

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲果業控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就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之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

本通函不得於美國境內直接或間接分發。本通函並不構成於美國購買或認購證券的任何要約或招攬或組成其部分。本公司股份並無亦不會根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「證券法」)登記，且於並無根據證券法規定登記或獲豁免登記的情況下，不可於美國提呈發售或出售。本公司股份將不會在美國公開發售。



ASIAN CITRUS HOLDINGS LIMITED

亞洲果業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：73)

- (I) 有關收購目標土地及物業的主要交易；
(II) 根據特別授權配售新股份；
(III) 建議增加法定股本；
及
(IV) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



配售代理



信達國際證券有限公司

本封頁下文部分所用詞彙本通函具有「釋義」一節所界定之有關相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第27頁。

本公司謹訂於二零二一年四月八日(星期四)上午九時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第44頁至第48頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。閣下如為股東，且未能出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之有關授權文件之文本，於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或於二零二一年三月三十一日(星期三)下午五時正(英國時間)前交回Computershare Investor Services (Jersey) Limited，地址為c/o The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6ZY, United Kingdom。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。

本股東特別大會預防措施

為避免2019冠狀病毒病傳播，股東特別大會將採取以下預防措施：

- 所有與會人士均須進行強制體溫檢查及健康申報
- 強制要求於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩
- 座位之間保持適當距離
- 股東特別大會將不會供應飲料或茶點，亦不會派發公司禮品

任何未有遵從預防措施的人士將不得進入股東特別大會會場。本公司謹此提醒股東(尤其是身體不適或正接受2019冠狀病毒病相關隔離檢疫的股東)，行使名下投票權毋須股東親身出席股東特別大會，並建議股東可委任股東特別大會主席為代表，就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁次
1. 釋義	1-4
2. 董事會函件.....	5-27
3. 附錄一 — 本集團之財務資料.....	28-32
4. 附錄二 — 目標土地及物業估值報告	33-39
5. 附錄三 — 一般資料	40-43
6. 股東特別大會通告	44-48

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下含義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件收購目標土地及物業
「收購事項完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年一月十九日之公告及本公司日期為二零二一年一月二十日之澄清公告，內容關於(其中包括)收購事項、配售事項及增加法定股本
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般在正常營業時間內開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「長江泰霖」	指	長江泰霖管理有限公司，由Ng Ong Nee先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)及一名獨立於本公司及其關連人士的第三方分別擁有50%及50%
「本公司」	指	亞洲果業控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：73)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應支付的總代價人民幣57,000,000元
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病
「訂金」	指	根據買賣協議，收購事項的訂金人民幣5,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	根據諒解備忘錄，於二零二零年十月二十八日由本集團支付予高先生的誠意金人民幣5,000,000元

* 僅供識別

釋 義

「水果分銷業務」	指	本集團於中國分銷各種優質水果的業務
「建築面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議通過增設3,000,000,000股新股份，將本公司法定股本由20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司的關連人士且根據上市規則獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「該土地」	指	位於中國廣東省深圳市龍崗區東村路與興橋路交界的一幅工業用地，詳情載於本通函「收購事項—目標土地及物業的資料」一節
「最後交易日」	指	二零二一年一月十九日，指股份於緊接訂立配售協議前在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二一年三月十一日，即本通函付印前，為確認本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會轄下的上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年六月三十日(或配售代理與本公司可能協定有關的較後日期)

釋 義

「諒解備忘錄」	指	有關收購事項的不具法律約束力的諒解備忘錄，由高先生與深圳市冠華水果商城有限公司(本公司全資附屬公司)於二零二零年十月二十一日訂立
「承配人」	指	配售代理及／或其代理人根據配售事項促使認購任何配售股份的任何人士或實體
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議配售配售股份
「配售代理」	指	信達國際證券有限公司，一間於香港註冊成立的持牌法團，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)受規管活動
「配售協議」	指	本公司與配售代理就根據特別授權進行配售事項所訂立日期為二零二一年一月十九日的有條件配售協議
「配售事項完成」	指	根據配售協議的條款及條件，完成配售事項及認購配售股份
「配售事項完成日期」	指	配售事項完成的日期，如本通函「根據特別授權進行的配售事項－配售協議－配售事項完成」一節所界定
「配售價」	指	每股配售股份0.08港元
「配售股份」	指	本公司將透過配售代理促成的配售事項，向承配人配發及發行最多1,250,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國，而僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」或「深圳冠佳利」	指	深圳市冠佳利實業有限公司，本公司於中國的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣目標土地及物業所訂立日期為二零二一年一月十九日的買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)增加法定股本；及(iv)授出特別授權以配發及發行配售股份
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「特別授權」	指	為於配售事項完成後配發及發行配售股份而向根據上市規則於股東特別大會上有權投票且毋須放棄投票之股東尋求以配發、發行或以其他方式處理額外股份之特別授權，直至二零二一年六月三十日仍然有效
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	現時生效的《公司收購及合併守則》
「目標土地及物業」	指	位於中國廣東省深圳市龍崗區東村路與興橋路交界處的一幅工業用地及其上建有的多座建築物，誠如本通函「收購事項－目標土地及物業的資料」一節所詳述
「空置交付」	指	根據買賣協議的條款及條件，賣方按空置基準將目標土地及物業交付予買方
「賣方」或「高先生」	指	高錫武先生
「泓亮」	指	泓亮諮詢及評估有限公司
「%」	指	百分比



ASIAN CITRUS HOLDINGS LIMITED

亞洲果業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：73)

執行董事：

Ng Ong Nee 先生 (主席兼行政總裁)

伍海于先生 (副行政總裁)

非執行董事：

賀小紅先生

獨立非執行董事：

鍾瑄因先生

呂明華博士，銀紫荊星章，太平紳士

楊振漢先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton

Bermuda HM 11

香港主要營業地點：

香港

新界葵涌

葵昌路1-7號

禎昌工業大廈1樓

敬啟者：

(I) 有關收購目標土地及物業的主要交易；

(II) 根據特別授權配售新股份；

及

(III) 建議增加法定股本

緒言

謹此提述該等公告，內容關於收購事項、配售事項及增加法定股本。

於二零二一年一月十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購目標土地及物業的全部權益(並無

* 僅供識別

董事會函件

產權負擔)，代價為人民幣57,000,000元(相當於約68,400,000港元)，將以現金結付，由配售事項的所得款項淨額撥資。

於二零二一年一月十九日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意盡力促使不少於六名承配人(承配人及其最終實益擁有人須為獨立第三方)按每股配售股份0.08港元的配售價認購最多1,250,000,000股配售股份。配售股份將根據特別授權配發及發行，特別授權將於根據上市規則召開的股東特別大會上向股東尋求。

於最後可行日期，本公司的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份。為了促成配售事項及為本公司的未來發展提供更高靈活度，董事會建議通過增設3,000,000,000股新股份，增加本公司法定股本至50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份。該等新股份一經發行將在所有方面與現有股份享有同等地位。增加法定股本須經股東在股東特別大會上通過普通決議案予以批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)關於以下各項之進一步資料：(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)增加法定股本；(iv)授出特別授權以配發及發行配售股份；(v)上市規則規定須披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

收購事項

買賣協議

買賣協議的主要條款概要如下：

日期

二零二一年一月十九日

訂約方

- (i) 賣方： 高錫武先生
- (ii) 買方： 深圳冠佳利，本公司的全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

將收購資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購目標土地及物業的全部權益，該等權益包括一幅土地及其上建有的四座建築物(並無產權負擔)。有關目標土地及物業的更多詳情，請參閱本通函「收購事項－目標土地及物業的資料」一節。

