
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有嘉士利集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

嘉士利集團有限公司 Jiashili Group Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1285)

有關收購 廣東康力食品有限公司 全部股權的 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者應具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。獨立財務顧問力高企業融資有限公司之函件載於本通函第13至31頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東就股東特別大會上使用之代表委任表格。有關代表委任表格亦將分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdjsl.com)。

本通函隨附股東於股東特別大會上使用之代表委任表格，以寄發予股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及或／於股東特別大會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥並在切實可行情況下儘快交回有關表格，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

由於二零一九冠狀病毒病大流行形勢不斷變化，本公司可能需要在股東特別大會會場採取若干預防措施，確保與會者的安全。有關詳情請參閱本通函第ii頁。

二零二一年六月十一日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

股東特別大會預防措施

由於二零一九冠狀病毒病大流行形勢不斷變化，本公司可能需要在股東特別大會會場採取若干預防措施，確保與會者的安全，該等措施包括但不限於：

- (i) 每位與會的股東、代表及其他與會者於進入股東特別大會會場前必須接受強制體溫檢測。任何人士若體溫超過37.5攝氏度或有其他不適症狀，將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有與會的股東、代表及其他與會者必須在股東特別大會會場入口處填妥並提交一份用於確認其姓名及聯繫方式的申報表，並被詢問是否(a)於股東特別大會召開前14天內任何時間去過香港以外地區或據其所知與近期去過香港以外地區的任何人士有過密切接觸；並且(b)彼等必須接受香港政府規定的任何強制檢疫。

任何人士若對上述任一問題給出肯定回答，將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。

- (iii) 所有與會者均需在股東特別大會會場上全程佩戴外科口罩。未佩戴外科口罩者可能會被拒絕入場。
- (iv) 與會者之間須保持適當的距離及空間，因此，本公司可能會酌情限制參加股東特別大會的人數。
- (v) 本公司將不會在會上派發公司禮品或供應茶點。

為股東健康及安全著想並遵守防控二零一九冠狀病毒病之指引，本公司鼓勵股東，尤其是須遵守二零一九冠狀病毒病相關檢疫規定的股東，委任股東特別大會主席為彼等之代表，於上述大會按彼等註明的投票指示投票，以代替親身出席大會。

根據二零一九冠狀病毒病大流行的走勢，本公司可能會採取進一步預防措施，並可能對股東特別大會作出相關調整及安排，並於適當時候刊發進一步公告。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購目標公司的全部股權
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂、修改或以其他方式補充)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	嘉士利集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1285)
「完成」	指	收購事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團

釋 義

「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司於二零二一年五月十日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「鉅運」	指	鉅運環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「黃氏家族」	指	黃先生及其配偶黃翠紅女士以及黃先生的姊妹即黃如君女士、黃如嬌女士及黃仙仙女士的統稱，各自為本公司的控股股東
「獨立董事委員會」	指	已獲成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事即甘廷仲先生、何文琪女士及馬曉強先生組成，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除黃先生及其聯繫人以外的股東

釋 義

「開元」	指	開元投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「該等土地」	指	位於中國廣東省開平市水口鎮龍美工業路43號之2及45號的兩處地塊(不動產權證—粵(2018)開平市不動產權第0044548號、不動產權證—粵(2018)開平市不動產權第0044553號)
「最後實際可行日期」	指	二零二一年六月七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃先生」	指	黃銑銘先生，本公司的執行董事、主席兼控股股東
「訂約方」	指	買方、賣方和目標公司(即股權轉讓協議的訂約方)的統稱，「訂約方」指彼等任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	嘉士利(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「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	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣東康力食品有限公司，一間於中國成立的有限公司
「賣方」	指	康力(香港)食品投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「中晨」	指	廣東中晨實業集團有限公司，一間於中國成立的公司
「%」	指	百分比

* 就本通函而言，人民幣已按人民幣1.00元兌1.21港元的概約匯率換算為港元。

嘉士利集團有限公司
Jiashili Group Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1285)

執行董事：

黃銑銘先生(主席兼行政總裁)
譚朝均先生(副主席)
陳松浣先生

非執行董事：

林曉先生

獨立非執行董事：

甘廷仲先生
何文琪女士
馬曉強先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部：

中國
廣東省
開平市
長沙港口路18號

香港主要營業地點：

香港
九龍
洋松街100號
德讚中心
14樓A室10號房

敬啟者：

有關收購
廣東康力食品有限公司
全部股權的
須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年五月十日之公告，內容有關收購事項。

董事會函件

於二零二一年五月十日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，代價為現金人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)。

本通函旨在為閣下提供(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款及條件致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關該等土地及目標公司其他物業權益的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二一年五月十日

訂約方

- (i) 賣方：康力(香港)食品投資有限公司
- (ii) 買方：嘉士利(香港)有限公司
- (iii) 目標公司：廣東康力食品有限公司

於最後實際可行日期，賣方的全部已發行股本由本公司控股股東開元擁有，而開元最終由本公司執行董事兼控股股東黃先生實益擁有80%，由黃氏家族其他成員擁有20%。因此，根據上市規則，賣方為控股股東的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

將予收購資產

根據股權轉讓協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。

代價

收購事項的代價為人民幣135,000,000元（相當於163,350,000港元），將按下列方式以現金支付：

- (i) 於滿足以下條件的前提下，買方應於二零二一年五月二十日或之前向賣方支付預付款項人民幣93,000,000元（「預付款項」），該筆款項將自動沖抵於完成日期的部分代價：
 - (a) 目標公司將其公章、證書、牌照、賬簿、銀行賬戶的密碼設備和鑰匙交付予買方；
 - (b) 根據買方的要求，目標公司指示銀行更改目標公司銀行賬戶的印章及簽署人；
 - (c) 目標公司批准委任買方任命的董事、法律代表及財務高級管理人員，並向市場監管部門報備相關人事變動；
 - (d) 中晨及目標公司已就中晨向目標公司轉讓該等土地訂立協議，且經訂約方確認，上述轉讓須待該等土地的現有抵押解除後方告完成且完成應於二零二一年九月三十日或之前落實；及
 - (e) 中晨已以零代價向目標公司交付該等土地供其使用；及
- (ii) 結餘人民幣42,000,000元將由買方於完成日期支付予賣方。

董事會函件

訂約方同意，收購事項的代價可按中國人民銀行設定的人民幣兌港元的每日參考匯率以人民幣或等額港元結算。

倘股權轉讓協議及收購事項未經獨立股東於股東特別大會上批准，賣方應於三(3)個營業日內將預付款項連同應計利息(如下所載)悉數退還買方。

收購事項的代價將以本集團的內部資源提供資金。

於最後實際可行日期，第(i)(b)及(c)段所載預付款項條件已經達成，而第(i)(a)、(d)及(e)段所載條件尚未達成，因為相關訂約方交付目標公司項目以及就中晨向目標公司轉讓該等土地訂立協議進行磋商需要額外時間。因此，於最後實際可行日期，買方尚未支付預付款項，而訂約方已確認將在所有上述條件達成後支付預付款項。

釐定代價的基準

收購事項的代價乃經本集團與賣方公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司於二零二一年四月三十日的未經審核資產淨值約人民幣33,229,000元(如不包括目標公司現有物業權益的賬面值約人民幣11,683,000元，則調整至約人民幣21,546,000元)；(ii)由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司評估的該等土地及目標公司其他物業權益於二零二一年四月三十日的當時評估價值分別約人民幣102,192,000元及人民幣16,757,000元(經考慮近期就一個工業單位向目標公司授出不動產權證的影響，其後調整至人民幣18,352,000元)；及(iii)誠如本通函下文「收購事項之原因及裨益」一段所載收購事項於完成時帶給本集團之裨益。

董事認為收購事項的代價實屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 本公司根據上市規則於股東特別大會上就股權轉讓協議及收購事項取得獨立股東批准；
- (ii) 目標公司及賣方於股權轉讓協議中作出的保證於完成時仍然真實、完整且有效，猶如於完成時再次作出該等保證，並且目標公司及／或賣方於完成前同意遵守或履行的承諾已於一切重大方面得到遵守或履行；
- (iii) 直至完成日期，概無出現任何重大不利變動；
- (iv) 賣方及／或中晨促使將該等土地轉讓予目標公司，並完成有關轉讓的登記；
- (v) 賣方及目標公司就委任買方提名的董事、法律代表及財務高級管理人員按照買方的指示行事；及
- (vi) 目標公司就收購事項向市場監管局完成相關工商申報登記手續，且買方註冊為目標公司全部股權的股東。

買方可隨時全權酌情決定豁免上述第(ii)至(vi)段中所載的條件。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

根據股權轉讓協議，預付款項自付款之日起，須按日累計利息，而賣方應按年利率5%向買方支付該利息，直到發生以下事件為止(以較早者為準)：

- (i) 股權轉讓協議及收購事項未獲獨立股東於股東特別大會上批准；

董事會函件

(ii) 於二零二一年九月三十日(「最後截止日期」)或訂約方同意的任何較晚日期之前，上述條件中的任何一項未獲滿足或豁免，買方因此終止股權轉讓協議；或

(iii) 買方於目標公司的股東名冊中記錄為唯一股東。

向賣方收取該利息旨在於期內保障本集團，直至發生上述事件為止。訂約方認為應釐定公平且商業上合理的利率，因此經公平磋商後考慮中國人民銀行提供的六個月至一年貸款的現行基準人民幣貸款利率每年4.35%加上該利率的15%。

倘上述任何條件於最後截止日期之前未獲滿足或豁免，則任何一方均有權終止股權轉讓協議，並且賣方須於股權轉讓協議終止後的三(3)個營業日內將預付款項連同應計利息一併退還買方。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

有關目標公司的資料

公司資料

目標公司為於一九九八年九月二十四日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣52百萬元。該公司主要從事意大利麵產品製造及銷售。於股權轉讓協議日期，目標公司由中晨全資擁有，而中晨則由黃先生及黃氏家族其他成員分別擁有80%及20%。

訂立股權轉讓協議後及完成前，目標公司將進行公司重組，據此，中晨將其於目標公司的全部股權轉讓予賣方(由黃先生及黃氏家族其他成員分別最終實益擁有80%及20%的權益)，並將該等土地注入目標公司。於最後實際可行日期，該轉讓尚未完成。

