
此乃要件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件的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所有親親食品集團(開曼)股份有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人，經手買賣或轉讓之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。

本綜合文件應連同隨附的接納表格(其內容構成股份要約的條款及條件之一部分)一併閱讀。

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的接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件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。

Sure Wonder Limited
(於英屬處女群島註冊成立的
有限公司)

Qinqin Foodstuffs Group (Cayman) Company Limited
親親食品集團(開曼)股份有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1583)

綜合要約及回應文件

**德勤企業財務顧問有限公司為及代表 Sure Wonder Limited
作出收購親親食品集團(開曼)股份有限公司全部已發行股份
(不包括 Sure Wonder Limited 及／或其一致行動人士已經擁有
及／或同意收購者)
之自願有條件現金要約**

要約人之財務顧問

Deloitte. **德勤**

德勤企業財務顧問有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **Opus** Capital Limited
創富融資有限公司

要約股份持有人應自行了解並遵守任何適用的法律或監管規定。請參閱本綜合文件第 iv 頁起「重要通知」一節及本綜合文件第 12 頁起德勤企業財務函件中「有關股份要約之一般事項 — 海外股東」一節。

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。載有(其中包括)股份要約的條款及條件詳情之「德勤企業財務函件」載列於本綜合文件第 7 至 17 頁。董事會函件載列於本綜合文件第 18 至 23 頁。載有就股份要約致要約股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載列於本綜合文件第 24 至 25 頁。載有就股份要約致獨立董事委員會之推薦建議的創富融資函件載列於本綜合文件第 26 至 51 頁。

股份要約的接納及結算程序載列於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。本通函所載股份要約的接納須由過戶登記處於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時正或要約人可能經執行人員同意並按照收購守則釐定及公佈的較遲日期或時間之前收到。

將會或有意將本綜合文件及／或接納表格轉交香港境外任何司法管轄區之人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先閱讀本綜合文件「德勤企業財務函件」中「有關股份要約之一般事項 — 海外股東」一節所載有關此方面之詳情。各海外股東如有意接納股份要約，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法管轄區之法例，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意，以及遵守其他所需之正式手續或法律規定。建議海外股東決定是否接納股份要約時，應徵詢專業意見。

二零二一年五月二十一日

目錄

	頁碼
預期時間表.....	ii
重要通知.....	iv
釋義.....	1
德勤企業財務函件.....	7
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	24
創富融資函件.....	26
附錄一 — 股份要約之其他條款	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅具指示作用，並可予更改。時間表的任何更改將由要約人與本公司在適當時候公佈。

本綜合文件寄發日期.....二零二一年五月二十一日(星期五)

股份要約開始日期.....二零二一年五月二十一日(星期五)

首個截止日期(附註1).....二零二一年六月十一日(星期五)

於首個截止日期接納股份要約的
最後時間(附註2).....二零二一年六月十一日(星期五)
下午四時正

於聯交所網站刊登截至首個截止日期
股份要約的結果公告.....二零二一年六月十一日(星期五)
下午七時正

就首個截止日期前收到的有效接納
向股東寄發匯款的最後日期
(假設股份要約於首個截止日期
在所有方面成為或被宣佈為無條件)(附註3).....二零二一年六月二十三日(星期三)

接納股份要約的最後日期及時間
(假設股份要約於首個截止日期
在所有方面成為或被宣佈為無條件)(附註4).....二零二一年六月二十五日(星期五)
下午四時正

股份要約在所有方面成為或被宣佈
為無條件的最後日期及時間(附註5).....二零二一年七月二十日(星期二)
下午七時正

附註：

1. 股份要約將於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時正停止接納，除非要約人按照收購守則修訂或延長股份要約。要約人根據收購守則有權將股份要約延長至其可能按照收購守則釐定(或可能按照收購守則經執行人員許可)的日期。要約人將就延長股份要約刊發公佈，有關公佈將列明下一個截止日期，或倘股份要約於當時在所有方面已成為無條件，則會載有關於股份要約將繼續可供接納直至進一步通知為止的聲明。如屬後者，須在股份要約截止前向尚未接納股份要約的獨立股東發出不少於14日的書面通知。

預期時間表

2. 作為投資者戶口持有人直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有股份的實益擁有人，應注意按照《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》向中央結算系統發出指示的時間規定（如本綜合文件附錄一所載）。

對股份要約的接納不可撤回及不能撤銷，惟本綜合文件附錄一「撤回權」一節所載情況除外。

3. 根據股份要約交回的要約股份代價的匯款，將盡快寄發予接納股份要約的要約股東，但無論如何須於過戶登記處收到所有相關文件，令股份要約項下接納完整及有效之日，或股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日（以較遲者為準）起七個營業日內寄發。
4. 按照收購守則，當股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件後，必須於股份要約截止前向未接納股份要約的要約股東發出至少14日的書面通知。由於股份要約在所有方面生效或被宣佈為無條件的實際日期尚未確認，本節所載日期僅具指示作用。
5. 按照收購守則，除非經執行人員同意，否則股份要約不得在接納方面於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後成為或被宣佈為無條件。因此，除非股份要約已於早前在接納方面成為無條件，否則股份要約將於二零二一年七月二十日失效（除非經執行人員同意而延長）。

