一致行動人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權或涉及本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之任何衍生工具以換取價值。

德意志銀行為要約人有關該等要約之牽頭財務顧問，瑞銀則為要約人有關該等要約之聯席財務顧問。因此，根據收購守則，德意志銀行、瑞銀以及德意志銀行集團及瑞銀集團成員公司被視為要約人一致行動人士（就收購守則而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理的德意志銀行集團及瑞銀集團成員公司除外）。德意志銀行及瑞銀為及代表要約人提出股份要約及購股權要約。

於最後實際可行日期，德意志銀行或瑞銀（作為要約人一致行動人士）概無擁有、控制股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或於其中擁有任何其他權益。

#### 4. 其他確認

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄四「2. 於本公司之權益披露」一節所披露者外，要約人或要約人一致行動人士概無擁有或有權控制或指示股份或與本公司證券有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具涉及之任何投票權；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (d) 要約人及要約人一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕該等要約的不可撤回承諾；
- (e) 概無訂立就任何董事離職或與該等要約有關的其他事項可向其發放任何福利作為補償的安排；
- (f) 除買賣協議及母公司股份抵押外，要約人或要約人一致行動人士與任何董事、近期的董事、股東或近期的股東之間概無訂立任何關於或取決於該等要約的協議、安排或諒解（包括賠償安排）；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士概無訂立涉及其可能或可能不會援引或試圖援引該等要約的某項先決條件或條件情況的任何協議或安排；
- (h) 除買賣協議首次付款、買賣協議第二次付款及母公司股份抵押外，要約人或任何要約人一致行動人士概無就根據買賣協議買賣待售股份已經或將會向賣方或彼等各自的任何一致行動人士支付其他代價、補償或利益（不論以任何形式）；
- (i) 除買賣協議及母公司股份抵押外，要約人或任何要約人一致行動人士（作為一方）與賣方及彼等各自的任何一致行動人士（作為另一方）之間並無任何其他諒解、安排或協議；
- (j) 要約人或任何要約人一致行動人士（作為一方）與賣方及彼等各自的任何一致行動人士（作為另一方）之間並無特別交易；

- (k) 除買賣協議、母公司股份抵押及持續關連交易外，(1)任何股東；及(2)(a)要約人及任何要約人一致行動人士；或(2)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排、協議；
- (l) (1)任何股東；及(2)(a)要約人及任何要約人一致行動人士；或(2)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無特別交易；
- (m) 要約人或要約人一致行動人士與任何其他人士之間概不存在收購守則規則22註釋8所述任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；及
- (n) 除招商銀行股份抵押外，概無要約人根據該等要約所收購或將予收購的任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解。

賣方及買賣協議買方可同意某項替代抵押安排以取代母公司股份抵押，有關詳情尚未落實，並須獲招商銀行股份有限公司上海分行(及／或(若有任何再融資及／或修訂)其他適用貸款人)同意或豁免(截至最後實際可行日期尚未取得該同意)。然而，任何該替代抵押安排僅會在符合收購守則(尤其是收購守則規則25有關特殊交易的規定)的情況下方可實施。

## 5. 專家及同意書

以下為提供載入本綜合文件之意見或建議的專家資格：

名稱	資格
德意志銀行	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、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)受規管活動之註冊機構，為要約人有關該等要約之牽頭財務顧問
瑞銀	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構，為要約人有關該等要約的聯席財務顧問