董事會函件

財務資料

以下載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料及目標公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	51,494	51,005
除稅前(虧損)	(12,430)	(2,244)
除稅後(虧損)	(12,430)	(2,244)

於二零二一年四月三十日，目標公司的未經審核資產淨值及資產總值分別約為人民幣33.2百萬元及人民幣52.9百萬元。假設該等土地注入已完成，且考慮獨立估值師對該等土地及目標公司其他物業權益的評估，於二零二一年四月三十日，目標公司的未經審核資產淨值及資產總值分別約為人民幣142.1百萬元^(附註)及人民幣161.8百萬元。

有關該等土地的資料

作為企業重組的一項內容，中晨會將兩塊土地注入目標公司，土地注入將於完成前落實。該等土地分別位於中國廣東省開平市水口鎮龍美工業路43號之2及45號，總地盤面積約為30,970平方米，總建築面積約為26,490平方米，作工業用途。根據該等土地的不動產權證，土地使用權已授予中晨，分別直至二零五五年及二零四七年為止。現時該等土地上已興建幾座工廠及寫字樓以及員工宿舍。於最後實際可行日期，該等土地注入尚未完成。

附註： 此項包括(i)目標公司於二零二一年四月三十日的未經審核資產淨值(不包括目標公司現有物業權益的賬面值約人民幣11,683,000元)約人民幣21,546,000元，及(ii)目標公司該等土地及其他物業權益於二零二一年四月三十日的估值分別約人民幣102,192,000元及人民幣18,352,000元。

有關目標公司其他物業權益的資料

目標公司亦持有位於中國廣東省開平市三埠區武溪西路32號、39號及53號的三處地塊，總地盤面積約為3,949平方米，作工業用途。根據相關國有土地使用權證，土地使用權已授予目標公司，分別直至二零八一年、二零六一年及二零六一年為止。現時該等土地上已興建數棟用作車間、倉庫及辦公室的樓宇。

目標公司亦擁有位於中國廣東省開平市三埠區武溪西路49號之一第一層的工業單位。根據授予目標公司的不動產權證，該工業單位的總建築面積約為306平方米。

由於目標公司所持或將持有的資產主要包括該等土地及其他物業權益，故收購事項代價乃經參考(其中包括)目標公司該等土地及其他物業權益的估值釐定，獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司就目標公司該等土地及其他物業權益編製的估值報告載於本通函附錄一。

有關賣方的資料

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，賣方的全部已發行股本由本公司控股股東開元擁有，而開元最終由(i)本公司執行董事兼控股股東黃先生實益擁有80%，及(ii)由黃翠紅女士、黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士(彼等均為黃先生姊妹)透過其各自全資擁有的投資控股公司(即翠島環球有限公司、名彩投資(海外)有限公司、弘穎投資有限公司及博慧投資有限公司)各自實益擁有5%。因此，根據上市規則，賣方為控股股東的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

有關買方及本集團的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，從事投資控股。

本集團主要從事於中國及香港製造及銷售餅乾。

收購事項之原因及裨益

本集團一直在探索進入食品行業其他領域並使其產品多元化的機會。隨著本集團認識到消費者對健康食品的需求日益增長，其計劃透過推出及採購具有更健康成分的產品來順應當代市場趨勢。

意大利麵富含碳水化合物，並且礦物質含量高，包括鈣、鎂及B族維生素等各種礦物質。目標公司為一間於中國生產意大利麵的老牌龍頭企業，其產品豐富多樣，質量廣受認可。

於二零一九年十月，本集團已與目標公司訂立總採購協議，以向目標公司購買意大利麵產品直至二零二一年十二月（「業務合作」），有關詳情於本公司日期為二零一九年十月十七日的公告及日期為二零一九年十一月十二日的通函內披露。由於自目標公司購買的意大利麵產品透過本集團於全國範圍內廣泛的分銷渠道進行銷售，故意大利麵產品的滲透率和銷售量有所增加，進而對目標公司及本集團產生了協同作用。業務合作亦成功加強了本集團的產品組合，提升了市場知名度。自業務合作開始以來，由於目標公司與本集團共享意大利麵行業的客戶資源，故本集團的客戶基礎亦得到拓展。

董事會認為，收購事項將令本集團繼續享有業務合作所帶來的上述利益。此外，隨著本集團獲得目標公司股權及董事會層面的完全控制權，繼而擴大對意大利麵產品供應的經營控制，該等利益預計將得以增加。且該等土地位於本集團於開平的生產設施附近，於該等土地上興建的廠房及寫字樓已妥善維護，可投入使用，本集團將能利用該等土地於日後靈活高效地擴大其生產設施。

本集團計劃合併自身及目標公司的原材料需求，並在未來進行大宗採購。預期的集中採購和大宗採購將提高採購和管理效率，降低採購成本，並進一步提升本公司業績。

董事會函件

經考慮以下各項後，董事認為收購事項將令本集團全面享有目標公司的未來增長及業績：

- (i) 目標公司淨虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣12,430,000元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣2,244,000元，此乃因為目標公司財務成本減少。此外，較二零二零年同期而言，目標公司截至二零二一年四月三十日止四個月的財務狀況有所提升且目標公司已開始錄得淨溢利，主要歸因於(a)目標公司於償還若干貸款後財務成本進一步減少，(b)二零一九冠狀病毒病疫情逐步平息，食品行業所受不利影響得以緩解，及(c)透過多元化及擴展不同口味即食意大利麵產品(其用熱水或微波加熱意大利麵並充分混合調料後即可食用，相較傳統意大利麵產品更為快捷)等產品組合以及向更多終端消費者鋪展銷售網絡調整業務策略。於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年四月三十日止四個月，傳統意大利麵產品分別約佔目標公司營業收入89.8%、87.1%及85.0%，而即食意大利麵產品分別約佔目標公司營業收入9.64%、12.44%及12.62%；
- (ii) 預期目標公司未來從金融機構取得貸款的財務成本將會減少，因為目標公司將享受上市公司附屬公司的地位；
- (iii) 如上文所披露，業務合作已為本集團帶來利益並與本集團產生協同效應；
- (iv) 本集團為目標公司任命經驗豐富的董事及高級管理人員，目標公司的業務營運及管理效率將會有所改善；
- (v) 原材料採購成本將因上述集中採購及大宗採購安排而減少；及
- (vi) 該等土地為本集團生產設施的潛在擴充提供靈活度。

董事會函件

鑑於收購事項代價乃經參考目標公司資產淨值及目標公司該等土地及其他物業權益的估值(而非目標公司的過往及未來財務表現)加以釐定，董事進一步認為，收購事項的代價屬公平合理，且儘管目標公司最近財政年度一直處於虧損狀況，收購事項仍利大於弊。

鑑於以上所述，董事認為，股權轉讓協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

賣方的全部已發行股本由本公司控股股東開元擁有，而開元最終由本公司執行董事兼控股股東黃先生實益擁有80%，由黃氏家族其他成員擁有20%。因此，根據上市規則，賣方為控股股東的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑑於黃先生於股權轉讓協議中擁有權益，彼已就與股權轉讓協議及收購事項有關的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於股權轉讓協議中擁有重大權益並須就批准股權轉讓協議及收購事項的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，於股權轉讓協議及收購事項中擁有重大權益的任何股東均須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，黃先生及其緊密聯繫人(即鉅運及開元)共同於310,472,000股股份中擁有權益，佔本公司

董事會函件

已發行股本總數約74.81%^(附註)，因此，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於股權轉讓協議及收購事項中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及收購事項的相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二一年六月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)訂立股權轉讓協議。本通函隨附於股東特別大會上使用之代表委任表格及回條。

於決議案中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就訂立股權轉讓協議之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，黃先生及其緊密聯繫人(即鉅運及開元)合共於310,472,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總數約74.81%，須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須於最後實際可行日期就將於股東特別大會上考慮之相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。就擬指示代表出席股東特別大會之人士而言，務請填妥代表委任表格，並按照其上印備之指示交回表格。上述文件須根據其上印備之指示儘快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(不包括屬於公眾假期的任何部分)前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。

附註： 於二零二一年一月二十五日，Actis Investment Holdings Ship Limited與開元訂立買賣協議，據此Actis Investment Holdings Ship Limited已有條件同意售出而開元已有條件同意收購60,000,000股股份，約佔本公司已發行股本14.46%，代價為每股1.95港元。於最後實際可行日期，上述交易尚未完成。倘該交易於股東特別大會日期前仍未完成，則黃先生及其緊密聯繫人於股東特別大會上僅可行使約60.35%的投票權。

董事會函件

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其續會後的任何其後會議)，並於會上投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事即甘廷仲先生、何文琪女士及馬曉強先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就有關訂立股權轉讓協議的公平性及合理性向獨立股東提供意見。獨立財務顧問力高企業融資有限公司已獲本公司委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。因此，敬請閣下垂注本通函第19至20頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的意見，以及本通函第21至41頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

推薦建議

董事會(包括獨立董事委員會(其意見載於獨立董事委員會函件，經計及獨立財務顧問意見後))認為，儘管收購事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議之條款乃按正常商業條款，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

於股東特別大會上以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則要求於股東特別大會上提呈的各項決議案均以投票方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式於股東特別大會後刊發有關投票表決結果的公告。

董事會函件

額外資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
嘉士利集團有限公司
主席兼執行董事
黃銑銘
謹啟

二零二一年六月十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有其就訂立股權轉讓協議致獨立股東的推薦建議，以供載入本通函。

嘉士利集團有限公司
Jiashili Group Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1285)

敬啟者：

有關收購
廣東康力食品有限公司
全部股權的
須予披露及關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議提供意見，其詳情載於董事會函件(載入日期為二零二一年六月十一日致股東的通函(「通函」))，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向吾等提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第21至41頁。

經考慮(i)通函「收購事項之理由及裨益」一段披露之理由；及(ii)獨立財務顧問考慮之主要因素及理由以及其結論及意見，吾等認為，儘管收購事項並非於本集團之日常

獨立董事委員會函件

及一般業務過程中進行，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易符合本集團及股東之整體利益，且股權轉讓協議之條款及條件乃按正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
甘廷仲先生