本綜合文件及隨附的接納表格所載所有時間及日期指香港時間及日期。

重要通知

致香港境外股東之通知

向並非香港居民的要約股份持有人作出及實施股份要約，可能受該等持有人所在相關司法管轄區的法律所規限。該等持有人應自行了解並遵守任何適用的法律或監管規定。

進一步資料請參閱本綜合文件「德勤企業財務函件」中「有關股份要約之一般事項 — 海外股東」一節。

有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義之字眼識別，當中涉及若干風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外之陳述均可視為前瞻性陳述。

釋義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公告」	指	要約人與本公司於二零二一年四月八日就(其中包括)股份要約及購股權要約刊發的聯合公告
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務交易之日
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「第(6)類」	指	收購守則「一致行動」定義項下假定的第(6)類
「第(8)類」	指	收購守則「一致行動」定義項下假定的第(8)類
「第(9)類」	指	收購守則「一致行動」定義項下假定的第(9)類
「截止日期」	指	首個截止日期後之任何截止日期，包括(但不限於)股份要約在所有方面被宣佈為無條件之日後第14日及可能由要約人決定，並由要約人及本公司聯合公告，並且根據收購守則獲執行人員同意之該等日期
「本公司」	指	親親食品集團(開曼)股份有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1583)
「綜合文件」	指	要約人與本公司遵照收購守則就股份要約向要約股東聯合發出的本綜合文件

釋義

「條件」	指	股份要約的條件，載列於本綜合文件「德勤企業財務函件」中「股份要約之條件」一節
「德勤企業財務」	指	德勤企業財務顧問有限公司，獲許可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人有關股份要約的財務顧問
「寄發日期」	指	二零二一年五月二十一日，為本綜合文件的寄發日期
「董事」	指	本公司董事
「順成」	指	順成國際投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由吳火爐先生直接全資實益擁有
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「首個截止日期」	指	二零二一年六月十一日，即寄發本綜合文件後第21日
「接納表格」	指	本綜合文件隨附的有關股份要約之接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒安」	指	恒安國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1044)
「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
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義

「獨立董事委員會」	指	為就股份要約向要約股東提供意見而成立的董事會獨立董事委員會，由吳四川先生、吳銀行先生、蔡萌先生、陳耀輝先生、Ng Swee Leng 先生及保羅希爾先生組成
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參加中央結算系統的人士
「不可撤回承諾」	指	全體要約購股權持有人向要約人及本公司作出(其中包括)不接納購股權要約之不可撤回及無條件承諾，詳情載於「德勤企業財務函件」中「不可撤回承諾及不作出購股權要約之理由」一節
「King Terrace」	指	King Terrace Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由許清流先生全資及實益擁有。King Terrace Limited 為實際一致行動人士及根據第(8)類及第(9)類被假定為與要約人一致行動，且於最後實際可行日期並無於本公司任何股份、購股權或衍生工具中擁有權益
「最後交易日」	指	二零二一年四月七日，即該公告刊發前最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月十八日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	King Terrace 向要約人授出的金額為 940,000,000 港元之無抵押貸款
「許清流先生」	指	許清流先生，本公司執行董事兼主席，為要約人的唯一法定及實益擁有人
「許連捷先生」	指	許連捷先生，本公司非執行董事
「吳火爐先生」	指	吳火爐先生，本公司非執行董事，直接全資實益擁有順成

釋義

「吳永德先生」	指	吳永德先生，為吳火爐先生之兄弟
「要約購股權持有人」	指	購股權持有人，不包括要約人一致行動集團的成員
「要約購股權」	指	購股權要約涉及的所有及任何購股權
「要約期間」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，已於二零二一年四月八日(即該公告日期)開始及於截止日期結束
「要約股東」	指	要約人一致行動集團成員以外的股份持有人
「要約股份」	指	股份要約項下的所有及任何股份
「要約人」	指	Sure Wonder Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許清流先生全資及實益擁有
「要約人一致行動集團」	指	要約人、King Terrace、許清流先生及與彼等任何一方一致行動的人士
「購股權」	指	本公司根據本公司購股權計劃授出的購股權
「購股權要約」	指	德勤企業財務擬將為及代表要約人按照收購守則就註銷要約購股權持有人所持所有要約購股權而作出的自願有條件現金要約。為免生疑問，鑑於要約人及本公司收到不可撤回承諾，德勤企業財務不會作出購股權要約
「購股權要約公告」	指	要約人與本公司於二零二一年四月十九日就(其中包括)不可撤回承諾及購股權要約刊發的聯合公告
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「創富融資」或 「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例註冊可從事證券及期貨條例界定的第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，為獨立董事委員會有關股份要約的獨立財務顧問