德意志銀行及瑞銀各自已就本綜合文件的刊發發出其書面同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。



## 6. 一般事項

- (1) 要約人為Paragon Shine Limited。
- (2) 要約人一致行動人士之主要成員為要約人、買賣協議額外買方、要約人指定實體、DCP Capital Partners II, L.P.、DCP General Partner II, Ltd.及要約人財務顧問。
- (3) 要約人、買賣協議額外買方及要約人指定實體各自由DCP Capital之基金DCP Capital Partners II, L.P.最終控制。DCP Capital Partners II, L.P.由其普通合夥人DCP General Partner II, Ltd.管理及營運。有關DCP General Partner II, Ltd.的董事姓名，請參閱下文第(7)段的表格。
- (4) 於最後實際可行日期，要約人的註冊辦事處位於經Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。於最後實際可行日期，要約人的通訊地址為香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室。
- (5) 於最後實際可行日期，DCP Capital Partners II, L.P.的註冊辦事處位於經Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。於最後實際可行日期，DCP Capital Partners II, L.P.的通訊地址為香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室。
- (6) 於最後實際可行日期，DCP General Partners II, Ltd.的註冊辦事處位於經Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。於最後實際可行日期，DCP General Partners II, Ltd.的通訊地址為香港干諾道中1號友邦金融中心20樓2008-09室。
- (7) 於最後實際可行日期，要約人一致行動人士(包括要約人)之主要成員的董事如下：

要約人一致行動人士  
之主要成員

該成員之董事

要約人

Guannan WANG、WONG Ngai Sze及Samit GHOSH

King Salmon

Guannan WANG、WONG Ngai Sze及Samit GHOSH

Cornflower Blue

Guannan WANG、WONG Ngai Sze及Samit GHOSH

要約人一致行動人士  
之主要成員

該成員之董事

買賣協議額外買方

Guannan WANG、WONG Ngai Sze及Samit  
GHOSH

DCP Capital Partners II, L.P.

劉海峰、華裕能、Allan Keh WOLHARDT、  
Kim Guan LOH及Samit GHOSH

DCP General Partner II, Ltd.

劉海峰、華裕能、Allan Keh WOLHARDT、  
Kim Guan LOH及Samit GHOSH

- (8) 於最後實際可行日期，德意志銀行的註冊辦事處位於香港特別行政區九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。
- (9) 於最後實際可行日期，瑞銀的註冊辦事處位於香港特別行政區中環金融街8號國際金融中心二期52層。
- (10) 本綜合文件及接納表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 7. 展示文件

下列文件的副本將於本綜合文件日期起直至交割日期（包括該日）登載於證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及本公司網站([www.sunartretail.com](http://www.sunartretail.com))：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 「要約人財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件；及
- (c) 本綜合文件附錄四「5.專家及同意書」一段所提述書面同意。

下文為寄發予購股權持有人有關購股權要約的購股權要約函件格式。

要約人之牽頭財務顧問

要約人之聯席財務顧問

Deutsche Bank 

 UBS

敬啟者：

**德意志銀行及瑞銀**  
**為及代表PARAGON SHINE LIMITED提出**  
**強制性無條件現金要約**  
**以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份**  
**(PARAGON SHINE LIMITED及其一致行動人士已擁有的股份除外)**  
**及註銷高鑫零售有限公司所有尚未行使的購股權**

**1. 緒言**

本函件隨附由Paragon Shine Limited (「要約人」) 與高鑫零售有限公司 (「貴公司」) 聯合刊發日期與本函件相同的綜合文件 (「綜合文件」)。除非文義另有所指，在本函件內使用的詞彙，與綜合文件所界定者具相同涵義。本函件應連同綜合文件及粉色購股權要約接納表格一併閱覽。

於二零二四年十二月三十一日，要約人與賣方訂立買賣協議，據此，要約人有條件同意購買 (由其本身及／或透過母公司全資擁有的實體)，而賣方有條件同意出售待售股份，總代價為10,360,579,882港元 (相當於每股待售股份1.38港元，連同利息)。待售股份由合共7,507,666,581股股份構成，佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約78.70%。

緊接買賣協議交割前，要約人或任何要約人一致行動人士（包括買賣協議額外買方惟賣方除外）概無持有、擁有、控制或可指示任何股份或 貴公司的表決權或任何其他相關證券。

誠如買賣協議交割公告所披露，要約人與 貴公司聯合宣佈買賣協議交割於二零二五年二月二十七日作實。緊隨買賣協議交割後，要約人及買賣協議額外買方（即母公司控股公司間接全資附屬公司）擁有7,507,666,581股股份的權益，相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約78.70%。