獨立非執行董事
何文琪女士
謹啟

獨立非執行董事
馬曉強先生

二零二一年六月十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關
收購廣東康力食品有限公司
全部股權的
須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等就股權轉讓協議及其項下擬進行交易而獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，上述各項的詳情載於 貴公司日期為二零二一年六月十一日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件組成通函的一部分。除另有訂明外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二一年五月十日之公告，據此，於二零二一年五月十日(交易時段後)，買方(貴公司的間接全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司的全部股權，代價為現金人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)。完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，賣方的全部已發行股本由 貴公司控股股東開元擁有，而開元最終由 貴公司執行董事兼控股股東黃先生實益擁有80%，由黃氏家族其他成員擁有20%。因此，根據上市規則，賣方為控股股東的聯繫人，因此為 貴公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成 貴公司一項關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易。根據董事會函件，於最後實際可行日期，黃先生及其緊密聯繫人(即鉅運及開元)共同於310,472,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總數約74.81%，被視為於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並據此須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事即甘廷仲先生、何文琪女士及馬曉強先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

吾等，力高企業融資有限公司，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就股權轉讓協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立，其條款是否屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益，及就股東特別大會上將提呈之有關決議案投票。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司或任何各方並無可合理地視為與力高企業融資有限公司的獨立性有關的任何關係或利益。於過去兩年內，吾等曾就一項持續關連交易(其詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月十二日的通函內)擔任 貴公司當時的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就上述委任

獨立財務顧問函件

及吾等受聘為獨立財務顧問而已付或應付的正常專業費用外，概無其他安排可令吾等向 貴集團收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立擔任獨立財務顧問，並就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

意見基礎

吾等在制訂意見及推薦意見時，已審閱(其中包括)股權轉讓協議、 貴公司日期為二零二一年五月十日的公告、 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零一九年度報告」)、 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零二零年度報告」)及目標公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二一年四月三十日止四個月的管理賬目(「目標公司管理賬目」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等視為相關的其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層口頭討論股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款，以及 貴集團的業務及未來前景。吾等已採取合理步驟，以確保有關資料及聲明及向吾等作出的任何陳述(吾等在制訂意見時已加以倚賴)於最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確及完整，且盡快告知股東任何重大變動(如有)。

董事共同及個別地就通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，通函發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，亦無遺漏其他未載於通函的事實，致使本函件或通函所載的任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱在現時情況下所有目前可得資料及文件，使吾等能就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款及理由達致有根據的意見，以證明通函所載資料的準確性可靠，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何

獨立財務顧問函件

重要資料，或任何重要資料誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此項工作對 貴集團的業務或事務或未來前景進行任何獨立的詳盡調查或審核。吾等的意見必然以實際的財務、經濟、市場及其他情況以及於最後實際可行日期已向吾等提供的資料為基礎。

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東就彼等考慮出股權轉讓協議及其項下擬進行交易作為參考。除載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件不得被全篇或部分引用或提述，亦不得用作任何其他目的。

所考慮的主要因素及理由

吾等就股權轉讓協議及其項下擬進行交易達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1 貴集團之財務資料

貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事於中國及香港製造及銷售餅乾。

下列表1載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度的若干財務資料，乃分別摘錄自二零一九年度報告及二零二零年度報告。

表1： 貴集團之財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元
收益	1,518,545	1,593,067	1,449,288
貴公司擁有人應佔年內溢利及 全面收入	142,669	109,584	86,479

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	880,129	733,542	642,204
流動資產	893,089	900,212	796,610
流動負債	(788,299)	(698,006)	(585,142)
流動資產淨值	104,790	202,206	211,468
流動負債淨值	(67,991)	(160,924)	(151,091)
資產淨值	916,928	774,824	702,581

截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團總收益約人民幣1,593.07百萬元，較二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣1,449.29百萬元增長約9.92%。根據二零一九年度報告，該收益上升乃由於自若干產品類別收益增長所致，包括夾心餅乾系列、粗糧餅乾系列及其他系列。其他系列主要包括九洲曲奇、奶油薄餅及瑞士樂系列。增加的原因(其中包括)青年客戶群體的接受程度繼續提高，推出各種口味的產品或產品形象及嘉士利品牌效應的成功。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團已確認貴公司擁有人應佔年內溢利及全面收入約人民幣109.58百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣86.48百萬元上升約26.72%。根據二零一九年度報告，該增長乃主要由於年內實現銷量強勢增長及於二零一八年四月戰略收購思朗食品(淮北)有限公司所得之貢獻所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約人民幣202.21百萬元及資產淨值約人民幣774.82百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團總收益約為人民幣1,518.55百萬元，較上年人民幣1,593.07百萬元略微減少約4.68%。根據二零二零年度報告，收益下降乃主要由於薄脆餅乾系列、夾心餅乾系列及粗糧餅乾系列產品類別收益下降所致。下降原因主要為(其中包括)二零一九冠狀病毒病造成之影響，包括但不限於工廠及生產

關停，物流及運送時間因運輸限制而延長，學校長時間休學及中國多方面社交距離規則和指引，以及中國農曆新年旺季接近二零二零年一月下旬而非通常的二月中旬，因此大部分新年禮物及產品於二零一九年十二月底售予客戶(分銷商及商舖)，而該部分收益已於上一年度獲確認。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團已確認貴公司擁有人應佔年內溢利及全面收入約人民幣142.67百萬元，較上一年度約人民幣109.58百萬元增長約30.20%。根據二零二零年度報告，該增長主要由於年內預付款項減值虧損減少，完全抵銷與二零一九冠狀病毒病相關的行政及銷售和分銷成本的增加，以及擴大產品規模和組合的研發費用的增加。

於二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團分別錄得流動資產淨值約人民幣104.79百萬元，及資產淨值人民幣916.93百萬元。

2 有關目標公司、該等土地及目標公司其他物業權益之背景資料

目標公司為於一九九八年在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣52百萬元。目標公司主要於中國從事意大利麵產品製造及銷售。截至最後實際可行日期，目標公司由中晨全資擁有，而中晨則由黃先生及黃氏家族其他成員分別擁有80%及20%。截至最後實際可行日期，目標公司亦持有位於中國廣東省開平市三埠區武溪西路32號、39號及53號的三處地塊，總地盤面積約為3,949平方米，作工業用途。根據相關國有土地使用權證，土地使用權已授予目標公司，分別直至二零八一年、二零六一年及二零六一年為止。現時該等土地上已興建數棟用作車間、倉庫及辦公室的樓宇。截至最後實際可行日期，目標公司亦擁有位於中國廣東省開平市三埠區武溪西路49號之一第一層的工業單位。根據授予目標公司的不動產權證，該工業單位的總建築面積約為306平方米。

獨立財務顧問函件

訂立股權轉讓協議後及完成前，目標公司將進行公司重組，據此，中晨將其於目標公司的全部股權轉讓予賣方，目標公司由黃先生及黃氏家族其他成員分別最終實益擁有80%及20%的權益，並將該等土地注入目標公司。該等土地分別位於中國廣東省開平市水口鎮龍美工業路43號之2及45號，總地盤面積約為30,970平方米，總建築面積約為26,490平方米，作工業用途。根據該等土地的不動產權證，直至二零五五年及二零四七年止之土地使用權及樓宇擁有權已分別授予中晨。現時該等土地上已興建幾座工廠及寫字樓以及員工宿舍。

以下載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核財務資料及目標公司截至二零二零年十二月三十一日財政年度的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元
收益	51,005	51,494
除稅前(虧損)	(2,244)	(12,430)
除稅後(虧損)	(2,244)	(12,430)

於二零二一年四月三十日，目標公司未經審核資產淨值及資產總值分別為約人民幣33.2百萬元及約人民幣52.9百萬元。假設該等土地注入已完成，且考慮獨立估值師對該等土地及目標公司其他物業權益的評估，目標公司於二零二一年四月三十日的未經審核資產淨值及資產總值約為人民幣142.1百萬元，其中包括目標公司於二零二一年四月三十日的未經審核資產淨值約人民幣21,546,000元(不包括目標公司現有物業權益的賬面值約人民幣11,683,000元)及該等土地及目標公司其他物業權益於二零二一年四月三十日的各自估值分別約人民幣102,192,000元及約人民幣18,352,000元以及約人民幣161.8百萬元。

3 訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易之原因及裨益

在評估訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易之原因及裨益時，吾等主要考慮 貴集團意大利麵產品業務發展，中國意大利麵產業前景，以及目標公司意大利麵業務產品發展和收購事項產生的潛在協同效應。

3.1 貴集團意大利麵產品業務發展

貴集團主要從事於中國及香港製造及銷售餅乾，推出六大產品分部，即早餐餅乾系列、薄脆餅乾系列、夾心餅乾系列、威化餅乾系列、粗糧餅乾系列及其他餅乾產品，以及除餅乾之外的其他產品。根據二零二零年度報告，貴集團採用多樣化產品類別的業務策略，旨在提供不同種類的食品和休閒零食，以滿足中國市場不同客人的味蕾。尤其是，誠如管理層所告知，貴集團認識到消費者對健康食品的需求日益增長，並計劃透過推出及採購具有更健康成分的產品來順應當代市場趨勢。參照 貴公司日期為二零一九年十一月十二日之通函，於二零一九年十月，貴集團與目標公司達成業務合作，以向目標公司採購意大利麵產品及共享其現有客戶資源直至二零二一年十二月。憑藉 貴集團於全國範圍內廣泛的銷售、分銷渠道及其穩固的品牌聲譽，業務合作豐富 貴集團產品組合，擴大其客戶基礎。業務合作下，意大利麵產品銷量將為 貴集團持續創造額外收益。考慮意大利麵產品富含碳水化合物、鈣、鎂及B族維生素和市場前景，據此，貴集團認為意大利麵產品乃適於進一步發展的業務領域，符合 貴集團業務發展策略。

3.2 中國意大利麵產業前景

在考慮中國意大利麵產業前景時，吾等主要於公開途徑研究有關意大利麵產業之意大利麵消費需求。

參照智研諮詢 (<http://www.zhiyan.org/>) (一家擁有逾10年研究報告經驗的中國諮詢機構)於二零二零年三月刊發之《2020–2026年中國方便食品行業市場深度評估及投資戰略諮詢報告》，於二零一九年，中國方便食品市場規模達人民幣4,500億元，預計於二零二五年達到約人民幣6,300億元，截至二零二五年止五個年度累計年增長率約6%。根據