釋義

「海外股東」	指	在本公司股東名冊所示地址位於香港境外之要約股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合文件而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「QinQin BVI」	指	QinQin Foodstuffs Group Company Limited, 於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「相關期間」	指	二零二零年十月八日(即該公告日期六個月前)起直至及包括最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	人民幣, 中國法定貨幣; 於本綜合文件中, 人民幣乃按人民幣1元兌1.21港元的匯率換算為港元, 即中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站頒佈的中間價, 僅供識別
「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)
「股份要約」	指	德勤企業財務將為及代表要約人按照收購守則就要約人一致行動集團尚未擁有及/或同意收購的所有已發行股份作出的自願有條件現金要約
「股份要約價」	指	每股股份2.23港元, 為將作出股份要約的價格
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年五月十六日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「認購人」	指	根據認購協議以每股股份2.2港元認購合共80,000,000股股份的六名認購人，一名「認購人」指其中任何之一
「認購協議」	指	各認購人分別與本公司於二零二零年十二月二十二日就以認購價每股股份2.2港元認購及配發合共80,000,000股股份訂立的認購協議
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「施氏家族信託」	指	施文博先生為成立人及受益人的家族信託
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「第三方權利」	指	任何人士的任何權益或衡平權(包括任何收購權、選擇權、優先權或轉換權)，或任何按揭、抵押、質押、留置權、轉讓、押貨預支、擔保權益、所有權保留或其他擔保協議或安排，或創立上述任何一項或任何性質的任何其他第三方權利的任何協議
「%」	指	百分比

1. 本綜合文件所載所有日期及時間指香港日期及時間。
2. 本綜合文件內之若干數額及百分比數字已約整。
3. 本綜合文件內若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或英文名稱或詞彙的中文翻譯僅供參考，分別不應被視為該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，表示單數之詞彙亦具複數涵義，反之亦然。
5. 對任何附錄、段落或其任何分段之提述，乃分別指本綜合文件之各附錄、段落以及其任何分段。
6. 對任何法例或法律條文之提述，應包括對有關法律或法律條文加以修改、合併或將之取代之法例或法律條文，不論其發生於本綜合文件日期之前或後。
7. 對一個性別之提述，指所有或任何一個性別。



德勤企業財務顧問有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座39樓

敬啟者：

**德勤企業財務顧問有限公司為及代表 Sure Wonder Limited
作出收購親親食品集團(開曼)股份有限公司全部已發行股份
(不包括 Sure Wonder Limited 及／或其一致行動人士已經擁有
及／或同意收購者)之自願有條件現金要約**

緒言

茲提述該公告及購股權要約公告。

本函件構成本綜合文件的一部分，載列(其中包括)股份要約的主要條款、要約人的資料及要約人有關 貴集團的意向。股份要約的進一步詳情載列於本綜合文件「附錄一—股份要約之其他條款」及隨附的接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有本綜合文件所界定的相同涵義。

要約股東於作出是否接納股份要約之決定前，務請細心審閱本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「創富融資函件」等節以及各附錄所載資料。

德勤企業財務函件

股份要約

德勤企業財務為及代表要約人遵照收購守則按以下基準作出股份要約：

每股要約股份 現金 2.23 港元

股份要約將按照收購守則向所有要約股東提呈。

不可撤回承諾及不作出購股權要約之理由

於最後實際可行日期，購股權計劃項下有 11,260,000 份尚未行使及已授出的購股權。於最後實際可行日期，購股權計劃項下有 10,800,000 份尚未行使及已授出的要約購股權，其各別行使價及各別可予行使期載列如下：

行使價 (每股港元)	行使期	於最後實際可行 日期尚未行使要約 購股權數目
2.56	於二零一九年六月七日至 二零二二年六月六日	2,250,000
2.56	於二零二零年六月七日至 二零二二年六月六日	2,250,000
2.31	於二零二零年八月十七日至 二零二三年八月十六日	3,150,000
2.31	於二零二一年八月十七日至 二零二三年八月十六日	3,150,000

如購股權要約公告所披露，要約人及 貴公司已收到所有要約購股權持有人的不可撤回承諾，據此，基於董事會已同意及通知要約購股權持有人，要約購股權將可於要約購股權獲授出時釐定的行使期間繼續行使，要約購股權持有人已向要約人及 貴公司作出以下不可撤回及無條件承諾：

- a) 要約購股權持有人將不會行使或以其他方式出售所有或任何部分的要約購股權；
及
- b) 要約購股權持有人將不會就所有或任何部分的要約購股權接納購股權要約。