代價

根據買賣協議，代價為人民幣57,000,000元(相當於約68,400,000港元)，將由配售事項的部分所得款項提供資金。

在諒解備忘錄下的誠意金人民幣5,000,000元將計入代價，作為根據本通函下文「收購事項－買賣協議－支付條款」一節所述買賣協議支付條款的訂金。

支付條款

根據買賣協議，代價人民幣57,000,000元(包括訂金)將由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 訂金：先前已付的誠意金人民幣5,000,000元將於簽立買賣協議後用作訂金；
- (b) 第一筆付款：人民幣9,250,000元將於向相關政府機關(包括但不限於工業和信息化局)取得收購事項的批准及提交相關轉讓文件後以現金支付予賣方；
- (c) 第二筆付款：人民幣14,250,000元將於完成向買方的目標土地及物業的業權轉讓登記及買方取得不動產業權證書後30日內以現金支付予賣方；
- (d) 第三筆付款：人民幣27,500,000元將於空置交付後30日內以現金支付予賣方；及
- (e) 最後付款：於扣除與目標土地及物業相關的所有尚未結付費用及開支(包括但不限於物業管理費、有線電視、水、電、煤氣及電話線)後，於空置交付當日，倘扣起的保證金人民幣1,000,000元中仍有餘款，有關款項將於空置交付後90日內以現金支付予賣方。

董事會函件

於最後可行日期，除誠意金外，買方並無根據買賣協議向賣方支付款項。

代價釐定基準

代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已計及的因素包括：(i)目標土地及物業的估值為人民幣60,000,000元，其載於泓亮諮詢及評估有限公司(收購事項的獨立估值師)編製的估值報告；及(ii)本通函「收購事項－收購事項的理由及裨益」一節所載收購事項的理由及裨益。

董事認為代價誠屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

登記目標土地及物業的條件

賣方及買方均同意，提交目標土地及物業的業權轉讓登記受限於以下先決條件：

- (a) 股東已於股東特別大會上通過所有必要決議案以批准買賣協議及據此擬進行的收購事項以及配售協議及據此擬進行的配售事項(包括授出特別授權)；及
- (b) 配售事項已落實完成。

前述有關登記目標土地及物業的先決條件概不得由賣方或買方豁免。

倘上文所述的任何條件未能於二零二一年六月三十日前達成，賣方及買方各自有權終止買賣協議及賣方須於接獲買方通知後3日內退回相等於買方已支付的付款總額(包括訂金及所有其他付款)的款項。

就收購事項的申請須於上文所述條件達成後15日內提交予相關政府機關及目標土地及物業的業權轉讓登記申請須於向工業和信息化局取得批准後15日內提交予深圳市不動產登記中心。

倘業權轉讓登記未獲相關政府機關批准，買方將有權提名一名指定買方進行收購事項。

董事會函件

如向政府當局提交申請後180日內未能完成業權轉讓(除非因賣方相關原因導致未能完成)，賣方及買方各自有權終止買賣協議及賣方須於接獲買方通知後3日內退回相等於買方已支付的付款總額(包括訂金及所有其他付款)的款項。如因賣方相關原因導致目標土地及物業的業權未能轉讓，賣方應當承擔違約責任。

終止收購事項及賠償安排

倘買方未有根據買賣協議依時履行其責任(包括但不限於無故延遲支付代價)，買方須就延遲按日向賣方支付金額相等於代價0.05%的違約金。倘買方延遲支付代價超過15日，賣方有權(a)終止買賣協議及沒收訂金；或(b)向買方申索金額相等於代價20%的違約金，而且賣方有權就由此產生的損失向買方申索任何賠償。

倘賣方未有根據買賣協議依時履行其責任(包括但不限於延遲提交相關文件、轉讓業權登記或空置交付)，賣方須就延遲按日向買方支付金額相等於代價0.05%的違約金，且買方有權延遲支付代價的相關款項及履行其義務。

倘賣方延遲履行其責任超過15日，買方有權終止買賣協議，並向賣方申索兩倍訂金或向賣方申索金額相等於代價20%的違約金。此外，賣方亦須退還從買方收取的全部款項。另外，買方亦有權繼續執行買賣協議，且除可就延遲按日向賣方申索相等於代價0.05%的違約金外，還可向賣方申索金額相等於代價20%的違約金。在任何情況下，買方有權就由此產生的損失向賣方申索賠償。

倘賣方在其他方面違反買賣協議，買方有權(a)繼續執行買賣協議；或(b)終止買賣協議，惟在任何情況下，買方均有權向賣方申索金額相等於代價20%的違約金，連同就由此產生的損失向賣方申索的任何賠償。

目標土地及物業

估值師

本公司已委聘泓亮為目標土地及物業進行估值及編製估值報告(「估值」)。

在評估泓亮的估值能力時，董事已要求泓亮提供並取得能力陳述，展示其在目標土地及物業類似的土地及／或物業估值方面的往績。根據董事之審閱，董事得悉泓亮在目標土地及物業類似的土地及／或物業估值方面已累積廣泛經驗。

於最後可行日期，泓亮亦確認其為獨立第三方。

基於以上所述，董事認為泓亮具備資格及能力，就目標土地及物業進行估值及編製評估報告。

估值方法

泓亮採用成本法對目標土地及物業進行估值。

成本法是一種估值方法。此方法是基於土地現有最佳用途下價值的評估，加上現有建設的重置(複製)總成本，減去物理損耗以及各種相關形式的報廢及優化費用而得出。為了評估該土地在成本法下的價值，我們參考了市場上可比較的土地交易。

董事已與泓亮商討對估值採用不同估值方法的理據。據泓亮所述，成本法為估值之最合適估值方法，原因如下：

- (a) 市場法不適合估值，因與目標土地及物業的相關可比銷售交易在市場上有限；
- (b) 收入法不適合估值，因(i)與目標土地及物業的相關可比較租金在市場上有限；及(ii)由於目標土地及物業將用作水果分銷業務的水果分銷中心，且沒有可識別的收入來源，故不容易及準確地量化或確定其收入；及
- (c) 成本法適合估值，因成本法乃估值中常用的方法，其考慮到根據類似資產的現行市價重現被評估資產的基礎成本。

董事會函件

考慮上述理由後，董事認為泓亮就估值所採用的估值方法屬公平合理。

估值的主要假設及參數

泓亮在估值時作以下主要假設：

- (a) 賣方在市場上出售目標土地及物業時，並無在遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排中受惠；
- (b) 並無就目標土地及物業作任何押記、按揭或欠款，或使出售有效時產生任何開支或稅項；
- (c) 除了估值報告所披露的有關產權負擔外，目標土地及物業並無任何其他繁重的產權負擔、限制及支出；及
- (d) 目標土地及物業之擁有人在整段土地使用權尚未屆滿期間，使用目標土地及物業時享有自由及不附帶產權負擔的權利。

泓亮就估值採納的主要參數概要如下：

建築物折舊後重置成本	以總建築面積為基礎，每平方米人民幣2,019元
該土地的用地佔地面積單價	以用地佔地面積為基礎，每平方米人民幣8,271元

董事已審閱該四幢建築物的折舊後重置成本及該土地的用地單位價格的具體數據，並留意到：

- (a) 四幢建築物的折舊後重置成本乃參考以下因素釐定：四幢建築物的(i)經濟可使用壽命；(ii)估計殘值；及(iii)總重置成本，包括預計重置成本、專業費用、附屬設施費用、財務成本及應急費用；
- (b) 泓亮選取二零一八年以來有關工業用地的五宗可比較交易，該等交易與該土地有相似之處。董事已與泓亮商討所採用的可比較交易，泓亮認為，就該土地的位置及用途的相關性而言，所物色的交易被視為與估值主題事宜(即該土地)相關並具有代表性；及
- (c) 該土地的佔地面積單價是參照上述五宗可資比較的銷售交易的經調整佔地面積單價而釐定，並參考不同地區與物理屬性的差異而調整。