ReportLinker (<https://www.reportlinker.com/>) (一個提供超過380萬研究及市場報告的專業搜索引擎)於二零二零年八月刊發之《全球意大利麵產業報告》(Global Pasta Industry)，於二零二零年至二零二七年期間，中國意大利麵市場規模預期將以約4.1%的累計年增長率擴大，並於二零二七年增至約30億美元，超過同期約為2.2%的全球增長率。

鑑於以上所述，中國意大利麵產業前景整體向好。

3.3 目標公司意大利麵業務產品發展和收購事項產生的潛在協同效應

目標公司創建二十餘年，為中國專門生產意大利麵及相關產品的龍頭企業之一。誠如管理層所告知，經過數次生產線升級，當前目標公司意大利麵年產能超過38,000噸，涵蓋逾20種產品系列，包括意粉、通心粉及即食意大利麵及等200多類意大利麵產品，說明目標公司已具備成熟產能。此外，吾等已審閱有關ISO9001：2015合格證書，證明目標公司生產及銷售服務方面的優質管理。

儘管目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度處於虧損狀況，目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之淨虧損同比大幅減少約81.9%，此乃主要因為目標公司財務成本減少。此外，較二零二零年同期而言，目標公司截至二零二一年四月三十日止四個月的財務狀況有所提升且目標公司已開始錄得淨溢利，此乃主要歸因於(i)於償還若干貸款後財務成本進一步減少；(ii)二零一九冠狀病毒病疫情逐步平息，食品行業所受不利影響得以緩解；及(iii)透過多元化及擴展不同口味即食意大利麵產品等產品組合以及向更多終端消費者鋪展銷售網絡調整業務策略。根據與管理層的討論，目標公司已制訂計劃刺激意大利麵產品的滲透率及銷量，措施為(其中包括)與直播商

獨立財務顧問函件

務平台合作、於校園及餐飲部門組織推廣活動及開發新產品。截至最後實際可行日期，目標公司已與若干品牌及平台協商，包括中國一家方便拉麵品牌及知名連鎖便利店，探索擴大其意大利麵產品分銷渠道及銷售平台之可能性。

另一方面，貴集團透過目標公司營運擴大意大利麵產品業務，預期收購事項產生多方面協同作用。首先，目標公司意大利麵產品將同 貴集團現有產品共享銷售及分銷渠道。誠如管理層所告知，目標公司意大利麵產品目前透過向連鎖餐廳及製造商、分銷商及其他原設備製造商直接銷售的方式供應市場，而根據二零二零年度報告，貴集團於中國各分銷渠道擁有2,000餘名分銷商。通過整合銷售及分銷渠道，實現相關銷售人員及物流共享，可令 貴集團以更低成本向各渠道客戶提供更豐富的產品。其次，隨著銷售及分銷網絡擴大，獲得目標公司尤其在意大利麵分部的客戶群，貴集團有望提升全產品知名度，同時實現客群多元化，從而增強其抵禦市場經濟下行的能力。同時，貴集團計劃合併自身及目標公司的原材料需求，並在未來進行大宗採購，此舉將有助於增強 貴集團與供應商之議價能力，提高其採購和管理效率及降低其採購成本。最後，根據業務合作，貴集團目前直接向目標公司採購意大利麵產品成品。通過開展收購事項，整合目標公司相關意大利麵產品，有望增強 貴集團休閒食品及零食產業的整體研發能力、產能和多元性，進而有助於提升 貴集團行業競爭力。

總而言之，儘管目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度處於虧損狀況，經考慮(i)通過收購事項擴展意大利麵產品業務符合 貴公司業務策略，即旨在使其產品多元化，並推出具有更健康成分的產品；(ii)中國意大利麵產業前景整體向好；(iii)目標公司於意大利麵產品的業務經驗和能力，以及收購事項產生的潛在協同作用；及(iv)目標公司財務表現於近期有所改善且若干貸款(其財務成本導致目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的淨虧損狀況)隨後獲償還，吾等認為訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

4 股權轉讓協議及其項下擬進行交易之主要條款

於二零二一年五月十日(交易時段後)，買方(貴公司的間接全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司的全部股權，以現金支付。股權轉讓協議之主要條款詳情載列於董事會函件「股權轉讓協議」一節。

4.1 評估收購事項的代價

根據董事會函件，收購事項的代價為人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)，乃經 貴集團與賣方公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司於二零二一年四月三十日的未經審核資產淨值約人民幣33,229,000元(如不包括目標公司現有物業權益的賬面值約人民幣11,683,000元，則調整至約人民幣21,546,000元)；(ii)由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司(「估值師」)評估的該等土地及目標公司其他物業權益於二零二一年四月三十日(「估值日期」)的當時評估價值分別約人民幣102,192,000元及人民幣16,757,000元(經考慮近期就一個工業單位向目標公司授出不動產權證的影響，其後調整至人民幣18,352,000元)；及(iii)收購事項於完成時帶給 貴集團之裨益。有關估值師編製之目標公司土地及其他物業估值報告(「估值報告」)詳情載於本通函附件一。

在評估收購事項代價的釐定是否屬公平合理時，吾等已審核估值報告，並就(其中包括)其經驗及相關估值(「估值」)所採用之主要基準及假設與估值師進行討論。根據吾等與估值師的討論，估值師具備使用可比較交易法對中國物業土地使用權進行估值及使用替代成本法對中國物業進行估值的經驗。尤其是，根據吾等可得資料，負責簽署核實估值報告之專業人士評估香港物業及中國超過100個市鎮之私營及國有企業物業方面擁有逾28年經驗。估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴公司、買方、賣方、

獨立財務顧問函件

目標公司及彼等各自之緊密聯繫人之獨立第三方。此外，吾等已審閱估值師之估值委聘函條款，並注意到工作範圍適用於所須意見，而吾等並無知悉工作範圍的任何限制可能對估值報告給予的保證程度有不利影響。

於評估期間，吾等注意到，估值乃基於以下關鍵假設(i)業主於公開市場上將有關物業按其現況出售而作出，且有關物業並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排而使物業價值增加；及(ii)除另有所指外，物業概無涉及繁重負擔。吾等獲估值師告知，上述假設在中國物業的估值活動中普遍採用。

在取得該等土地之土地使用權(「**土地使用權**」)以及目標公司一個工業單位(「**工業單位**」)之估值時，估值師已主要採用可比較交易法，參照可資比較市場交易及問詢可比銷售(「**可資比較對象**」)。誠如估值師所告知，由於容易取得可資比較對象之市場資料，可比較交易法為最適合土地使用權及工業單位估值的方法。估值師進一步告知，使用可比較交易法評估中國物業土地使用權價值為一般市場慣例。吾等已就此於公開途徑進行獨立研究，並參考於聯交所上市的其他公司的通函所載的有關估值報告，該等通函(i)於二零二一年三月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間刊發；及(ii)與收購物業權益及／或工業單位的土地使用權有關。吾等已按盡力基準確定符合上述標準的有關土地使用權的四份估值報告及有關工業單位的三份估值報告，且所採用的所有相關估值方法均為與估值一致的可比較交易法。吾等進一步向估值師查詢是否考慮其他估值方法後獲悉，相比於可比較交易法，諸如成本法及收入法等其他方法由於(i)目標公司乃經清盤拍賣方式取得所有土地使用權，但無法按照成本法要求，通過清盤拍賣獲得同一土地使用權之目前恢復成本；(ii)工業單位屬於一幢工廠樓宇的組成部分，鑑於該樓宇的水電供應、公共樓梯及地基等一般設施不可分割並由其所有工業單位共同使用，採用成本法單獨將重建成本重新分配至某個工廠單元並不可行，因此評估其

獨立財務顧問函件

工程造價亦不可行；及(iii)按收入法為土地使用權及工業單位編製可靠的現金流預測時有潛在困難，因此不太可取。考慮到上述因素以及如上文所述，估值師於估值行業(涉及中國100多個城鎮的私營及國有企業)擁有的逾28年豐富經驗以及使用可比較交易法進行物業估值的過往經驗，吾等依賴估值師的專業知識選擇最合適的估值方法，惟未採用其他估值方法對估值進行複核。

估值師已識別可資比較對象，主要根據以下篩選標準(i)相關物業位於開平市內，乃工業單位及與土地使用權相關之物業，(ii)相關物業規定用作工業用途；及(iii)交易已完成或於估值日期當日及之前三個月內宣佈完成。可資比較對象單價已進行相應調整，以反映與工業單位及該等相關土地使用權比較時相關物業之特點差異。具體而言，吾等已向估值師查詢作出調整的理據及基準，並獲悉就以下各項作出調整：(i)可資比較對象的狀況，即將對於回顧期間尚未完成的該等可資比較對象的單價採用折讓，以反映買賣雙方之間的價格磋商空間；(ii)相關物業的規模以反映房地產市場普遍注意到及估值從業人員認為的較大物業單價適用的潛在量子折讓；及(iii)相關物業的位置以反映位於更偏遠地區的物業單價適用的潛在折讓。估值師已進一步確認採用的所有調整均符合市場慣例。吾等已交叉核對估值師的相關計算，並注意到所採用的調整大致符合上述吾等認為公平及合理的基準及理據。誠如估值師所確認，就彼等所悉知，有關土地使用權及工業單位之可資比較對象屬相關可資比較對象之詳盡清單。估值師以阿里拍賣平台(<https://sf.taobao.com/>)、中工招商網(<http://www.zhaoshang800.com/>)及安居客房產網(<https://jiangmen.anjike.com/>)為可資比較對象之資料來源。估值師確認，截至估值日期，上述平台為彼等進行估值師可容易獲得的唯一可靠來源。根據吾等的獨立研究，阿里拍賣平台阿里巴巴集團擁有之線上拍賣平台，阿里巴巴集團為於聯交所(股份代號：9988)及紐約交易所(股份代號：BABA)上市的跨國科技公司，專業從事電子商務、零售、互聯網及科技；中工招商網創立於二零一零年，為一間房地產服務平台，提供涵蓋待售土地、廠房、寫字樓、店舖及產業園區的廣泛資料。其由華夏幸福基業股份有限公司的控股公司夥伴產業服務集團營運，華夏幸福基業股份有限公司從事房地產