德勤企業財務函件

作為不可撤回承諾的一部分，各購股權持有人已向要約人及 貴公司表明(i)要約購股權持有人所持相關要約購股權並無任何產權負擔，及(ii)彼並非股東。

不可撤回承諾將屬有效，直至(i)於要約在所有方面成為或被宣佈為無條件後，本公司向購股權持有人發出通知當日起計一個月或(ii)有關要約結束(以較後者為準)。由於不可撤回承諾將導致購股權要約獲零接納，因此不會就註銷要約購股權作出購股權要約。

價值比較

股份要約價每股要約股份2.23港元較：

- (i) 最後交易日聯交所所報每股股份的收市價2.30港元折讓約3.04%；
- (ii) 緊接最後交易日前(包括該日)連續五個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價2.30港元折讓約3.04%；
- (iii) 緊接最後交易日前(包括該日)連續十(10)個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價2.32港元折讓約3.88%；
- (iv) 緊接最後交易日前(包括該日)連續三十(30)個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價2.35港元折讓約5.11%；
- (v) 緊接最後交易日前(包括該日)連續九十(90)個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價2.36港元折讓約5.51%；
- (vi) 於最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價2.26港元折讓約1.33%；及
- (vii) 於二零二零年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值約人民幣1.77元(相當於約2.14港元)(按於二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,335,958,000元及於最後實際可行日期已發行755,096,557股股份計算)溢價約4.21%。

股份最高及最低收市價

於相關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為(於二零二一年二月十九日的)每股股份2.48港元及(於二零二零年十二月二十一日的)每股股份2.20港元。

股份要約之價值

於最後實際可行日期，有 755,096,557 股已發行股份，其中 406,301,374 股股份由要約股東持有。

按股份要約價每股要約股份 2.23 港元計算，於最後實際可行日期全部已發行股份的價值約 1,683,865,322.11 港元。

考慮到不可撤回承諾，於股份要約截止前不會有購股權獲有效行使。假設股份要約獲悉數接納，並基於有 406,301,374 股要約股份，股份要約的價值約 906,052,064.02 港元。

茲提述 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報，董事會並不建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。於最後實際可行日期，貴公司確認，其無意於截止日期前建議、宣派或作出任何股息或分派。

確認財政資源

要約人將以貸款撥付股份要約的代價。概無就貸款作出任何安排，使任何(或然或其他)負債的利息支付、償還或抵押將在很大程度上視乎 貴公司的業務。

貸款的主要條款載列如下：

日期： 二零二一年四月八日

訂約方： (1) 要約人(作為借款人)
(2) King Terrace (作為貸款人)

本金額： 940,000,000 港元

利率： 免息

償款： 貸款所有未償還款項均須於二零二二年十二月三十一日悉數償還，倘未能依時悉數償還，King Terrace 作為貸款人可透過香港法院向要約人提出執法行動。由於要約人及 King Terrace 均由許清流先生全資擁有，故要約人無意違反貸款的條款。

根據貸款的相關貸款協議，King Terrace 已向要約人承諾不會於宣佈股份要約完結或失效當日後的第八(8)個營業日前要求償還貸款的任何部分。

德勤企業財務函件

德勤企業財務(為要約人有關股份要約的財務顧問)信納，要約人有足夠財政資源於股份要約獲悉數接納時支付代價。

股份要約之條件

股份要約僅須待於截止日期下午四時正或之前(或要約人可能決定及執行人員可能批准的較遲日期及/或時間)前收到股份要約的有效接納(且有關要約未(如可撤回)被撤回)，而有關數目的要約股份連同要約人一致行動集團於股份要約前或股份要約期間已經擁有或同意收購的股份合併計算，將令要約人一致行動集團持有 貴公司逾50.00%的投票權後，方可作實。要約人及 貴公司確認，股份要約毋須取得任何監管批准、授權或同意。

按照收購守則規則15.3，要約人必須在股份要約在接納方面成為無條件時及股份要約在所有方面成為無條件時刊發公告。股份要約亦必須於股份要約在所有方面成為無條件後至少十四(14)日期間開放可供接納。

本公司將按照收購守則及上市規則就要約的修訂、延長或失效或條件達成適時另行刊發公告。

警告：

股份要約須待條件達成後，方可作實，且股份要約未必一定會成為無條件。因此，股東及潛在投資者於買賣 貴公司證券時應審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

有關股份要約之一般事項

接納股份要約之影響

透過有效接納股份要約，要約股東須出售其要約股份，不附帶所有第三方權利，並連同任何時候應計及附帶的所有權利及利益，包括收取於股份要約作出日期(即寄發日期)或之後宣派、作出或支付的所有股息及分派的權利。

對要約之接納將不可撤銷且不能撤回，惟於本綜合文件附錄一「撤回權」一節所載情況除外。

付款

受限於股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，有關接納股份要約之現金付款將盡快但無論如何須於(i)收到經適當填妥的股份要約接納之日或(ii)股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日(以較遲者為準)後七(7)個營業日內作出。