董事會函件

基於上述評估，董事認為，泓亮就估值所採納的上述主要假設及參數屬公平合理。

目標土地及物業的資料

目標土地及物業由該土地組成，其上建有四座建築物，包括兩座車間、一個配套辦公室及一座宿舍。

該土地位於中國廣東省深圳市龍崗區東村路與興橋路交界，總地盤面積為約6,674.30平方米。該土地指定作工業用途，使用權自一九九二年十二月八日起計，為期50年。

賣方以廣東省惠來縣人民法院於二零一七年十二月四日發出的判決書，從深圳市紫園房地產開發有限公司(原名為深圳武龍房地產開發有限公司)取得目標土地及物業的土地使用權的所有權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳市紫園房地產開發有限公司為獨立第三方，並於最後可行日期，於或與(i)本集團任何成員公司或(ii)本公司任何關連人士並無直接或間接擁有股權或關係。

下表展示該土地上所建四座建築物的詳情：

證書編號	建築物	建築面積 (平方米)
1. 粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	配套辦公室	470.02
2. 粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	車間1座	673.32
3. 粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	車間2座	260.15
4. 粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	宿舍	973.88
	總計	<u>2,377.37</u>

董事會函件

於最後可行日期，目標土地及物業中總建築面積1,640平方米的樓宇（「出租面積」），目前由一名獨立第三方佔用，其在租賃下製造及銷售電力絕緣體及其他電子產品，該租賃將於二零二一年十二月三十一日屆滿（「租賃安排」）。承租人已同意，目標土地及物業完成向買方轉讓業權登記後15日內清空出租面積。預期目標土地及物業的業權轉讓登記將於向深圳市不動產登記中心提交業權轉讓登記申請後三個月內完成（目前預期為二零二一年七月底）。

鑑於承租人已同意如上述清空出租面積，本公司預料租賃安排將於收購事項完成前由訂約方終止。誠如本公司中國法律顧問告知，根據租賃安排，承租人無權就向本集團提早終止而獲得任何賠償。

由於目標土地及物業擬用作經營水果分銷業務的水果分銷中心，且不擬租賃予任何租戶，董事認為，目標土地及物業將不會有可識別的收入來源，因此不構成上市規則第14.67(6)(b)條下附帶可識別收入來源或資產估值的產生收益的資產。

本公司概不知悉目標土及物業將會影響水果分銷業務的擬定用途。

騰空交回管理權後，本公司擬翻修目標土地及物業，翻新成本、時間表、擬定融資來源已於本通函「所得款項用途」一節內披露。

本集團的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事(i)於中國市場栽種、培植及銷售農產品；及(ii)水果分銷業務。

賣方的資料

賣方（即高先生）為中國公民，專門從事水果分銷業供應鏈的業務營運，比如就業務營運選擇地方及開發銷售渠道。於二零二零年九月，本公司透過本公司附屬公司一名董事的社交網絡認識賣方。經初步商討後，本公司對目標土地及物業感興趣，因為(a)其符合營運水果分銷中心的要求；及(b)如下文「收購事項－收購事項的理由及裨益」一節所述，其位置及交通網絡適合本集團的業務發展。其後，本公司與賣方展開磋商，並就目標土地及物業取得更多深入資料，包括但不限於目標土地及物業的現況以及其預計代價。經考慮下文「收購事項－收購事項的理由及

裨益」一節所述因素及收購事項的條款及條件後，買方訂立買賣協議以收購目標土地及物業。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，賣方（即高先生）為獨立第三方，於最後可行日期並無(a)於本集團任何成員公司或本公司任何關連人士擁有任何直接或間接股權；及(b)與本集團任何成員公司或本公司任何關連人士有任何關係。

收購事項的理由及裨益

本集團的水果分銷業務涉及通過(其中包括)向優質供應商採購以於中國分銷多種優質水果，並設有加工及分銷予客戶的增值服務。除於中國種植的水果外，本集團獲中國當局授出相關許可，已從海外進口優質水果以擴大產品組合，例如馬來西亞的榴槤。

水果分銷業務錄得的收益由截至二零一九年六月三十日止年度的約人民幣17,300,000元大幅增加至截至二零二零年六月三十日止年度的人民幣401,400,000元。

本集團目前於供應商的農場提供一系列加工水果的增值服務，包括為客戶的水果分級、清潔、打蠟、包裝及貼上本公司的品牌名稱「Royalstar新雅奇」。隨著本集團的水果分銷業務快速增長，董事認為，考慮到水果分銷業務於可見未來的銷量上升趨勢，為水果分銷業務建立綜合分銷中心，以(a)按集中方式進行水果加工；(b)為客戶提供各類水果的存貨管理，切合不同濕度及／或溫度倉儲要求；及(c)設立配送貨車車隊以向客戶配送水果，通過擴增每次配送的處理能力及倉儲容量，並考慮到水果分銷業務的銷量於可見未來會有增長趨勢，這可從根本上加強水果加工的效率以達致規模經濟。

收購事項為本集團建立分銷中心的良機，可滿足水果分銷業務的有關需求。由於目標土地及物業包括四座已建成的多用途建築物(包括車間、辦公室及宿舍)，很有可能滿足分銷中心的營運要求，本集團得以節省建造相關設施的大量成本。另外，鑑於目標土地及物業位於中國廣東深圳市，當地有發展成熟的交通網絡，董事認為水果將可於新分銷中心經相關加工後，以符合成本效益的方式交付予華南的客戶。

鑑於上文所述，董事認為收購事項是商業上合理的業務決定及為本集團長遠發展採取的適當行動。經考慮前述因素，董事認為據買賣協議擬進行的收購事項的條款及條件誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

根據特別授權進行的配售事項

緒言

於二零二一年一月十九日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意盡力促使不少於六名承配人按每股配售股份0.08港元的配售價認購最多1,250,000,000股配售股份。

配售協議

配售協議的主要條款概要如下：

日期

二零二一年一月十九日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；及
- (ii) 配售代理(作為配售代理)

(統稱「訂約方」及各名「訂約一方」)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

配售股份

於最後可行日期，本公司有1,249,637,884股已發行股份。假設(a)本公司已發行股份數目於本通函日期至配售事項完成日期並無變動；及(b)最多1,250,000,000股配售股份獲成功配售，配售股份佔(i)本公司於最後可行日期的現有已發行股本約100.03%；及(ii)本公司經配發及發行配售股份擴大後的已發行股本約50.01%。最多1,250,000,000股配售股份的總面值將為12,500,000港元。

配售股份的地位

配售股份於發行及繳足股款時，將在所有方面與於配售事項完成日期的所有其他已發行股份享有同等地位。

承配人

於最後可行日期，配售代理已按配售價每股配售股份0.08港元暫時向不少於六名承配人配售所有配售股份，而據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)所有承配人連同彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)概無承配人為賣方或其聯繫人(定義見上市規則)。

儘管配售代理已向本公司承諾，承配人及彼等各自的最終實益擁有人將不會於緊隨配售事項完成後成為本公司的主要股東，本公司已有條件同意(在不解除配售代理的義務及損害本公司在配售協議任何其他條文下的權利的情況下)配售代理訂立任何協議或安排，以促使承配人認購配售股份，而該等配售股份佔本公司於配售事項完成日期的經擴大已發行股本10%或以上。

於最後可行日期，本公司獲配售代理告知，不少於六名承配人已獲識別。所識別的承配人當中的兩名，即許國典(「許先生」)及龔澤民(「龔先生」)(彼等均於中港兩地經營業務的企業家)各自己表示有意認購276,243,000股及419,298,000股配售股份，相當於本公司於配售事項完成日期經擴大已發行股本約11.05%及16.77%，且其於配售事項完成後將成為本公司的主要股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，許先生及龔先生均向配售代理表示有意成為本公司之被動投資者，將不會參與本集團的日常管理。

於最後可行日期，根據配售代理所提供的資料，配售事項不會導致任何承配人觸發收購守則規則26.1項下之強制要約責任或引進控股股東(定義見上市規則)。

配售價

配售價每股配售股份0.08港元較：

- (a) 於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.200港元折讓約60.00%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份0.143港元折讓約44.06%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.149港元折讓約46.31%；