獨立財務顧問函件

開發，於上海證券交易所上市(股份代號：600340)；而安居客為二零零七年於上海成立之服務平台，於中國提供可出售及出租的房產物業資料，並於二零一九年獲新京報(<http://www.bjnews.com.cn/>)評選為標桿地產企業。鑑於上述，吾等認為可資比較對象資料來源屬可靠，故可資比較對象屬公平合理。

另一方面，在取得目標公司該等土地物業及其他物業權益(「樓宇」)之估值時，估值師採用成本法項下之替代成本法，乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本(不論是購買或建設)之經濟原則。誠如估值師所告知，替代成本法為最適合的樓宇估值方法，而成本法下的市場法、收入法及重製成本法等其他估值方法因(i)無法獲得類似物業綜合體的可比較銷售交易；(ii)為樓宇編製可靠的現金流預測有潛在困難；及(iii)重製成本一般用於估值廠房及機器，因此不太可取。估值師進一步告知，使用替代成本法評估中國樓宇物業價值為一般市場慣例。吾等已於公開途徑獨立研究，並參考於聯交所上市的其他公司的通函所載的有關估值報告，該等通函(i)於二零二一年三月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間刊發；及(ii)與收購物業上興建的樓宇有關。吾等已按盡力基準確定符合上述標準的有關樓宇的兩份估值報告，且所採用的所有相關估值方法均為與估值一致的重置成本法。考慮到上述因素以及如上文所述，估值師於估值行業(涉及中國100多個城鎮的私營及國有企業)擁有的逾28年豐富經驗以及使用重置成本法進行物業估值的過往經驗，吾等依賴估值師的專業知識來選擇最合適的估值方法，惟未採用其他估值方法對估值進行複核。

於達致樓宇的替代成本時，估值師主要參考(i)寫字樓、車間及鍋爐房等樓宇不同地塊的總建築面積；及(ii)蔡茂林(開平市騰達建築設計有限公司當時的獨立工程造價顧問，而開平市騰達建築設計有限公司為 貴公司就估值委聘的中國獨立工程造價機構(「工程造價顧問」))計算的該等地塊的估計單價(「地塊估計單價」)。吾等已向估值師查詢並獲悉，於進行可比較估值工作時參考獨立工程造價顧問計算的物業估計成本為一種常見的市場慣例。吾等亦已就此審核開平市騰達建築設計有限公司及／或蔡茂林之營業執照、證書及往績，並獲悉蔡茂林為中

國全國性的工程造價行業協會即中國建設工程造價管理協會 (<http://www.ccea.pro/>) 登記之一級造價工程師，擁有於廣東省不少於七次工業物業工程造價諮詢工作的過往經驗，其中六次具體涉及目標公司於開平市的該等土地及其他物業權益。考慮到上述情況，於評估計算地塊估計單價的公平性及合理性時，吾等(其中包括)依賴蔡茂林於工程造價專業的經驗及專業知識，並與工程造價顧問的代表進行了面談。吾等理解，就樓宇各地塊而言，地塊的對應估計單價乃根據該地塊的總建築面積及該地塊的估計造價成本總額而計算，而估計造價成本總額主要根據以下各項計算而得：(i)根據經工程造價顧問實地考察並參考其知識、專長及經驗後編製的該地塊相關工程圖紙而估計的不同建築材料／零部件之所需工程量；及(ii)參考主要因素而估計的建築材料／零部件之相應單價，該等因素包括廣東省住房和城鄉建設廳 (<http://zfcxjst.gd.gov.cn/>) 就建築項目發佈的當時官方價格基準及江門市工程造價管理站 (<http://www.jmgczj.com/>) 公佈的不同建築項目的材料／零部件之當時市場參考價等。江門市工程造價管理站為一間於江門市(其中包括)定期監察及發佈住房及城鄉建設領域資料及為編寫建築項目定價基準提供援助的機構。工程造價顧問已確認，計算地塊估計單價所採用的基準、假設及方法符合一般市場慣例。此外，就地塊估計單價而言，吾等已透過參照Rider Levett Bucknall (<https://www.rlb.com/>) (一家全球建築及物業諮詢公司)於二零二一年三月發佈的最新季度工程造價更新報告，於公開途徑進行獨立檢查。該報告顯示了(其中包括)中國選定城市中各類樓宇於二零二零年第四季度的估計工程造價指數。誠如該報告所述，為便於評估，吾等最初有意對地塊估計單價與開平市(樓宇所在城市)工業大廈的單位工程造價進行比較。然而，由於該報告未提供開平市的單位工程造價，故吾等另外參照廣州、深圳及珠海市各自工業大廈的單位工程造價，該等城市均與開平市一樣位於廣東省，吾等注意到地塊估計單價均低於廣州、深圳及珠海市工業大樓的所述單位工程造價或處於廣州、深圳及珠海市工業大樓的所述單位工程造價相應範圍內。

獨立財務顧問函件

誠如估值師所確認，估值乃估值師根據香港測量師學會出版之「香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)」進行。於吾等審閱估值報告及與獨立估值師討論過程中，吾等並無發現導致吾等對估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。

鑑於上述，吾等認為估值師估值所採用之基準及假設屬公平合理。

另一方面，務請注意，收購事項代價人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)較目標公司於二零二一年四月三十日之經調整資產淨值約人民幣142,090,000元折讓(「折讓」)約4.99%，計算乃基於假設該等土地注入已完成且於二零二一年四月三十日該等土地及目標公司其他物業權益的估值。於評估折讓約4.99%的公平性及合理性時，吾等已參考於聯交所上市的其他公司的通函，該等通函(i)與收購股權有關；(ii)相關目標集團的主要資產主要包括物業權益；及(iii)於二零二一年四月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間刊發。吾等已按盡力基準確定滿足上述標準的三項可資比較交易(「可資比較交易」)的詳盡清單。值得注意的是，儘管可資比較交易之相關發行人之主要業務、市值、盈利能力、營運及財務狀況可能與 貴公司不盡相同，吾等的分析可作為於聯交所上市公司近期就吾等評估用途進行的收購交易的一般參考。可資比較交易的詳情於下文表2概述。

獨立財務顧問函件

表2：可資比較交易概要

公司名稱	股份代號	通函日期	關連交易 (是／否)	可資比較交易的 相關目標集團的 相關代價較經調 整資產淨值溢 價／(折讓) (概約) %
嘉濤(香港)控股有限公司	2189	二零二一年 五月二十六日	否	29.7
長城一帶一路控股有限公司	524	二零二一年 五月二十五日	否	(0.3)
英皇娛樂酒店有限公司	296	二零二一年 四月三十日	是	0.3
			最高	29.7
			最低	(0.3)
			平均	9.9
公司				(4.99)

資料來源：聯交所官網 (<https://www.hkex.com.hk/>)

誠如表2所示，可資比較交易的代價介乎較可資比較交易的相關目標集團各自的經調整資產淨值折讓約0.3%至溢價約29.7%。因此，折讓約4.99%代表較相關可資比較交易對 貴公司更有利的條款。

據此，考慮(i)由於目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度確認虧損，因此資產淨值更適用於反應公允價值；(ii)收購事項代價人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)，較目標公司截至二零二一年四月三十日之經調整資產淨值約人民幣

142,090,000元折讓，計算乃基於假設該等土地注入已完成且於二零二一年四月三十日該等土地及目標公司其他物業權益的估值；及(iii)折讓約4.99%代表較相關可資比較交易對 貴公司更有利的條款，吾等認為收購事項的代價屬公平合理。

4.2 評估其他主要條款

根據股權轉讓協議，買方將按以下方式結清收購事項的代價人民幣135,000,000元(相當於163,350,000港元)：(i)待董事會函件「股權轉讓協議 — 代價」分節所載五項先決條件獲達成後，於二零二一年五月二十日或之前支付預付款項人民幣93,000,000元，該筆款項將自動沖抵於完成日期的部分代價；及(ii)於完成日期支付結餘人民幣42,000,000元。於最後實際可行日期，買方尚未支付預付款項，而有關訂約方已確認將在上述所有條件達成後支付預付款項。

另一方面，預付款項自付款之日起須按日累計利息(「利息」)，而賣方應按年利率5%向買方支付該利息，直到發生以下事件為止(以較早者為準)：(i)股權轉讓協議及收購事項未獲獨立股東於股東特別大會上批准；(ii)於最後截止日期或訂約方同意的任何較晚日期之前，股權轉讓協議的任何先決條件未獲滿足或豁免，買方因此終止股權轉讓協議；或買方於目標公司的股東名冊中記錄為唯一股東。

為便於評估，吾等對中國人民銀行(<http://www.pbc.gov.cn/>)設定的現行人民幣基準貸款利率進行獨立研究，並注意到年利率5%高於中國人民銀行設定的現行人民幣基準貸款利率，即就期限為一年或以下的貸款而言，年利率為4.35%；就期限為一年以上及直至五年的貸款，年利率為4.75%；及就期限超過五年的貸款，年利率為4.90%。

考慮到(i)預付款項的安排乃由買方與賣方公平磋商後釐定，作為收購事項條款的一部分；(ii)預付款項須待完成若干程序後方可作實，包括但不限於(a)向買方交付目標公司的若干強制性法律及公司文件；(b)買方批准委任目標公司的董事及高級職務；

(c)將該等土地交付予目標公司(通常要求於完成時交付)；(iii)預付款項將自付款日期起按高於中國人民銀行設定的現行人民幣基準貸款利率之利率產生利息；及(iv)如本函件先前分析的收購事項之裨益，吾等認為預付款項(即預先支付的代價中之很大部分)公平合理，因此預付款項的安排(包括釐定利息)屬公平合理，並且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5 股權轉讓協議及收購事項之財務影響