要約人或其代表收到證明所有權的相關文件後，對股份要約的接納才完整及有效。倘股份要約已撤回或失效，根據收購守則規則20.2，要約人須盡快且無論如何須於十(10)日內將股票連同接納及過戶表格送交已接納股份要約的要約股東，或準備有關股票可供已接納股份要約的要約股東領取。

不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納股份要約的要約股東之代價金額將向上約整至最接近的港仙。

海外股東

要約人擬向包括海外股東在內的所有要約股東提出股份要約。然而，向並非香港居民的人士作出股份要約可能受到彼等屬居民的相關司法管轄區法律影響。向登記地址位於香港境外司法管轄區的人士作出股份要約，可能被相關司法管轄區的法律或法規禁止或限制。屬香港境外司法管轄區公民、居民或國民的海外股東，應遵守任何適用的法律或監管規定，並在必要時尋求獨立法律意見。有意接納股份要約的海外股東必須負責就接納股份要約全面遵守相關司法管轄區的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續並繳納就該司法管轄區應付的任何轉讓或其他稅項)。

任何海外股東接納股份要約將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定。海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

香港印花稅

因接納股份要約而產生的賣方香港從價印花稅(按就相關接納應付代價或(如較高)印花稅署署長根據印花稅條例(香港法例第117章)釐定的股份價值的0.1%之比率計算),將從應支付予接納股份要約之要約股東的款項中扣除。要約人然後將安排代表已接納股份要約的要約股東支付印花稅。要約人將承擔有關接納股份要約及轉讓要約股份的買方從價印花稅。

稅務建議

建議要約股東就接納或拒絕股份要約的稅務影響諮詢其自身的專業顧問。貴公司、要約人一致行動集團或彼等各自的任何董事、高級人員或聯繫人或參與股份要約的任何其他人士,概不對任何人士因接納或拒絕股份要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

有關股份要約之安排

要約人確認,於最後實際可行日期:

- (i) 除要約人一致行動集團現時擁有的348,795,183股股份(相當於已發行股份約46.20%)及460,000份購股權外,概無要約人一致行動集團成員擁有股份或貴公司可換股證券、認股權證或購股權或有關該等證券的任何衍生工具或控制或指示有關上述各項的任何投票權或權利;
- (ii) 概無要約人一致行動集團成員於相關期間買賣任何股份、貴公司可換股證券、認股權證或購股權或有關該等證券的任何衍生工具;
- (iii) 概無收購守則規則22註釋8所述有關要約人或股份且可能對股份要約構成重大影響的安排(不論透過購股權、彌償保證或其他形式);
- (iv) 概無要約人一致行動集團成員訂立任何涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引股份要約其中一項先決條件或條件之情況的協議或安排;
- (v) 概無要約人一致行動集團成員概無借入或貸出貴公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4);

德勤企業財務函件

- (vi) 概無要約人一致行動集團成員收到接納股份要約的任何不可撤回承諾。根據不可撤回承諾，所有購股權持有人(於最後實際可行日期合共持有10,800,000份尚未行使購股權，即所有要約購股權)已不可撤回地承諾不會行使或以其他方式處理所有或任何部分要約購股權及不會就要約購股權所有或任何部分接納購股權要約；
- (vii) 概無要約人一致行動集團成員訂立有關 貴公司證券的任何尚未行使之衍生工具；及
- (viii) (a)任何股東；與(b)(i)要約人一致行動集團任何成員、或(b)(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則25)。

貴集團之資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零一六年七月起於聯交所上市。 貴集團主要在中國從事製造、分銷及銷售食品及零食產品。

要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由許清流先生直接全資擁有。許清流先生現時亦為 貴公司執行董事及主席，以及 貴公司大部分附屬公司的董事。彼負責領導、指引 貴集團的企業發展及投資並提供戰略意見。自彼於二零零三年四月擔任 貴公司若干附屬公司的董事起，彼已累積逾十六年食品及零食業務經驗。

要約人有關 貴集團之意向

要約人及許清流先生擬於股份要約截止後維持 貴集團的現有主要業務。股份要約截止後，要約人及許清流先生擬繼續執行及推廣策略，以加強 貴集團進一步發展並為股東創造更大價值。

除上文所載要約人及許清流先生有關 貴集團之意向外，要約人及許清流先生並無計劃或意向(i)終止僱用 貴集團現任管理層及僱員；(ii)重新調配 貴公司固定資產(於 貴公司日常及一般業務過程中者除外)；或(iii)重大改變 貴集團現有業務。董事會擬與要約人合作並以 貴公司及其股東之整體最佳利益行事。