董事會函件

- (d) 截至最後交易日(包括該日)前連續十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約0.148港元折讓約45.95%；及
- (e) 於二零二零年六月三十日每股股份資產淨值約0.11港元折讓約27.27%(按本集團於二零二零年六月三十日的綜合資產淨值約人民幣129,732,000元(按當時的匯率人民幣1元兌1.10港元，相當於約142,705,000港元)及於二零二零年六月三十日的1,249,637,884股已發行股份計算)。

扣除配售費用、法律費用及支出及配售事項附帶的其他開支後，每股配售股份的配售價淨額約為0.076港元。

配售價乃由本公司與配售代理參考(其中包括)股份現行市價及近期交易表現後，經公平磋商而達致。

於釐定配售價時，董事已回顧股份於二零二零年九月一日(即股份自二零一六年九月二十九日暫停買賣後恢復買賣當日)至最後交易日期間(「回顧期間」)的收市價及成交量。

下圖展示股份於回顧期間的收市價走勢：



資料來源：聯交所網站

董事會函件

於回顧期間後，董事注意到自二零二一年二月十七日(即香港農曆新年公眾假期後)起及截至最後可行日期，股價出現零星波動。

下表載列(a)回顧期間股份平均每日成交量；及(b)回顧期間股份平均每日成交量佔當月／期末已發行股份總數比例之百分比：

月份／期間	股份 總成交量 股數	交易日數	股份平均 每日成交量 股數	平均每日 成交量佔 當月／期末 已發行 股份總數 的百分比 %
二零二零年九月	190,025,887	22	8,637,540	0.6912
二零二零年十月	44,622,241	18	2,479,013	0.1984
二零二零年十一月	23,104,460	21	1,100,212	0.0880
二零二零年十二月	23,860,976	22	1,084,590	0.0868
二零二一年一月(截至 最後交易日)	21,793,619	12	1,816,135	0.1453

資料來源：聯交所網站

儘管配售價較上文所披露的股份收市價及股份於二零二零年六月三十日的每股資產淨值有所折讓，但董事認為，基於目前市況，配售價及配售協議的條款屬公平合理，且配售事項符合本公司及股東的整體利益，有關原因載列如下：

- (a) 考慮到(i)股份收市價於回顧期間普遍呈下跌趨勢(介乎二零二一年一月十九日最低位的每股股份0.143港元至二零二零年九月十八日最高位的每股股份0.405港元)；(ii)股份於回顧期間的流通性相對較低(每月平均每日成交量佔已發行股份總數的比例介乎約0.0868%至0.6912%)；及(iii)2019冠狀病毒病的不確定性所帶來的影響，董事認為，為吸引投資者參與配售事項，將配售價設定為較近期市價有所折讓屬合理且必要；

董事會函件

- (b) 董事已諮詢多家金融機構(包括配售代理)，其表示，鑑於目前的市場氣氛及上文(a)段所述因素，配售價應介乎每股配售股份0.05港元至0.08港元；及
- (c) 誠如本通函「收購事項－收購事項的理由及裨益」一節所述，本集團需要資金以全面實行其發展策略，進一步擴展其水果分銷業務。

此外，雖然股價如上文所述般自配售協議日期起及在二零二一年二月下旬出現零星波動，特別尤其是由二零二一年二月十七日每股0.189元港元的低位，至二零二一年二月二十五日每股0.244港元的高位。鑒於以下理由，董事認為配售事項仍然符合本公司及股東的整體利益，並且為最合適的集資方法：

- (a) 訂立配售協議時，董事已考慮前述代價；
- (b) 除股價在短時間內出現的零星波動外，於最後可行日期，董事概不知悉股價出現任何其他重大變動；
- (c) 本集團當務之急為就本集團於水果分銷中心的業務發展(尤其是為收購事項)籌集充足資金，誠如本通函「根據特別授權進行的配售事項－配售事項的理由及裨益」一段進一步披露，配售事項較供股或公開發售更為迅速有效；且知本通函「收購事項－買賣協議」一節進一步詳述，配售事項可達致買賣協議下所定明的時間；及
- (d) 本通函「根據特別授權進行的配售事項－配售事項的理由及裨益」一節所載的其他理由。

在緊接本通函日期前的過去十二個月內，本公司並無進行任何供股、公開發售或特別授權配售事項。截至本通函日期，根據特別授權進行的配售事項本身會導致23.41%的理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

配售費用

本公司須向配售代理支付配售費用，金額為配售協議項下實際配售及認購的配售股份配售價總額的3%。

配售事項的條件

配售事項完成須待下列條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 本公司股東已於股東特別大會上通過所有必要決議案，以批准(其中包括)(i)本公司訂立及履行配售協議項下之責任及據此擬進行之交易(包括但不限於授出特別授權及有關特別授權維持有效及存續)及(ii)將本公司法定股本增加至50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份；
- (b) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣；
- (c) 本公司根據配售協議作出的聲明、保證及承諾於配售事項完成日期屬真實及準確，且無誤導成份；及
- (d) 配售代理根據配售協議作出的聲明、保證及承諾於配售事項完成日期屬真實及準確，且無誤導成份。

配售代理可行使其絕對酌情權，隨時以書面通知本公司，全部或部分豁免上文第(c)段所載的條件。

本公司可行使其絕對酌情權，隨時以書面通知配售代理，全部或部分豁免上文第(d)段所載的條件。

除上述條件外，其他條件均不得由訂約方豁免。

倘上述任何條件未能於最後截止日期前達成或獲豁免，則訂約方就配售事項於配售協議項下所有權利、義務及責任將告終止及終結，而概無訂約方可以就配售事項向任何其他訂約一方提出任何申索，惟任何先前違約或申索除外。

於最後可行日期，上述配售條件並未達成或獲豁免。

特別授權的有效期

特別授權倘獲股東於股東特別大會通過，其有效期將直至二零二一年六月三十日。如未能於二零二一年六月三十日或之前達至配售事項完成，本公司將重新遵守適用之上市規則規定，包括但不限於就發行配售股份尋求必要股東批准。

配售事項完成

配售事項完成須於配售事項條件達成(或豁免)後的第三個營業日(「**配售事項完成日期**」)或訂約方書面協定的其他日期下午五時正進行。

終止配售事項

倘配售代理合理認為配售事項的成功將受到任何不可抗力事件的重大不利影響，則有權於配售事項完成日期上午八時正或之前(或訂約方可能協定的較後日期)通過發出書面通知終止配售協議所載的安排。

此外，於配售事項完成日期下午五時正或之前，倘發生以下事項：

- (a) 本公司在任何重大方面嚴重違反或不遵守根據配售協議所表達或承擔的任何義務或承諾；或
- (b) 股份在聯交所暫停買賣超過連續十個交易日，惟因審批任何有關配售協議的公告或有關配售事項及／或買賣協議及其附屬協議的通函所導致者除外；或
- (c) 配售代理知悉配售協議所載的任何陳述或保證在作出時為失實或不準確，或倘重複作出會在任何重大方面成為失實或不準確，而配售代理合理斷定任何該等失實的陳述或保證反映或相當可能反映本集團整體的財務或交易狀況或前景出現重大不利變動，或相當有可能對配售事項造成重大不利影響；或
- (d) 自二零二零年六月三十日以來，本公司的財務狀況出現任何對配售事項而言屬重大的不利變動；

則經諮詢本公司後，配售代理有權於配售事項完成日期下午五時正前向本公司發出書面通知(須列明終止理由連同支持證據)，選擇將其於配售協議下的責任視為已因該等事宜或事件而獲解除及免除。

根據上文所述發出通知後，配售代理於配售協議項下的所有責任將獲撤銷及終止，且訂約方不得就配售協議所引致或與配售協議有關的任何事宜或事項對任何其他訂約一方提出任何申索，惟任何先前違反配售協議項下任何責任或任何遺存申索除外。

配售事項的理由及裨益

如本通函「收購事項－收購事項的理由及裨益」一節所披露，董事認為本集團為水果分銷業務建立綜合水果分銷中心，以按集中方式進行水果加工，為必要之舉。

根據於二零二一年二月二十六日披露之本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個月中期業績公告，其於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等價物約為人民幣13,700,000元，不足以支付全部代價及為上文所述發展計劃提供資金。因此，董事認為本公司有迫切的集資需要，以補足代價的差額。