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表。

於評估股權轉讓協議及其向下擬進行交易之財務影響時，吾等主要考慮以下方面：

5.1 盈利

根據二零二零年度報告，截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴公司權益股東應佔年內溢利約為人民幣142.7百萬元。完成後，儘管目標公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度業績虧損(載於本函件「有關目標公司、該等土地及目標公司其他物業權益之背景資料」一節)，考慮(i)中國意大利麵產業前景整體向好；及(ii)目標公司於意大利麵產品的業務經驗和能力，以及收購事項產生的潛在協同作用，詳情載於上文「訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易之原因及裨益」，於完成後，股權轉讓協議及其項下擬進行交易預期將對 貴集團盈利產生長期積極影響。

5.2 資產與負債

根據二零二零年度報告， 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度總資產及總負債分別約為人民幣1,773.2百萬元及人民幣856.3百萬元，故資產淨值約為人民幣916.9百萬元。考慮目標公司於二零二一年四月三十日該等土地及其他物業權益之估

獨立財務顧問函件

值及假設該等土地注入已完成，鑑於此，收購事項代價較目標公司於二零二一年四月三十日經調整後資產淨值存在折讓，因此於完成後，股權轉讓協議及其項下擬進行交易將對 貴集團資產淨值產生積極影響。

上述分析僅供說明用於，並非旨在反應 貴集團於完成時之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 經考慮(其中包括)(a)通過收購事項擴展意大利麵產品業務符合 貴集團業務策略；(b)中國意大利麵產業前景整體向好；(c)目標公司有關意大利麵產品的業務經驗和能力，以及收購事項產生的潛在協同作用；及(d)儘管目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度處於虧損狀態，目標公司財務表現於近期有所改善且若干貸款(其財務成本導致目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的淨虧損狀況)隨後獲償還，開展收購事項之原因及裨益(其進一步詳情載於本函件「訂立股權轉讓協議及其項下擬進行交易之原因及裨益」分節)；
- (ii) 收購事項代價較目標公司於二零二一年四月三十日之經調整資產淨值折讓，計算乃基於假設該等土地注入已完成且自估值取得的於二零二一年四月三十日該等土地及目標公司其他物業權益的估值，其相關基準及假設被視為公平合理；
- (iii) 折讓約4.99%代表較相關可資比較交易對 貴公司更有利的條款；及
- (iv) 預付款項安排(包括利率釐定)屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益，有關分析的進一步詳情載於本函件「4.2 評估其他主要條款」分節，

獨立財務顧問函件

吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行交易並非於 貴公司之正常及一般業務過程中進行，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

嘉士利集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

二零二一年六月十一日

鄧振輝先生為已向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資顧問專業方面擁有逾20年經驗。

以下為估值師嘉漫(香港)有限公司發出以供載入本通函之物業估值報告全文。

嘉漫(香港)有限公司

CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS (GENERAL PRACTICE)
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES



MAGI

香港
中環干諾道133號
誠信大廈
2203-4室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對嘉士利集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購的物業權益進行估值，吾等確認已作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就相關物業於二零二一年四月三十日(「估值日」)之估值向閣下提供意見，以供可能進行收購之用。

估值工作由香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組正式會員區志聰先生執行，並處其位提供客觀且無偏見之估值。彼並無於標的資產或與本估值工作之其他人士擁有重大關係或參與其中。彼對特定市場擁有現行當地及國家之充份認知，具有勝任估值的技能及理解能力。

吾等對物業權益之估值為吾等對市值之意見，並將之定義為「資產或負債經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強迫的情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項及潛在稅項之情況下，資產或負債之估計價值。

吾等對物業權益之估值乃假設業主於公開市場上將有關物業按其現況出售而作出，且有關物業並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排而使其價值增加。

於採用收入法對有關物業及物業4之土地使用權進行估值時，一般需要進行現金流預測。然而，該等物業是業主自用物業，不屬於投資物業類別。並無租賃協議等可靠基準以建立現金流量預測。因此，吾等之估值尚未考慮收入法項下之估值方法。

現有房地產產權者通過清算拍賣中標的方式一次性獲得物業的土地使用權連同機器及設備等一批若干其他固定資產。假設於估值日期舉行另一次清算拍賣，則根據成本法取得相同土地使用權的當前恢復成本並不可行。根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，於估值日期土地使用權的當前成本應根據清算價值的估值基準進行評估，而清算價值與是次估值採納的市場價值不同。就此而言，吾等於評估上述土地使用權的價值時並無採納成本法項下的估值方法。

由於該工業單位屬於一幢工廠樓宇的組成部分，而單獨評估重建某個工廠單元的成本並不可行，故對物業4進行估值時未採用成本法項下之估值方法。

有關物業及物業4土地使用權乃按空置率市場基準並經參考實際可資比較的市場交易及假設性交易進行估值。此方法乃以廣泛接納的市場價格作為最佳價值指標，並預先假定可根據市場上的最新交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。倘可獲得與標的資產類似的土地使用權的近期實際及假設交易，通常會採用此估值方法。

於對有關物業及物業4之土地使用權進行估值時，吾等已採納可比較交易法。可比較交易法亦稱為指引交易法，使用涉及與標的資產相同或類似之資產之交易資料，以達致價值指標。

於對有關物業之樓宇進行估值時，吾等已採納成本法而非市場法及投資法。成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本(不論是購買或建設)之經濟原則。根據成本法，吾等已採用替代成本法。替代成本為與釐定參與者將會支付的價格有關的成本，其基於替代資產的實用性而非資產的確切物理性質。一般而言，替代成本會就物理損壞及所有相關形式的陳舊作出調整。經該等調整後的替代成本可被稱為折舊替代成本。重置成本法為於財務申報所採用以取得專業及有限市場物業的市場價值的代用方法，而有關市場乃缺乏市場證據。有關物業之樓宇屬於專業物業類別，由於樓宇的專業性質及設計、彼等的構造、規模、位置或其他方面產生的獨特性，很少在公開市場上出售，惟通過出售彼等所屬的業務或實體的方式除外。因此，一般無法確定專業物業的可靠銷售及租賃可資比較公司。就此而言，吾等之估值未考慮市場法及投資法。

有關物業於中華人民共和國(「中國」)所需之主要批文、同意書或牌照之現況如下：

產權證或合約	物業1	物業2	物業3	物業4	物業5
國有用地使用權出讓合同	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
國有土地使用權證	不適用	是	是	不適用	不適用
房地權證	不適用	否	否	不適用	不適用

產權證或合約	物業1	物業2	物業3	物業4	物業5
不動產權證	是	否	否	是	是

附註： 國土資源部宣佈，自二零一七年五月一日起，國有土地使用權證及房地權證替換成不動產權證。除非產權者及／或產權負擔出現變動，否則現有土地使用權持有人及房屋擁有人並無強制要求申請不動產權證。

於進行物業權益之估值時，吾等已參照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)。根據香港會計師公會最近發佈有關二零一九冠狀病毒病爆發之指南，吾等未經實地視察而進行之評估乃歸類為受限服務。

估值範圍乃參考 貴集團提供之物業列表而釐定。所列有關物業已包括在此經核證之價值意見內。

對位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、執照、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無就有關物業進行詳細地盤量度，以查證有關此物業面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。就吾等對相似物業估值之經驗而言，吾等認為此處假設合理。所有文件及合同僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積亦僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

鑑於二零一九冠狀病毒病全球爆發及現行防疫措施，吾等未能視察有關物業，就此吾等獲提供吾等進行估值所需之有關資料。該等資料包括有關物業最新影像及各樓

面圖則。吾等已獲得若干衛星影像以協助識別有關物業位置。吾等並無進行結構測量、勘查或審查。然而，吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。亦無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或拖欠之債項，以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定有關物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔(如按揭及債權證、抵押)、限制及支銷。

吾等已獲得有關物業之各項文件副本，如業權文件及樓面圖則。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本上有可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，故吾等未能查閱文件正本以核實位於中國之有關物業之現有業權或任何可能附加於有關物業之重大產權負擔。

吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之確實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求並已得到確認，所提供之資料中並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本經核證之價值意見中所有呈列之貨幣金額均為人民幣。

估值結論乃以普遍採納之估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露之有關假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

吾等謹此確認，吾等現時及預期並無於 貴公司或所申報之估值中擁有任何權益。

吾等之估值概要載於下文及隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
洋松街100號
德讚中心
14樓A室10號房
嘉士利集團有限公司列位董事 台照

代表

嘉漫(香港)有限公司

區志聰

香港商業價值評估公會註冊商業估值師

B.Sc., MHKIS, RPS (GP), MCI Arb, MHKI Arb, MCIREA

謹啟

二零二一年六月十一日

附註： 區志聰為註冊專業測量師(一般執業)，彼於評估香港物業及中國超過100個市鎮之私營及國有企業物業方面擁有逾28年經驗。彼亦於亞太區擁有逾23年的商業估值經驗。彼名列由香港測量師學會發出的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》上。

估值概要

貴集團將於中國收購之物業權益

物業	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
1. 位於中國 廣東省 開平市 水口鎮 龍美工業路43號之2及45號 的兩塊土地及其上興建的各類樓宇。	102,192,000
2. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路32號 的一塊土地及其上興建的四棟不同樓宇。	7,822,000
3. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路39號 的一塊土地及其上興建的一棟樓宇。	360,000
4. 中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路49號之一 第一層104室。	1,595,000
5. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路53號 的一塊土地及其上興建的一棟樓宇。	8,575,000
	<hr/>
	總計： <u><u>120,544,000</u></u>

經核證之價值意見

貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
1. 位於中國 廣東省 開平市 水口鎮 龍美工業路43號之 2及45號 的兩塊土地及其上 興建各類樓宇。	該物業包括建於兩塊土地上 的8棟樓宇，總地盤面積約 30,970平方米。 樓宇高度為1至5層，總建築 面積為26,489.62平方米。樓 宇於二零零零年及二零零七 年竣工。	物業現時由業 主佔用作生 產、辦公及住 宿用途。	102,192,000
	物業根據不同年期之土地使 用權持有，年期自二零零五 年十二月十一日起至二零 五五年十二月十日止及自 一九九七年七月十八日起至 二零四七年七月十七日止。		