公眾持股量及維持 貴公司上市地位

聯交所已表明，若股份要約截止後，公眾持股量低於適用於 貴公司的最低指定百分比（即已發行股份的25%），或若聯交所認為：

- (i) 就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場；

則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣。

要約人有意 貴公司維持於聯交所的上市地位。要約人的唯一董事已向聯交所承諾，會於股份要約完成後採取適當步驟，以確保股份有足夠的公眾持股量。

貴公司及要約人認為，股份要約截止後採取的適當措施可能包括要約人就此配售足夠數目的接納股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司將就此在適當時候按照上市規則刊發進一步公告。

強制性收購

要約人無意於股份要約截止後動用其有關強制性收購未根據股份要約收購的餘下股份的權力，將 貴公司私有化。

股份要約之其他詳情

股份要約之其他詳情（包括股份要約的條款、所需文件及接納程序、結算、接納期間及稅務事宜）載列於本綜合文件「附錄一—股份要約之其他條款」及隨附的接納表格。

交易披露

按照收購守則規則3.8，謹此提醒 貴公司或要約人的聯繫人（包括持有 貴公司或要約人一類有關證券5%或以上的人士）根據收購守則披露彼等於 貴公司證券的買賣。

德勤企業財務函件

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11全文複製如下：

「代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下一名要約人或受要約公司聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬港元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

一般事項

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料未必與按照香港境外司法管轄區的法律編製本綜合文件的情況下披露的資料相同。

為確保平等對待所有股東，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的股東，應盡可能分開處理該等實益擁有人之股權。以代名人義登記投資的股份實益擁有人，務請向彼等之代名人提供有關要約的指示。

所有文件及匯款將以平郵方式發送予要約股東，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按 貴公司股東名冊所示要約股東各自的地址發送予要約股東或(倘為聯名要約股東)於 貴公司股東名冊名列首位的聯名要約股東。 貴公司、要約人及其一致行動人士、德勤企業財務、登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或參與股份要約的任何其他人士，概不會對送遞遺失或延誤或因此產生或與此有關的任何其他責任負責。

德勤企業財務函件

額外資料

要約股東務請仔細閱讀「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「創富融資函件」、隨附的接納表格及本綜合文件各附錄所載資料，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

代表
德勤企業財務顧問有限公司
執行董事
何偉健
謹啟

二零二一年五月二十一日

董事會函件

Qinqin Foodstuffs Group (Cayman) Company Limited
親親食品集團(開曼)股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1583)

執行董事：

許清流(主席)

黃偉樑(財務總監及公司秘書)

吳文旭先生(行政總裁)

開曼群島註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

許連捷

施文博

吳火爐

吳四川

吳銀行

中國總辦事處：

中國福建省

晉江市

五里工業園

獨立非執行董事：

蔡萌

陳耀輝

NG Swee Leng

保羅希爾

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心1座

26樓2601室

敬啟者：

**德勤企業財務顧問有限公司為及代表 Sure Wonder Limited
作出收購親親食品集團(開曼)股份有限公司全部已發行股份
(不包括 Sure Wonder Limited 及／或其一致行動人士已經擁有
及／或同意收購者)
之自願有條件現金要約**

1. 緒言

茲提述該公告及購股權要約公告。德勤企業財務將代表要約人作出股份要約，以每股要約股份2.23港元收購本公司已發行股本中所有要約股份。

董事會函件

本函件構成本綜合文件的一部分，載列(其中包括)要約人的若干背景資料及要約人有關本集團的意向。股份要約的進一步詳情載列於本函件、本綜合文件附錄一—「股份要約之其他條款」及隨附的接納表格。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及股份要約的資料；(ii)德勤企業財務函件，當中載有(其中包括)股份要約的詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其有關股份要約的推薦建議；及(iv)創富融資函件，當中載有其就股份要約致獨立董事委員會的意見。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已根據收購守則規則2.1成立由吳四川先生及吳銀行先生(均為非執行董事)以及蔡萌先生、陳耀輝先生、Ng Swee Leng先生及保羅希爾先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就股份要約的條款是否公平合理及是否接納股份要約，向要約股東作出推薦。

許連捷先生、施文博先生及吳火爐先生(均為非執行董事)為要約人一致行動集團的成員，因此未構成獨立董事委員會的一部分。

此外，經獨立董事委員會批准，本公司已根據收購守則規則2.1委聘一名獨立財務顧問創富融資就股份要約向獨立董事委員會提供意見，尤其是股份要約的條款是否公平合理，以及是否接納股份要約。

3. 股份要約

於最後實際可行日期，有755,096,557股已發行股份及11,260,000份未行使購股權。股份要約將由德勤企業財務代表要約人按以下基準作出：

每股要約股份 現金 2.23 港元

董事會函件

4. 不可撤回承諾及不作出購股權要約之理由

要約購股權

於最後實際可行日期，根據購股權計劃尚未行使及已授出的購股權為11,260,000份。於最後實際可行日期根據購股權計劃尚未行使及已授出的10,800,000份要約購股權的行使價及其可行使的期間載列如下：