因此，根據收購守則規則26.1，DCP Capital Partners II, L.P. 須透過要約人及／或（倘適用）要約人指定實體就全部已發行股份（要約人或要約人一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）作出強制性全面要約。根據收購守則規則13，DCP Capital Partners II, L.P. 須透過要約人向購股權持有人作出適當要約，以註銷所有尚未行使的購股權。要約人及（倘適用及僅就股份要約而言）要約人指定實體透過要約人財務顧問，根據收購守則規則26.1及規則13就所有要約股份及尚未行使購股權提出強制性無條件全面要約。

本函件載列（其中包括）購股權要約之主要條款及 閣下可就 閣下持有之任何購股權採取之行動。 閣下於考慮本函件時，務請參閱整份綜合文件。 閣下亦應注意 閣下獲授每份購股權所依據文件之條款及條件（包括購股權計劃之條款）。

## 2. 購股權要約條款

要約人財務顧問（為及代表要約人）現按以下條款向購股權持有人提出購股權要約：

**(a) 就行使價為1.54港元之購股權而言：**

就註銷各上述購股權..... 現金**0.0001**港元

**(b) 就行使價為2.18港元之購股權而言：**

就註銷各上述購股權..... 現金**0.0001**港元

根據收購守則規則13，註銷各購股權之代價指「透視」價格，即全額預付替代方案價格超出各購股權行使價之差額。

於最後實際可行日期，20,000,000份購股權之行使價為2.18港元，而25,000,000份購股權之行使價為1.54港元。由於該等購股權之行使價高於股份要約項下之全額預付替代方案價格，該等購股權為「價外」購股權。因此，購股權要約以現金0.0001港元作出，以註銷每份該等尚未行使的購股權。

接納購股權要約後，相關購股權連同其附帶的所有權利將完全註銷及宣佈棄絕。若購股權持有人選擇不接納購股權要約，購股權將繼續有效。

購股權持有人應注意，董事會已確認，其將行使其根據購股權計劃規則所規定的酌情權以使概無尚未歸屬之購股權僅因該等要約而將全面獲歸屬及可行使。

綜合文件「預期時間表」所披露的截止日期為二零二五年三月二十七日。倘截止日期有任何變動，貴公司將另行刊發公告。

要約人就有效接納購股權要約應付的購股權要約代價將盡快惟無論如何須於收到購股權要約之經填妥的有效接納當日後七(7)個營業日內結算。

務請閣下亦參閱綜合文件中「要約人財務顧問函件」內「海外股東及海外購股權持有人」及「稅務意見」章節，以及「附錄一—接納該等要約之進一步條款及程序」。

務請閣下亦垂注綜合文件所載致要約股東及購股權持有人的「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會的「獨立財務顧問函件」，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就該等要約提供的推薦建議。

### 3. 購股權持有人可採取的行動

總括而言，閣下可就閣下尚未行使的購股權作出以下選擇：

- (a) 倘閣下的任何尚未行使購股權(不論是否已歸屬)於截止日期或之前未獲行使，則閣下可根據購股權要約的條款(載於綜合文件及**粉色**購股權要約接納表格)接納購股權要約及收取購股權要約代價，方法為允許該等尚未行使的發行在外購股權於截止日期仍未獲行使，並盡快及無論如何不遲於截止日期下午四時正(香港時間)交回已填妥及簽署的**粉色**購股權要約接納表格連同相關文件；

- (b) 閣下可根據購股權計劃的條款，於本函件日期（即二零二五年三月六日）後至截止日期前任何時間向 貴公司發出書面通知，聲明據此行使購股權及其行使所涉及的股份數目，以行使 閣下所有尚未行使的已歸屬購股權（以尚未行使者為限）或僅行使 閣下行使通知上列明的部份已歸屬購股權。因行使上述尚未行使購股權而發行的任何股份將受股份要約規限，並符合資格參與股份要約，惟股份要約的任何接納應根據股份要約的條款提交並由相關人士接收。有關股份要約於此方面的詳情，請參閱綜合文件；或
- (c) 不採取任何動作，在此情況下，儘管有該等要約， 閣下尚未行使的發行在外購股權（不論是否已歸屬）仍將有效，並可根據購股權計劃之條款在其各自行使期間內行使，而 閣下將不會收取購股權要約代價。