訂立配售協議前，董事已考慮本集團可採用的其他集資方法，如債務融資、供股及公開發售。

關於為收購事項進行債務融資的可能性，董事曾向一間與本公司有長遠關係的銀行查詢。該銀行表示，只能提供按揭貸款融資，貸款額最高為已按揭物業的估值50%，年利率為高於香港銀行同業拆息約4.5%。鑒於(a)估計貸款金額不足以支付代價總額及本通函「所得款項用途」一節所述會就目標土地及物業的預計翻修開支；及(b)所報年利率遠高於香港日常按揭貸款利率約2.5%，董事認為銀行借款對本公司而言，並非最為理想的融資方法。

鑑於上文所述，董事認為，與配售事項相比，債務融資並非一個具吸引力的選擇，原因如下：(a)金融機構不會接受農地基建及結果植物作為抵押品；(b)向本公司提供的銀行融資條款並非有利；(c)債務融資將招致額外利息負擔及影響本集團的財務表現；及(d)與銀行融資相比，配售事項不會讓本集團承擔付款責任，同時亦可為發展本公司業務擴大資本基礎。

透過供股或公開發售方式進行集資活動，其由於涉及發佈上市文件連同其他申請及大量行政程序(例如買賣安排)，與配售事項相比，通常須額外兩至三個月完成，故相比配售事項通常耗時較長。由於供股或公開發售會產生委聘申報會計師及／或經紀代理的預計額外成本約3,000,000港元至3,500,000港元，成本效益亦較配售事項為低。基於上文所述，董事認為，根據特別授權發行配售股份就本集團業務發展而言屬較理想方案。

董事會函件

有見及此，儘管現有股東的持股量將因配售事項完成而被攤薄，經考慮：(a) 本集團有迫切需要為本集團的業務發展籌集足夠資金；(b) 與債務融資、供股及公開發售相比，配售事項乃籌集足夠資金的最為可行、有利及具成本效益的融資方法；及(c) 董事對配售價的公平與合理所作的評估(如上文「根據特別授權進行的配售事項－配售協議－配售價」一節所述)，董事認為配售事項及其條款與條件對本公司及股東而言屬公平合理。

於最後可行日期，配售代理已按配售價每股配售股份0.08港元暫時向不少於六名承配人配售合共1,250,000,000股配售股份。本公司擬根據本通函「所得款項用途」一節動用配售事項的全部所得款項淨額。

除上述事項外及於最後可行日期，本公司並無任何意向或計畫進行任何集資計劃。然而，董事不排除在本集團為滿足其營運需要或未來發展而合理地需要籌集資金時，可能會考慮進行集資活動。董事在進行任何集資活動前，將審慎考慮對股東可能造成的影響。

過去十二個月本公司的集資活動

本公司於緊接本通函日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

董事會函件

本公司股權架構的變動

配售事項導致本公司股權架構的變動(假設自本通函日期起直至及緊隨配售事項完成後，本公司的已發行股本並無其他變動)載列如下：

	於最後可行日期		緊隨配售事項完成後 (假設所有配售股份 獲悉數配售)	
	股份數目	%	股份數目	%
長江泰霖(附註1)	179,252,394	14.34	179,252,394	7.17
許先生(附註2)	–	–	276,243,000	11.05
龔先生(附註2)	–	–	419,298,000	16.77
公眾股東：				
其他承配人	–	–	554,459,000	22.19
其他公眾股東	1,070,385,490	85.66	1,070,385,490	42.82
	<u>1,249,637,884</u>	<u>100.00</u>	<u>2,499,637,884</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 長江泰霖由Ng Ong Nee先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)及獨立於本公司及其關連人士的第三方分別擁有50%及50%。根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，Ng Ong Nee先生(亦為長江泰霖的董事)被視為長江泰霖持有的179,252,394股股份中擁有權益。
2. 請參閱本通函「根據特別授權進行的配售事項－配售協議－承配人」以了解許先生及龔先生的認購指示。

基於上文所述，董事預期於配售事項完成後，本公司將繼續遵守上市規則第8.08(1)(a)所規定的最低25%公眾持股量要求。

收購事項的財務影響

盈利

收購完成後，預期收購事項將令年度折舊費用增加約人民幣2,591,000元(相當於約3,107,000港元，按人民幣1元兌1.199港元的匯率計算)。

資產

於收購完成後，本集團的資產總將增加約94,700,000港元。

董事會函件

所得款項用途

假設所有配售股份獲悉數配售，配售事項所得款項總額將為100,000,000港元。經扣除所有相關開支(包括但不限於配售費用、法律費用及支出以及配售事項附帶的其他開支)約5,300,000港元後，所得款項淨額將約為94,700,000港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額用於下列用途：(i)約68,400,000港元用於為代價提供資金；(ii)約11,000,000港元用於翻修目標土地及物業；及(iii)約15,300,000港元用作本集團日常業務的營運資金。

下表載列配售事項所得款項淨額用途的詳情：

所得款項用途	詳情	將予使用的所得款項淨額 千港元	預計使用的所得款項淨額的時間
為代價提供資金		68,400	將於二零二一年六月或之前悉數動用
翻修目標土地及物業(附註)	目標土地及物業的裝飾，包括地坪鋪設工程、拆卸工程、翻修屋頂等；安裝目標土地及物業的設施，包括供水及衛生設施和電力設施	11,000	將於二零二一年十一月或之前悉數動用
本集團日常業務的營運資金	應計開支，包括法律及專業費用及其他企業開支	7,680	將於二零二一年四月或之前悉數動用
	行政開支，包括員工成本、辦公室租金及其他企業開支等	7,620	將於二零二一年十一月或之前悉數動用
小計		<u>15,300</u>	
所得款項淨額合計		<u><u>94,700</u></u>	

附註：於最後可行日期，除上表所披露將產生的開支外，預期目標土地及物業將不會產生額外資本開支，亦毋須再為前述的翻修目標土地及物業進行集資活動。於最後可行日期，本公司並無就翻修目標土地及物業支付任何款項。

建議增加法定股本

於最後可行日期，本公司的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元股份，當中1,249,637,884股股份已發行。為了促成配售事項及為本公司的未來發展提供更高靈活度，董事會建議通過增設3,000,000,000股新股份，增加本公司法定股本至50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份。該等新股份一經發行將在所有方面與現有股份享有同地位。增加法定股本須經股東在股東特別大會上通過普通決議案予以批准後，方可作實。

上市規則涵義

收購事項

由於買賣協議項下收購事項的最高百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

根據特別授權進行的配售事項

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准授出特別授權以配發及發行配售股份。本公司將向聯交所申請批准配售股份在聯交所上市及買賣。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年四月八日(星期四)上午九時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第44頁至第48頁。將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)增加法定股本；及(iv)授出特別授權以配發及發行配售股份。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。閣下如為股東，且未能親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之有關授權文件之文本，於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或於二零二一年三月三十一日(星期三)下午五時正(英國時間)或其任何續會前交回Computershare

董事會函件

Investor Services (Jersey) Limited，地址為c/o The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6ZY, United Kingdom。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。

根據上市規則，任何於收購事項或配售事項中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項或配售事項中擁有與其他股東不同的重大權益，因此概無股東須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票，以批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)增加法定股本；及(iv)授出特別授權以配發及發行配售股份。

推薦建議

董事認為(a)買賣協議、配售協議及各項據此擬進行之交易的條款及條件屬公平合理；及(b)買賣協議、配售協議、增加法定股本及授出特別授權以配發及發行配售股份符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易；(ii)配售協議及據此擬進行之交易；(iii)增加法定股本；及(iv)授出特別授權以配發及發行配售股份。

其他資料

閣下務請留意本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
亞洲果業控股有限公司*
主席
Ng Ong Nee
謹啟