行使價 (每股股份港元)	行使期	於最後實際可行日期 尚未行使要約購股權數目
2.56	二零一九年六月七日至 二零二二年六月六日	2,250,000
2.56	二零二零年六月七日至 二零二二年六月六日	2,250,000
2.31	二零二零年八月十七日至 二零二三年八月十六日	3,150,000
2.31	二零二一年八月十七日至 二零二三年八月十六日	3,150,000

按照購股權計劃的條款，如向全體股東(或除要約人及／或與要約人一致行動的人士以外的所有持有人)作出導致本公司控制權變動的全面要約，且該要約於相關購股權屆滿日期前成為或被宣佈為無條件，本公司須立即向購股權持有人發出通知，而購股權持有人有權於一個月通知期間內悉數行使購股權(儘管購股權於其他情況下不可於要約期間行使)。除非由本公司按董事會酌情發出通知，否則仍未行使的任何購股權將於一個月通知期末自動失效。董事會已通知購股權持有人，購股權不會於一個月通知期末自動失效，如未於一個月通知期內行使，將可於授出購股權時釐定的行使期繼續行使。

董事會函件

不作出購股權要約之理由

本公司及要約人已於二零二一年四月十六日收到不可撤回承諾，據此，基於董事會已同意及通知要約購股權持有人，要約購股權將可於要約購股權獲授出時釐定的行使期間繼續行使，所有要約購股權持有人已向本公司及要約人作出以下承諾：

- (a) 要約購股權持有人將不會行使或以其他方式處理所有或任何部分的要約購股權；及
- (b) 要約購股權持有人將不會就所有或任何部分的要約購股權接納購股權要約。

不可撤回承諾將屬有效，直至(i)於要約成為或被宣佈為無條件後，本公司向購股權持有人發出通知當日起計一個月或(ii)有關要約結束(以較後者為準)。

由於這將導致購股權要約獲零接納，德勤企業財務不會為及代表要約人作出購股權要約。

作為不可撤回承諾的一部分，各購股權持有人已向要約人及本公司表明(i)要約購股權持有人所持相關要約購股權並無任何產權負擔，及(ii)彼並非股東。

茲提述本公司刊發的日期為二零一七年四月十一日的通函，內容有關(其中包括)購股權計劃(「**該通函**」)。該通函第29頁(第6(i)段)規定，倘發生自願要約(第6(e)段)，則本公司可根據董事會之決定，酌情(而不論相關購股權之條款)向購股權持有人發出通知，指其可於本公司通知之期限內隨時行使相關購股權(「**延長行使期**」)。

購股權計劃乃根據上市規則第17章於本公司於二零一七年五月十六日舉行之股東週年大會上以普通決議案方式獲採納。因此，無須就延長行使期取得股東同意。

5. 股份要約之價值

謹請閣下垂注本綜合文件「德勤企業財務函件」中「股份要約」及「股份要約之價值」等節，當中載列股份要約之價值。

6. 股份要約之條件

謹請閣下垂注本綜合文件「德勤企業財務函件」中「股份要約之條件」一節，當中載列股份要約之條件。

7. 要約人之資料及要約人有關本集團之意向

謹請閣下垂注本綜合文件「德勤企業財務函件」中「要約人之資料」及「要約人有關貴集團之意向」等節。

董事會注意到，要約人及許清流先生擬於股份要約截止後維持本集團的現有主要業務，且並無計劃或意向(i)終止僱用本集團現任管理層及僱員；(ii)重新調配本公司固定資產(於本公司日常及一般業務過程中者除外)；或(iii)重大改變本集團現有業務。董事會擬與要約人合作並以本公司及其股東之整體最佳利益行事。

9. 本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零一六年七月起於聯交所上市。本集團主要在中國從事製造、分銷及銷售食品及零食產品。

謹請閣下垂注本綜合文件有關本集團若干財務資料、物業估值及一般資料的「附錄二—本集團之財務資料」、「附錄三—物業估值報告」及「附錄四—一般資料」等節。

10. 公眾持股量及維持本公司上市地位

聯交所已表明，若股份要約截止後公眾持股量低於本公司適用的最低指定百分比(即已發行股份的25%)，或若聯交所認為：(a)就股份買賣出現或可能出現虛假市場；或(b)公眾持股量不足以維持有秩序的市場；聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份買賣。

董事會注意到：(i)要約人擬維持本公司在聯交所的上市地位；及(ii)要約人的唯一董事已向聯交所承諾，會採取適當步驟，以確保股份有充足的公眾持股量。本公司及要約人認為股份要約截止後採取的適當措施可能包括要約人就此配售足夠數目的接納股份及／或本公司就此發行額外股份。