附註：

1. 根據日期為二零一五年八月十日之廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2013江開法執字第3040-4號，經裁定廣東中晨實業集團有限公司為於二零一五年五月二十九日舉行之清算拍賣中之最高競投者。於該拍賣中，廣東中晨實業集團有限公司成功獲得土地使用權及物業房屋所有權、拍賣的資產清單中列表顯示的若干機動車輛以及部分機器及設備，代價為人民幣32,802,025.6元；
2. 根據開平市自然資源局發出之日期為二零一八年十二月五日的不動產權證 — 粵(2018)開平市不動產權第0044548號，廣東中晨實業集團有限公司獲授一塊地盤面積16,957.5平方米土地的土地使用權作為工業工地，年期自二零零五年十二月十一日起至二零五五年十二月十日止。該地塊上興建樓宇之總建築面積為5,640平方米；

3. 根據開平市自然資源局發出之日期為二零一八年十二月五日的不動產權證 — 粵(2018)開平市不動產權第0044553號，廣東中晨實業集團有限公司獲授一塊地盤面積14,012.5平方米土地的土地使用權作為工業工地，年期自一九九七年七月十八日起至二零四七年七月十七日止。該塊土地上興建樓宇之總建築面積為20,849.62平方米；及
4. 貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所給予之法律意見指出(其中包括)：
 - (a) 根據廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2013江開法執字第3040-4號，廣東中晨實業集團有限公司通過法院裁定合法及有效獲取土地使用權及物業之房屋所有權，並全款支付；
 - (b) 廣東中晨實業集團有限公司有權於土地使用年期內持有、使用、租賃、轉讓及抵押土地使用權及物業房屋所有權；
 - (c) 廣東中晨實業集團有限公司將土地使用權及物業房屋所有權抵押予開平市農村信用合作聯社，以作為中晨電子科技有限公司人民幣61,181,506元借款之抵押。抵押期自二零一九年五月九日起至二零二九年五月八日止。廣東中晨實業集團有限公司確認，中晨電子科技有限公司已於二零二一年五月十七日申請提前清償貸款。中晨電子科技有限公司已於二零二一年五月十七日開始償還貸款。預計抵押將於二零二一年六月一日解除；及
 - (d) 除上述抵押外，土地使用權及物業房屋所有權不受任何其他押記、抵押、扣押或其他形式之雜項權利建立或規限。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
2. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路32號 的一塊土地及其上 興建的四棟不同樓 宇。	該物業包括建於一塊土地上 的3棟不同樓宇，總地盤面 積約2,627.83平方米。 樓宇高度為2至3層。樓宇 總建築面積不確定(見附註 2)。樓宇分別於二十世紀 八十年代及一九九四年竣 工。	物業目前空置。	7,822,000
	物業根據土地使用權持有， 年期直至二零八一年八月 十七日止。		

附註：

1. 根據開平市國土資源局發出之日期為二零一一年九月二十日之國有土地使用權證 — 開府國用(2011)第04479號，廣東康力食品有限公司獲授一塊地盤面積2,627.83平方米的土地使用權用作工業用地，年期至二零八一年八月十七日止；
2. 誠如 貴公司所告知，廣東康力食品有限公司無法於政府記錄中檢索現有樓宇的總建築面積。根據江門市中坤資產評估土地房地產估價有限公司編製之日期為二零零九年九月十五日之清算估值報告，清盤時樓宇總建築面積約2,141平方米。吾等未能確認清盤後是否有任何增建、改建或拆除。上述評估報告由開平市嘉士利麵製品廠清算組進行，惟須受廣東省開平市人民法院發出的通知書 — (2008)開法破字第1-11號及廣東省江門市中級人民法院發出的委託函 — (2008)江中法司委破字第1-2號所規限；
3. 於進行物業樓宇之估值時，由於吾等並無於截至估值日期獲得房屋所有權證或不動產權證，故並未賦予任何商業價值。吾等無法評估該等樓宇的市值，因為無法獲得總建築面積的官方數據。誠如 貴公司所告知，由於房屋失修，難以取得不動產權證；及

4. 貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所給予之法律意見指出(其中包括)：
- (a) 根據廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2008開法破字第1-12號，廣東康力食品有限公司通過法院裁定合法及有效獲得土地使用權及物業之房屋所有權，並全款支付；
 - (b) 廣東康力食品有限公司有權於土地使用年期內持有、使用、租賃、轉讓及抵押物業的土地使用權；
 - (c) 土地使用權及物業房屋所有權不受任何押記、抵押、扣押或其他形式之雜項權利建立或規限；
 - (d) 廣東康力食品有限公司於獲得不動產權證後可轉讓及抵押物業之房屋所有權。於土地使用權年期內，廣東康力食品有限公司有權持有、使用及租賃或合法押記房屋所有權；
 - (e) 除通過人民政府舉行的公開拍賣或中國市政產權轉讓證書獲得土地使用權及／或房屋所有權外，買家可根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權。一般而言，當債務人於到期日或之前無法清償貸款時，人民法院可下令進行清算拍賣。債務人的資產將通過清算拍賣的方式出售以償還其債務。為評估清算資產的市場價值，人民法院將委任獨立合資格評估師編製清算評估報告。人民法院將根據評估結果決定清算拍賣的底價。土地使用權及房屋所有權最終將交於拍賣中出價最高的投標人，被視為有效及合法的產權轉讓證書；及
 - (f) 根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權符合中國的法律法規。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
3. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路39號 的一塊土地及其上 興建的一棟樓宇。	該物業由於一塊土地上興建 之一個建築組成，總地盤面 積約126.64平方米。	物業目前空置。	360,000
	樓宇高度為3層。樓宇總建 築面積不確定(見附註2)樓 宇於一九八三年竣工。		
	物業根據土地使用權持有， 年期直至二零六一年八月 十七日止。		

附註：

1. 根據開平市國土資源局發出之日期為二零一一年九月二十日之國有土地使用權證 — 開府國用(2011)第04355號，廣東康力食品有限公司獲授一塊地盤面積126.64平方米的土地使用權用作工業用地，年期至二零六一年八月十七日止；
2. 誠如 貴公司所告知，廣東康力食品有限公司無法於政府記錄中檢索樓宇的總建築面積。根據江門市中坤資產評估土地房地產估價有限公司編製之日期為二零零九年九月十五之清算估值報告，清盤時樓宇建築面積為222.5平方米。吾等未能確認清盤後是否有任何增建、改建或拆除。上述評估報告由開平市嘉士利麵製品廠清算組進行，惟須受廣東省開平市人民法院發出的通知書 — (2008)開法破字第1-11號及廣東省江門市中級人民法院發出的委託函 — (2008)江中法司委破字第1-2號所規限；
3. 於進行物業樓宇之估值時，由於吾等並無於截至估值日期獲得房屋所有權證或不動產權證，故並未賦予任何商業價值。吾等無法評估該等樓宇的市值，因為無法獲得總建築面積的官方數據。誠如 貴公司所告知，由於房屋失修，難以取得不動產權證；及

4. 貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所給予之法律意見指出(其中包括)：
- (a) 根據廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2008開法破字第1-12號，廣東康力食品有限公司通過法院裁定合法及有效獲得土地使用權及物業之房屋所有權，並全款支付；
 - (b) 廣東康力食品有限公司有權於土地使用年期內持有、使用、租賃、轉讓及抵押物業的土地使用權；
 - (c) 土地使用權及物業房屋所有權不受任何押記、抵押、扣押或其他形式之雜項權利建立或規限；
 - (d) 廣東康力食品有限公司於獲得不動產權證後可轉讓及抵押物業之房屋所有權。於土地使用權年期內，廣東康力食品有限公司有權持有、使用及租賃或合法押記房屋或合法押記房屋所有權；
 - (e) 除通過人民政府舉行的公開拍賣或中國市政產權轉讓證書獲得土地使用權及／或房屋所有權外，買家可根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權。一般而言，當債務人於到期日或之前無法清償貸款時，人民法院可下令進行清算拍賣。債務人的資產將通過清算拍賣的方式出售以償還其債務。為評估清算資產的市場價值，人民法院將委任獨立合資格評估師編製清算評估報告。人民法院將根據評估結果決定清算拍賣的底價。土地使用權及房屋所有權最終將交於拍賣中出價最高的投標人，被視為有效及合法的產權轉讓證書；及
 - (f) 根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權符合中國的法律法規。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
4. 中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路49號之一 第一層104室。	該物業包括6層廠房大樓及 一樓為工業單位。 物業總建築面積為306.2平 方米。樓宇於一九八八年竣 工。	物業目前空置。	1,595,000
	物業根據土地使用權持有， 年期自二零一一年一月 二十七日起至二零六一年一 月二十六日止。		

附註：

1. 根據開平市自然資源局發出之日期為二零二一年四月二十三日的不動產權證 — 粵(2021)開平市不動產權第0016081號，廣東康力食品有限公司獲授一棟總建築面積306.2平方米的房屋所有權，土地使用年期自二零一一年一月二十七日起至二零六一年一月二十六日止，作工業用途；
2. 貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所給予之法律意見指出(其中包括)：
 - (a) 根據廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2008開法破字第1-12號，廣東康力食品有限公司通過法院裁定合法及有效獲得物業之房屋所有權，並全款支付；
 - (b) 廣東康力食品有限公司有權于土地使用年期內持有、使用、租賃、轉讓及抵押物業房屋所有權；及
 - (c) 於二零二一年五月十四日，廣東康力食品有限公司以貸款金額人民幣10,896,308元將土地使用權及物業房屋所有權以及物業5抵押予中國農業銀行股份有限公司開平市支行，年期自二零二一年五月十四日起至二零三一年五月十三日。除該抵押外，土地使用權及物業房屋所有權不受任何押記、抵押、扣押或其他形式之雜項權利建立或規限；

- (d) 除通過人民政府舉行的公開拍賣或中國市政產權轉讓證書獲得土地使用權及／或房屋所有權外，買家可根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權。一般而言，當債務人於到期日或之前無法清償貸款時，人民法院可下令進行清算拍賣。債務人的資產將通過清算拍賣的方式出售以償還其債務。為評估清算資產的市場價值，人民法院將委任獨立合資格評估師編製清算評估報告。人民法院將根據評估結果決定清算拍賣的底價。土地使用權及房屋所有權最終將交於拍賣中出價最高的投標人，被視為有效及合法的產權轉讓證書；及
- (e) 根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權符合中國的法律法規。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年
			四月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
5. 位於中國 廣東省 開平市 三埠區 武溪西路53號 的一塊土地及其上 興建的一棟樓宇。	該物業由於一塊土地上興建 之一個建築組成，總地盤面 積約1,195.02平方米。 樓宇高度為7層。該樓宇總 建築面積為6,036.86平方米。 樓宇於一九八九年竣工。	物業現時由業 主佔用作儲存 及辦公用途。	8,575,000
	物業根據土地使用權持有， 年期直至二零六一年八月 十七日止。		