閣下持有的每份尚未行使購股權均為獨立， 閣下應就每份購股權作出獨立決定。

有關進一步詳情，請參閱本函件的其他章節、綜合文件、**粉色**購股權要約接納表格及購股權計劃的條款及條件。

#### 4. 已失效購股權

務請注意，本函件或綜合文件概無任何部份旨在延長根據購股權計劃條款失效、將失效或已失效的購股權的年期。倘購股權根據其條款失效， 閣下不得就購股權行使或接納購股權要約。

#### 5. 專業意見

本函件所提供的資料旨在向 閣下提供事實詳情，作為 閣下決定擬採取行動的基礎。

閣下作為購股權持有人，於作出決定時，須自行分別審視 貴集團及購股權要約條款（包括所涉及好處及風險）。本綜合文件之內容（包括所載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、要約人財務顧問、 貴公司、獨立財務顧問或彼等各自專業顧問所提出之任何法律或商業意見。購股權持有人應諮詢 閣下本身的專業顧問以尋求專業意見。 閣下如對本函件及本綜合文件的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。

## 6. 就接納購股權要約應採取之行動

- (a) 為接納購股權要約，閣下應按照**粉色**購股權要約接納表格的指示填妥及簽署並於截止日期下午四時正（香港時間）前將購股權要約接納表格連同就閣下所持有的購股權（或（如適用）不少於閣下擬接納購股權要約所涉及的購股權數目）的有關證書、有關購股權之所有權或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件（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）交回貴公司，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1928室或發送電郵至sunart\_hk\_legal@sunartretail.com。
- (b) 倘**粉色**購股權要約接納表格乃由登記購股權持有人以外之人士簽立，則須出示令貴公司信納之適當授權證明文件（例如授予遺囑認證或經核證授權書副本）。
- (c) 概不就接獲的任何**粉色**購股權要約接納表格及／或有關證書、有關購股權之所有權文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件（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）發出確認收據。

## 7. 一般事項

- (a) 將由購股權持有人交付、發送或向彼等發出或送出的所有通訊、通知、接納表格、證書、其他所有權文件（及／或任何就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證）及匯款，將以平郵方式由購股權持有人或其指定代理交付、發送或向彼等發出，郵誤風險由彼等自行承擔。該等通訊、通知、文件及匯款將按相關接納表格上指定之地址寄發予購股權持有人。要約人、貴公司、彼等直接及間接股東以及最終實益擁有人及其一致行動人士、要約人財務顧問、獨立財務顧問、股份過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級職員、聯繫人或顧問、或參與該等要約之任何其他人士概不會承擔任何郵遞丟失、傳送延誤之任何責任或可能由此產生之任何其他責任。
- (b) 綜合文件及**粉色**購股權要約接納表格所載的條文構成購股權要約條款的一部分。

- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (d) 正式簽立**粉色**購股權要約接納表格將構成不可撤回地授權要約人、要約人財務顧問及／或本公司(或任何彼等可能指示的一名或多名有關人士)，可代表接納購股權要約的人士填寫及簽立任何文件，並作出任何其他必須或適當的行動，使已接納購股權要約的有關人士就此註銷購股權。

購股權持有人務請留意綜合文件附錄一所載之「接納該等要約的進一步條款及程序」。

## 8. 責任聲明

董事共同及個別對本函件所載資料(與要約人及要約人一致行動人士有關的任何資料除外)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，本函件所表達的意見(要約人的董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件概無遺漏任何其他事實令本函件內的任何陳述產生誤導。

要約人及DCP General Partner II, Ltd.的董事共同及個別對本函件所載資料(與貴集團有關的任何資料除外)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，本函件所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件概無遺漏任何其他事實令本函件內的任何陳述產生誤導。

此致

購股權持有人 台照

為及代表

德意志銀行香港分行

董事總經理  
Rohit Satsangi

董事總經理  
郭裕康

董事總經理  
熊樂

UBS AG香港分行

董事總經理  
盧穗誠

執行董事  
黃汶浚

謹啟

二零二五年三月六日