二零二一年三月十六日

* 僅供識別

本集團截至二零二零年六月三十日止三個財政年度之綜合財務資料

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司之二零一九／二零年年報，該年報於二零二零年九月二十三日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊登。亦請參閱以下二零二零年年報之連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0923/2020092300375_c.pdf

本集團截至二零一九年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司之二零一八／一九年年報，該年報於二零一九年九月二十七日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊登。亦請參閱以下二零一九年年報之連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0927/lt20190927092_c.pdf

本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司之二零一七／一八年年報，該年報於二零一八年十月三十日在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 刊登。亦請參閱以下二零一八年年報之連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1030/lt20181030866_c.pdf

1. 債務聲明

於二零二一年一月三十一日(即本通函付印前就確認有關本債務聲明的若干資料之最後可行日期)營業結束時，本集團已產生應付一名董事款項及租賃負債分別約人民幣327,000元及人民幣460,000元，均為無擔保及無抵押。

除上文所披露者外，於二零二一年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、借款、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、未行使可換股債務證券或其他類似債務、任何擔保或其他重大或然負債。

2. 本集團的營運資金

經計及內部產生的資金及配售事項所得現金款項淨額後，董事認為本集團可用的營運資金足以應付其於本通函日期起計最少十二個月的目前需求。

3. 本集團的財務及經營前景

本集團主要從事：(i)於中國市場栽種、培植及銷售農產品(「種植業務」)；及(ii)水果分銷業務(定義見下文)。下表載列截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止六個月本公司的收入及本公司擁有人應佔溢利：

	截至十二月三十一日止六個月		
	二零二零年	二零一九年	變動%
	(未經審核)	(未經審核)	
人民幣千元	人民幣千元		
種植業務	6,373	4,919	29.6
水果分銷業務	113,805	111,998	1.6
總計	<u>120,178</u>	<u>116,917</u>	2.8

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，合浦種植場的冬橙收成季節於二零二零年十二月開始並完成，本集團自種植業務錄得收入約人民幣6,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：人民幣4,900,000元)。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團自水果分銷業務錄得收入約人民幣113,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：人民幣112,000,000元)，較去年同期輕微增加約1.6%。

本集團的種植業務涉及鮮橙種植及與當地農民合作種植各類水果。本集團繼續密切監察種植業務的革新，透過設置成本控制及生產力管理等各類流程，改善種植園的種植技術及工序；並藉由向當地農民提供專業／技術諮詢服務，換取一定管理收入，令水果項目更為多元。本公司認為，種植業務會繼續依照其業務計劃穩定發展。

本集團的水果分銷業務涉及在中國分銷自優質供應商採購的各類優質水果，並提供增值服務，以其自有品牌「Royalstar新雅奇」為水果加工及分銷予客戶。本集團亦繼續收到不同客戶的經常性訂單，在水果分銷業務方面與供應商合作無間。水果分銷業務的規模以及自有品牌「Royalstar新雅奇」旗下優質水果的市場滲透率預期將繼續穩步增長。考慮到水果分銷業務的銷售量在可預見將來呈上升趨勢，本公司正著手建立綜合分銷中心，通過增加各分銷點的處理能力及倉儲能力，提高水果加工效率，以實現規模效益。

2019冠狀病毒病疫情及中美貿易戰談判使中國經濟增速放緩至二零二零年的2.3%。本公司認為，由於消費者的消費意欲仍然低迷，加上水果分銷業務部分客戶要求延長銷售交易的信貸期，只要影響仍然持續，市場對優質水果的需求將暫時下降。二零二一年，本集團將維持保守，以審慎態度制定不同的銷售策略，以應對2019冠狀病毒病疫情帶來的市場變化。在此之上，董事亦會採取預防措施，以減輕經濟衰退可能為本集團帶來的影響，並提高本集團的長期盈利能力及可持續性。

4. 流動資金及財務資源

流動資金

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動比率及速動比率分別為3.43及3.22(二零二零年六月三十日：分別為2.80及2.73)。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止六個月的流動比率和速動比率增加，主要由於所述期間結付應付稅項所致。

於二零二零年六月三十日和二零二零年十二月三十一日，本集團並無產生任何債務工具或任何銀行借款。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨現金狀況約為人民幣13,700,000元(二零二零年六月三十日：人民幣31,500,000元)。本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月的淨現金狀況減少，主要由於經營活動的現金淨流出和購入物業、廠房和設備的預付款項所致。

財政資源和庫務政策

本集團的財務資源包括現金及現金等價物。本集團的資金來源主要為來自經營活動的現金流入。

於二零二零年六月三十日和二零二零年十二月三十一日，本集團沒有任何未償還借款。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團擁有充足的營運資金，並在日後將繼續採納嚴格的成本控制及審慎的財務政策。

資產抵押

於二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何資產抵押。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零二零年六月三十日：人民幣70,000元)。

外匯風險

本集團主要因現金及現金等價物(以與其營運相關的功能貨幣以外的貨幣計值)而面臨外匯風險。引起風險的貨幣主要為港元。

本集團以外幣計值的交易相對有限，因此當前面對匯率波動的風險極微小，本集團毋須使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。管理層不時密切監察貨幣匯率的變動管理其外匯風險。

重大投資、重大收購及出售

截至二零二零年六月三十日止財政年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團並無重大投資或重大收購或出售。

5. 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有29名(二零二零年六月三十日：36名)長期僱員。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，僱員薪酬總額(包括董事薪酬及福利)約人民幣4,500,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：約人民幣6,200,000元)。

本集團已採納具競爭力之薪酬方案，旨在吸引、挽留並激勵優秀人員。薪酬待遇與工作表現掛鉤，而釐定薪酬時已考慮業務表現、市場慣例及市場競爭狀況。薪酬方案會每年檢討，包括薪金／工資及其他員工福利，如住宿、酌情花紅，強積金供款及購股權。

6. 購股權計劃

根據二零二零年十二月三十日之股東決議案，一項新購股權計劃獲採納(「二零二零年購股權計劃」)。按於二零二零年十二月三十日已發行股份1,249,637,884股計算，根據二零二零年購股權計劃及本公司任何其他計劃可能授出的購股權獲行使時，將予配發及發行的最多股份數目為124,963,788股。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無根據二零二零年購股權計劃已授出或同意授出購股權(二零二零年六月三十日：不適用)。

7. 發展與培訓

本集團視員工為寶貴資產，並提供不同層次的技能和工作知識、廠房運作及生產專門知識的培訓，一直支持彼等提升其價值，使他們能夠勝任和有能力的方式履行彼等規定的工作職責，且不危及彼等健康與安全或有損廠房和運作。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分別向12及6僱員提供合約24小時及48小時的內部和外部培訓(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：向7及10僱員提供合約23小時及104小時的內部和外部培訓)。在有關的培訓政策下，將會提升其人力資源的質素和價值，使本集團和僱員受惠。本集團預計日後繼續實行現時的培訓政策。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬收購物業權益之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估亞洲果業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之地塊之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二零年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃根據物業權益於現有狀態下之市值（定義見下文）進行，並假設該等物業權益於估值日期以即時交出空置管有權的方式出售，且並無任何產權負擔。

市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額（「市值」）」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不附帶產權負擔地使用物業權益。

估值方法

吾等採用成本法(定義見下文)評估，貴集團將予收購的物業權益。

成本法是假設企業運用總體資產後有足夠的潛在盈利能力(或實體使用整個資產以提供服務的潛力)的估值基礎(「成本法」)。此方法是基於對土地於現有用途下的價值的評估，加上現有建設的重置(複製)總成本，減去物理損耗以及各種相關形式的報廢及優化費用而得出。在計算土地價值時參考現有區內的土地銷售交易。在缺乏已知市場的可資比較銷售下，其一般提供最為可靠的物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問廣東國暉律師事務所就中國物業的業權所提供之意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等並不會就與本函件及估值證書所載物業之合法業權有關之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就物業的業權所提供之資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜之意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等於二零二零年十二月十六日視察物業之外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業之所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出之調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等之估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述之所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港新界
葵涌
葵昌路1-7號
禎昌工業大廈1樓
亞洲果業控股有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIRES

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二一年三月十六日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾23年在本文提及之地區為相同規模及性質之物業進行估值之經驗。

估值證書

貴集團擬於中國收購佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 之市值
位於中國 廣東省深圳市 龍崗區東村路 與興橋路交界的 一幅工業用地(又名 第G09407-22號地塊) 及其上已建的 多座建築物	物業包括一幅土地，其上已 建有兩座車間、一個配套辦 公室及一座宿舍。 根據房地產權證，該用地 的佔地面積約為6,674.30平 方米(「平方米」)，而物業總 建築面積(「建築面積」)約為 2,377.37平方米。根據不動產 權證書，物業於一九九四年 前後竣工。 物業的土地使用權獲授期限 於二零四二年十二月八日屆 滿，用於工業用途。	根據吾等的實地視 察及貴集團提供 的資料，該物業的 一部份(建築面積 為1,640.00平方米) 現已出租，租期於 二零二一年十二月 三十一日屆滿，月 租為人民幣42,000 元。物業的其餘部 份現由業主自用。	人民幣 60,000,000元 (人民幣 陸仟萬元整) 收購事項後 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 60,000,000元 (人民幣 陸仟萬元整)

附註：

- 物業由劉小龍(MComm RICS見習會員)於二零二零年十二月十六日視察。
- 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據深圳市規劃和國土資源局與深圳武龍房地產開發有限公司於一九九七年四月十九日簽訂的深地合字第19975026號土地使用權出讓合同，物業佔地面積6,674.30平方米的土地使用權出讓予深圳武龍房地產開發有限公司，期限為50年，作工業用途。
- 根據廣東省惠來縣人民法院於二零一七年十二月四日作出的(2017)粵5224執74號之一執行裁定書，物業佔地面積6,674.30平方米的土地使用權，連同總建築面積2,377.37平方米的房屋所有權，由深圳市紫園房地產開發有限公司(原名為深圳武龍房地產開發有限公司)轉讓予高錫武先生，以抵銷未償還貸款、利息及相關費用。
- 根據中國國土資源部於二零一八年七月二十日發出的不動產權證書，物業佔地面積6,674.30平方米的土地使用權連同其總建築面積2,377.37平方米的房屋所有權歸屬於高錫武先生。授予高錫武先生的土地使用權獲授期限將於二零四二年十二月八日屆滿，作工業用途。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	建築物	建築面積 (平方米)
粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	配套辦公室	470.02
粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	車間1座	673.32
粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	車間2座	260.15
粵(2018)深圳市不動產權第0123487號	宿舍	973.88
總計		<u>2,377.37</u>

6. 根據日期為二零一九年一月一日的租賃協議，物業的一部份(建築面積為1,640.00平方米)已出租，租期為三年(由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日)，月租為人民幣42,000元。鑑於承租人已同意如上述清空出租面積，本公司預料租賃安排將於收購事項完成前由訂約方終止。誠如本公司中國法律顧問告知，根據租賃安排，承租人無權就向本集團提早終止而獲得任何賠償。
7. 物業之一般說明及市場資料概述如下：
- 位置：物業位於中國廣東省深圳市龍崗區東村路與興橋路交界。
- 交通：物業距離深圳寶安國際機場、深圳坪山火車站和深圳地鐵三號線雙龍站分別約61.7公里、5.4公里和1.7公里。
- 周邊地方：該區域主要為龍崗區的一個工業區。
8. 僅供參考，物業的土地和建築物部分的評估值分別為約人民幣55,200,000元及約人民幣4,800,000元。
9. 根據深圳市土地房產交易中心可供查閱的公開記錄，二零二零年深圳龍崗區工業用地成交量錄得以佔地面積計約145,668平方米，同比增加約56.9%。二零二零年龍崗區工業用地的交易總額佔深圳市整體工業用地供應量的約8.8%。二零二零年龍崗區工業用地成交單價介乎每平方米佔地面積人民幣2,434元至人民幣10,561元，同比增長約12.1%。龍崗區工業用地交易活躍顯示區內相類物業需求日增。在深圳示範城市倡議實施和大灣區持續發展的形勢下，預計二零二一年及往後年份，龍崗區工業物業市場將保持穩定增長。
10. 吾等已獲得廣東國暉律師事務所就有關物業所提供之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 物業的不動產權歸屬於賣方高錫武先生，產權清晰；及
- (b) 物業的不動產權並無抵押及查封。

11. 吾等就估值採納的主要參數概要如下：

建築物折舊後重置成本	以總建築面積為基礎，每平方米人民幣2,019元
該土地的用地佔地面積單價	以用地佔地面積為基礎，每平方米人民幣8,271元

12. 在按成本法評估土地價值時，已物色及參考自二零一八年以來五宗工業用地的可比較交易。鑒於所揀選的五宗交易在位置及用途而言，被視為與估值主題事宜(即該土地)相關並具有代表性，故就估值所採納可比較交易。所採納比較交易的用地佔地面積單價介乎每平方米人民幣5,080元至人民幣10,561元。因此，該土地用作估值的用地佔地面積單價乃經採用相關可比較交易的單位價值，並就不同地區與物理屬性的差異作調整而達致。

下表載列五宗可比較交易的詳情：

	可比較交易1	可比較交易2	可比較交易3	可比較交易4	可比較交易5
地點	深圳市龍崗區 內的工業用地	深圳市坪山區 內的工業用地	深圳市龍崗區 內的工業用地	深圳市光明區 內的工業用地	深圳市鹽田區 內的工業用地
許可用途	工業用途	工業用途	工業用途	工業用途	工業用途
佔地面積(平方米)	8,976	45,669	8,952	9,588	13,538
價格(人民幣)	94,800,000	232,000,000	57,200,000	54,300,000	108,700,000
用地佔地面積單價 (人民幣/平方米)	10,561	5,080	6,390	5,663	8,029
交易日期	二零二零年 十一月	二零二零年 十月	二零二零年 九月	二零一九年 二月	二零一八年 十一月

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函內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股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉，或在其他情況下根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

董事／主要 行政人員姓名	身份	持有之股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Ng Ong Nee 先生	受控制法團權益	179,252,394 (附註)	14.34%

附註：179,252,394股股份的公司權益由長江泰霖擁有，長江泰霖由本公司主席、執行董事兼行政總裁Ng Ong Nee先生擁有50%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所知，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及第3分部條文須予披露或須列入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊之權益或淡倉之人士或公司(董事及本公司主要行政人員除外)載列如下：

姓名／名稱	身份	持有之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Ng Ong Nee 先生	受控制法團權益	179,252,394	14.34%
長江泰霖	實益擁有人	179,252,394 (附註)	14.34%

附註：長江泰霖由Ng Ong Nee先生及獨立於本公司及其關連人士的第三方分別擁有50%及50%。根據證券及期貨條例，Ng Ong Nee先生(亦為長江泰霖的董事)被視為於長江泰霖持有的179,252,394股股份擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士或公司(董事及本公司主要行政人員除外)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及第3分部條文須予披露或須列入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何一間成員公司訂立任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(不包括法定賠償)的合約)。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何待決或由其或對其威脅提出的重大訴訟或申索。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二零年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製日期)起，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

7. 資格及同意書

本通函附錄二所載或所述提供其意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估值師
廣東國暉律師事務所	中國法律顧問

(統稱為「專家」)

泓亮已就刊發本通函發出同意書，表示同意按其形式及內容於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可自行或指名他人認購本集團證券之任何權利(不論可否依法強制行使)。

於最後可行日期，專家並無在本集團任何成員公司自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)以來，所購買或出售或租用或擬購買或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於本通函刊發前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 配售協議；及