附註：

- 根據開平市自然資源局發出之日期為二零一八年七月十三日的不動產權證 — 粵(2018)開平市不動產權第0025583號，廣東康力食品有限公司獲授一塊地盤面積1,195.02平方米的土地使用權及一棟總建築面積6,036.86平方米的房屋所有權，土地使用年期自二零一一年八月十八日起至二零六一年八月十七日止，作工業用途；
- 貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所給予之法律意見指出(其中包括)：
 - 根據廣東省開平市人民法院執行裁定書 — 2008開法破字第1-12號，廣東康力食品有限公司通過法院裁定合法及有效獲得土地使用權及物業之房屋所有權，並全款支付；
 - 廣東康力食品有限公司有權於土地使用年期內持有、使用、租賃、轉讓及抵押土地使用權及物業房屋所有權；
 - 於二零二一年五月十四日，廣東康力食品有限公司以貸款金額人民幣10,896,308元將土地使用權及物業房屋所有權以及物業4抵押予中國農業銀行股份有限公司開平市支行，年期自二零二一年五月十四日起至二零三一年五月十三日。除該抵押外，土地使用權及物業房屋所有權不受任何押記、抵押、扣押或其他形式之雜項權利建立或規限；
 - 除通過人民政府舉行的公開拍賣或中國市政產權轉讓證書獲得土地使用權及／或房屋所有權外，買家可根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權。一般而言，當債務人於到期日或之前無法清償貸款時，人民法院可下令進行清算拍賣。債務人

的資產將通過清算拍賣的方式出售以償還其債務。為評估清算資產的市場價值，人民法院將委任獨立合資格評估師編製清算評估報告。人民法院將根據評估結果決定清算拍賣的底價。土地使用權及房屋所有權最終將交於拍賣中出價最高的投標人，被視為有效及合法的產權轉讓證書；及

- (e) 根據法院命令通過清算拍賣獲得土地使用權及／或房屋所有權符合中國的法律法規。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司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）持有的股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事在本公司或相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	身份	股份數目	佔已發行 股本的 概約百分比
黃先生	本公司	受控制法團權益 ⁽²⁾	310,472,000 (L) ⁽¹⁾	74.81%
黃先生	開元	受控制法團權益 ⁽³⁾	100 (L) ⁽¹⁾	100%

董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	身份	股份數目	佔已發行 股本的 概約百分比
黃先生	鉅運環球有限公司 (「鉅運」)	實益擁有人	1 (L) ⁽¹⁾	100%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於股份或相關的相聯法團的好倉。
- (2) 相關股份由開元持有，而開元由黃先生全資擁有的公司鉅運持有80%及由黃先生家族(包括黃翠紅女士、黃如君女士、黃如嬌女士及黃仙仙女士)全資擁有的四間實體持有餘下20%。
- (3) 開元由鉅運持有80%及由黃先生家族(包括黃翠紅女士、黃如君女士、黃如嬌女士及黃仙仙女士)全資擁有的四間實體持有20%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或其各自的任何緊密聯繫人於本公司或任何相聯法團的任何股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本概約百分比
黃翠紅女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	310,472,000	74.81%
黃仙仙女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	310,472,000	74.81%
黃如嬌女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	310,472,000	74.81%
黃如君女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	310,472,000	74.81%
鉅運	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ； 實益權益 ⁽³⁾	310,472,000	74.81%
弘穎投資有限公司（「弘穎」）	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	276,168,000	66.55%

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
博慧投資有限公司(「博慧」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	276,168,000	66.55%
翠島環球有限公司(「翠島」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	276,168,000	66.55%
開元	實益權益 ⁽⁵⁾	276,168,000	66.55%
名彩投資(海外)有限公司 (「名彩(海外)」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾	276,168,000	66.55%
Actis 4 PCC	受控制法團權益 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	60,000,000	14.46%
Actis Global 4 LP	受控制法團權益 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	60,000,000	14.46%
Actis GP LLP	受控制法團權益 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	60,000,000	14.46%
Actis Investment Holdings Ship Limited(「Actis Ship」)	實益權益 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	60,000,000	14.46%
Rich Tea Investment Limited (「Rich Tea」)	受控制法團權益 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	60,000,000	14.46%

附註：

- (1) 開元由黃先生透過其投資控股公司鉅運持有80%權益及由黃翠紅女士、黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士分別透過其投資控股公司(即翠島、名彩(海外)、弘穎及博慧)各自持有5%權益。
- (2) 除黃先生外，黃氏家族包括黃翠紅女士、黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士。黃翠紅女士為黃先生的配偶，而黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士均為黃先生的姊妹，因此被視為黃先生的一致行動方，並被視為於黃先生擁有權益之本公司股份中擁有權益，而黃先生被視為於黃氏家族擁有權益之股份中擁有權益，反之亦然。
- (3) 鉅運於310,472,000股股份中擁有權益，其中34,304,000股股份(佔本公司已發行股本約8.26%)由鉅運直接持有及276,168,000股股份(佔本公司已發行股本約66.55%)由開元持有。
- (4) Actis Ship及Rich Tea由一組有限合夥企業及受保護空殼公司控制，並為彼此的一致行動方。因此，Rich Tea及該組有限合夥企業及受保護空殼公司被視為於Actis Ship持有的股份中擁有權益。
- (5) 於二零二一年一月二十五日，Actis Ship及開元訂立買賣協議，據此Actis Ship已有條件同意出售及開元已有條件同意收購60,000,000股股份，佔本公司已發行股本約14.46%，代價為每股股份1.95港元。於最後實際可行日期，上述交易事項尚未完成。根據向聯交所呈交的有關各實體及人士的權益披露通知書，當中所載各實體及人士所持股份數目已計及上述60,000,000股股份。
- (6) 誠如上文附註(5)所披露，上述交易於最後實際可行日期尚未完成。本附註所載各實體所持股份數目仍為60,000,000股股份，僅供說明之用。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司主要行政人員外，概無任何人於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立任何現有或建議的服務合約(不包括一年內屆滿或可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

5. 董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃的資產中的權益

截至最後實際可行日期，除黃先生於中晨向目標公司的該等土地轉讓中擁有權益外(有關內容披露於本通函「董事會函件」一節「有關目標公司的資料—公司資料」一段)，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事擁有重大權益及於對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排

於最後實際可行日期，本公司執行董事、主席兼控股股東黃先生於廣東嘉士利(為其本身及代表其附屬公司)與廣東康力食品有限公司(「廣東康力」，最終控股股東為黃先生)訂立的日期為二零一九年十月十七日的總採購協議(「總採購協議」)中擁有重大權益。根據總採購協議，本集團同意向廣東康力採購意大利麵產品至二零二一年十二月三十一日為止。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月十七日的公告及本公司日期為二零一九年十一月十二日的通函。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有重大權益及對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知經擴大集團任何成員公司概無任何未決或將面臨之重大訴訟或仲裁。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來經擴大集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

9. 專家與同意書

以下為本通函所述或其提供之意見或建議收錄於本通函之專家之專業資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
嘉漫(香港)有限公司	獨立物業估值師
廣東維盛律師事務所	中國法律顧問
開平市騰達建築設計有限公司	獨立工程造價機構

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及轉述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；

- (b) 概無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或委派他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 概無於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產直接或間接擁有任何權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司在中國的總部為中國廣東省開平市長沙港口路18號。
- (c) 本公司在香港的主要營業地點為香港九龍洋松街100號德讚中心14樓10A室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司股份過戶登記總處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司的公司秘書為岑展雲先生，彼為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (g) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

自本通函日期起計14天內任何香港營業日上午九時正至下午五時三十分，下列文件副本在本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍洋松街100號德讚中心14樓10A室)可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會推薦建議函件全文載於本通函第19頁；
- (c) 獨立財務顧問所發出函件全文載於本通函第21至41頁；
- (d) 嘉漫(香港)有限公司所出具有關該等土地及目標公司其他物業權益的估值報告全文載於本通函附錄一；
- (e) 目標公司該等土地及其他物業權益的估值報告內所述廣東維盛律師事務所出具的法律意見；
- (f) 開平市騰達建築設計有限公司就目標公司該等土地及其他物業權益的不同樓宇估計單價所編製的報告；
- (g) 同意書請參閱本附錄「專家與同意書」一節；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告

嘉士利集團有限公司
Jiashili Group Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1285)

股東特別大會通告

茲通告嘉士利集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年六月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認股權轉讓協議(在本公司日期為二零二一年六月十一日致股東之通函(「通函」)中界定及說明，其註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其簽立，以及執行其項下之所有交易；及
- (b) 授權任何董事代表本公司(其中包括)就執行股權轉讓協議及任何輔助文件及其交易並使之生效而簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付所有有關文件及契據，作出或授權作出彼全權酌情認為屬必需、權宜或適宜之一切有關行動、事宜及事項。」

承董事會命
嘉士利集團有限公司
主席兼執行董事
黃銑銘
謹啟

香港，二零二一年六月十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委派另一名人士代表其出席大會及根據本公司組織章程細則代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，及於會上投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件之核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 如屬股份聯名持有人，則該等持有人中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如有超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則該等人士中僅在本公司股東名冊中就該等股份排名最先者方有權就有關股份進行投票。
5. 為股東健康及安全著想並遵守防控二零一九冠狀病毒病之指引，本公司鼓勵股東，尤其是須遵守二零一九冠狀病毒病相關檢疫規定的股東，委任股東特別大會主席為彼等之代表，於上述大會按彼等註明的投票指示投票，以代替親身出席大會。

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事黃銑銘先生、譚朝均先生及陳松浣先生；非執行董事林曉先生；獨立非執行董事甘廷仲先生、何文琪女士及馬曉強先生。