- (c) 日期為二零一九年六月三日的買賣協議，內容有關出售(i)本集團當時的附屬公司；及(ii)當時的附屬公司結欠達運投資有限公司(「達運投資」，為本公司的全資附屬公司)的所有貸款，訂約方為達運投資(作為賣方)、中華企業發展有限公司(作為買方)及洪燕濤先生(作為擔保人)，代價為人民幣2.00元。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, Bermuda HM11，而總部及香港主要營業地點為香港新界葵涌葵昌路1-7號禎昌工業大廈1樓。
- (b) 本公司之公司秘書為吳玲玲女士，其為香港會計師公會之會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓及Computershare Investor Services (Jersey) Limited，地址為c/o The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6ZY, United Kingdom。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)期間任何週日(不包括星期六、星期日及公眾假期)一般營業時間在本公司之主要營業地點可供查閱，地址為香港新界葵涌葵昌路1-7號禎昌工業大廈1樓。

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止財政年度之年報；
- (c) 本附錄「8.重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 泓亮編製之目標土地及物業估值報告，載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「7.資格及同意書」一段所述之專家書面同意書；及
- (f) 本通函。



ASIAN CITRUS HOLDINGS LIMITED

亞洲果業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：73)

股東特別大會通告

茲通告亞洲果業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年四月八日(星期四)上午九時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以便考慮並酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案(不論是否須作修改)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及／或追認高錫武先生與本公司於中國的全資附屬公司深圳市冠佳利實業有限公司就收購位於中國廣東省深圳市龍崗區東村路與興橋路交界處的一幅工業用地及其上建有的多座建築物而訂立日期為二零二一年一月十九日的買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)的條款及條件，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)，按該名董事全權酌情認為合適之情況下，代表本公司簽署所有其他文件、文據及作出所有有關行動或事宜，以使買賣協議及據此進行之交易生效。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及／或追認本公司與信達國際證券有限公司所訂立日期為二零二一年一月十九日的配售協議(「配售協議」)，內容有關按配售價每股配售股份0.08港元配售最多1,250,000,000股新股份(「配售股份」)及其項下擬進行之交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將予配發及發行之配售股份上市及買賣後，授予董事特別授權（「特別授權」）以根據配售協議之條款及在其條件規限下配發、發行及處理配售股份，直至二零二一年六月三十日仍然有效，惟該特別授權乃於通過本決議案前附加於由本公司股東授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權上，而不會損害或撤回上述一般或特別授權；及
- (c) 謹此一般及無條件授權董事作出彼認為就使配售協議及其項下擬進行之交易以及根據特別授權配發及發行配售股份生效而言屬必要、適宜或權宜或另行與其有關之所有該等行動或事情及簽立（包括加蓋公司印鑑（如適用））並送交所有該等文件、文據及協議，以及同意就與其有關之事宜作出董事認為符合本公司利益之該等改動、修訂或豁免。」

3. 「動議

- (a) 通過增設3,000,000,000股股份，將本公司法定股本由20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股0.01港元的股份（「股份」））增加至50,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）（「增加法定股本」）；及
- (b) 授權任何一名董事在彼認為就實行增加法定股本並使其生效或與此有關而屬必須、合宜或適宜的情況下，採取及辦理所有有關行動及事宜以及簽立所有有關文件。」

代表董事會
亞洲果業控股有限公司*
主席
Ng Ong Nee
謹啟

香港，二零二一年三月十六日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton
Bermuda HM11

香港主要營業地點：

香港
新界葵涌
葵昌路1-7號
禎昌工業大廈1樓

於本通告日期，本公司董事會由下列董事組成：

執行董事：

Ng Ong Nee 先生(主席兼行政總裁)
伍海于先生(副行政總裁)

非執行董事：

賀小紅先生

獨立非執行董事：

鍾瑄因先生
呂明華博士，銀紫荊星章，太平紳士
楊振漢先生

附註：

1. 隨函附奉代表委任表格(如適用)。
2. 委任代表的文據須由委任人或其書面正式授權的授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由行政人員、授權代表或其他獲正式授權人士親筆簽署。
3. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東(一位「股東」或「股東」)，均有權委任他人為其代表代其出席及於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一位代表在本公司股東大會上代其投票。受委代表毋須為股東。此外，代表屬個人或為一間公司的股東的受委代表有權代表股東行使一切其或彼等所代表的股東可行使的權力。
4. 經簽署的委任代表的文據及授權書或其他授權文件(如有)，或經證明的有關授權文件的副本，須於大會(或其任何續會)(文據所列人士擬於該會上投票)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就名列於本公司香港股東名冊分冊並以股票形式持有股份的股東而言)，或須於二零二一年三月三十一日(星期三)下午五時正(英國時間)前交回Computershare Investor Services (Jersey) Limited，地址為c/o The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6ZY, United Kingdom(就名列於本公司澤西島股東名冊並以股票形式持有股份的股東而言)。

股東特別大會通告

5. 交回委任代表的文據後，股東仍可親身出席大會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
6. 就任何股份的聯名持有人而言，倘超過一位聯名持有人出席任何會議，則僅接受排名首位者(不論親自或以受委代表)之表決，其他聯名持有人之表決概不接納，而就此而言，排名首位乃按本公司股東名冊(「名冊」)上就有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 任何身為股東的公司可由其董事或其他管治組織以決議案授權其認為合適之人士在本公司任何會議或本公司任何類別股東會議上作為其代表。獲授權人士有權代表該公司行使權力，猶如該公司為本公司的個人股東。倘獲授權人士出席任何大會，則該公司將被視為親身出席會議。
8. 根據英國二零零一年非憑證式證券規例第41條，只有已於二零二一年三月三十一日在名冊內登記的股東方可出席本公司股東特別大會並於會上按其當時以本身名稱登記的股份數目投票。就名列於本公司澤西島股東名冊並以股票形式持有股份的股東而言，為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年三月三十一日(星期三)下午五時正(英國時間)前，送抵本公司在英國的股份過戶登記分處Computershare Investor Services (Jersey) Limited，地址為c/o The Pavilions, Bridgwater Road, Bristol BS99 6ZY, United Kingdom。

就名列於本公司香港股東名冊並以股票形式持有股份的股東而言，本公司將於二零二一年三月三十一日(星期三)至二零二一年四月八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內，將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年三月三十日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前，送抵本公司在香港的股份過戶登記分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。

其後名冊的登記變動於確定股東特別大會出席或投票權時不會計算。

9. 倘預期於大會當日上午八時正至下午五時正期間(香港時間)任何時間將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或預期黑色暴雨警告信號將生效，則大會將會順延，而本公司將於本公司及香港聯合交易所有限公司各自之網站登載補充通告，通知各股東有關延遲之大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於大會當日上午八時正或之前(香港時間)減弱或取消，則於條件允許情況下，大會將如期舉行。

大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效時如期舉行。

於任何惡劣天氣情況下，股東應於考慮其本身之情況後自行決定是否出席大會，而倘決定出席，務請加倍小心及注意安全。

10. 鑒於近期2019冠狀病毒病的發展，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：
 - (i) 每位人士均須於股東特別大會會場入口接受強制體溫檢查及健康申報。任何體溫高於攝氏37.5度或有任何類似流感或其他常見2019冠狀病毒病徵狀的人士，一概不得進入會場；
 - (ii) 任何正接受香港特別行政區政府檢疫令的與會人士均不得進入會場；
 - (iii) 每位與會人士均須於會場全程佩戴外科口罩。本公司將不會於股東特別大會提供外科口罩。任何未有佩戴外科口罩的人士一概不得進入會場；

股東特別大會通告

- (iv) 任何與會人士如拒絕接受任何上述措施，本公司保留權利拒絕該名人士進入會場；
- (v) 於股東特別大會舉行之前、期間或之後，均不會供應飲料或茶點，亦不會派發公司禮品；及
- (vi) 股東或受委代表可能會被安排於不同區隔房間或範圍內就坐，以確保彼此之間有足夠的距離並遵守相關規例。

本公司謹此提醒股東，彼等應審慎考慮出席股東特別大會的風險，並考慮其自身情況，尤其是股東毋須親身出席股東特別大會亦可行使其投票權。本公司建議股東可委任股東特別大會主席為其代表代為投票，並應儘早提交其代表委任表格。