董事會函件

11. 推薦建議及額外資料

謹請閣下垂注(i)本綜合文件第24至25頁「獨立董事委員會函件」，當中載有其就股份要約致要約股東的推薦建議及(ii)本綜合文件第26至51頁「創富融資函件」，當中載列其就股份要約及是否接納股份要約致獨立董事委員會的意見。

另請閣下閱讀「德勤企業財務函件」、本綜合文件各附錄及接納表格內所載有關股份要約的條款與接納及結算程序。

建議要約股東就接納股份要約可能產生的稅務影響諮詢其自身的專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

承董事會命
親親食品集團(開曼)股份有限公司
執行董事、財務總監及公司秘書
黃偉樑
謹啟

二零二一年五月二十一日

Qinqin Foodstuffs Group (Cayman) Company Limited
親親食品集團(開曼)股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1583)

敬啟者：

德勤企業財務顧問有限公司為及代表 Sure Wonder Limited
作出收購親親食品集團(開曼)股份有限公司全部已發行股份
(不包括 Sure Wonder Limited 及／或其一致行動人士已經擁有
及／或同意收購者)
之自願有條件現金要約

吾等茲提述要約人與本公司聯合刊發的日期為二零二一年五月二十一日之本綜合文件(本函件構成其一部分)。本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以考慮股份要約的條款，並就吾等認為股份要約的條款對要約股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見，並就是否接納要約作出推薦。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約的條款向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注本綜合文件第7至17頁所載「德勤企業財務函件」(載有(其中包括)股份要約的資料)及本綜合文件第26至51頁所載「創富融資函件」(載有其就股份要約的意見詳情及其在達致推薦建議時考慮的主要因素)。

吾等謹請閣下垂注本綜合文件第18至23頁所載「董事會函件」及本綜合文件所載額外資料，包括本綜合文件各附錄及隨附接納表格所載的有關股份要約的條款與股份接納及結算程序。

獨立董事委員會函件

經考慮創富融資的意見及建議，吾等認為，股份要約的條款對要約股東而言屬公平合理，並推薦要約股東接納股份要約。

儘管吾等作出推薦，要約股東應仔細考慮股份要約的條款及條件。如有疑問，要約股東應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求專業意見。

此致

列位要約股東 台照

親親食品集團(開曼)股份有限公司
獨立董事委員會

非執行董事

吳四川先生

吳銀行先生

獨立非執行董事

蔡萌先生

陳耀輝先生

NG Swee Leng 先生

保羅希爾先生

謹啟

二零二一年五月二十一日

創富融資函件

下文載列獨立財務顧問創富融資就股份要約致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

德勤企業財務顧問有限公司
為及代表 Sure Wonder Limited
作出收購親親食品集團(開曼)股份有限公司全部已發行股份
(不包括 Sure Wonder Limited 及／或其一致行動人士已經擁有
及／或同意收購者)
之自願有條件現金要約

緒言

吾等茲提述吾等獲 貴公司委任就股份要約向獨立董事委員會提供意見。有關股份要約之詳情載於日期為二零二一年五月二十一日之綜合文件，本函件構成其一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告及購股權要約公告。德勤企業財務將為及代表要約人作出股份要約以每股要約股份2.23港元收購 貴公司已發行股本中所有要約股份。

獨立董事委員會

吾等獲悉若干非執行董事(即許連捷先生、施文博先生及吳火爐先生)因屬要約人一致行動集團的成員而已被排除在獨立董事委員會之外。

創富融資函件

由其餘非執行董事(即吳四川先生及吳銀行先生)及全體獨立非執行董事(即蔡萌先生、陳耀輝先生、Ng Swee Leng 先生及保羅希爾先生)組成之獨立董事委員會已由 貴公司按照收購守則規則2.1成立，以就股份要約之條款是否公平合理及是否接納股份要約向要約股東就股份要約提供意見及作出推薦建議。吾等已獲 貴公司委任以就此向獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、要約人、要約人一致行動集團或彼等各自之控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動或可控制任何上述各方之任何人士在財務或其他方面概無任何會產生或可能產生利益衝突印象或合理可能影響吾等意見之客觀性之連繫。於過去兩年，除就此次就股份要約之委聘已向或應向吾等支付之正常獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經收取或將會收取 貴集團、要約人、要約人一致行動集團或彼等各自之控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動或可控制任何上述各方之任何人士任何費用或利益而合理可能被視為與吾等獨立性相關之安排。因此，吾等認為，根據收購守則規則2.6，吾等適合就股份要約向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 該公告；
- (ii) 購股權要約公告；
- (iii) 貴公司日期為二零二零年十二月二十二日之公告(「認購事項公告」)，內容有關根據一般授權以每股新股份2.2港元之認購價(「認購價」)認購新股份；
- (iv) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度(「財政年度」)之年度報告(「二零一九年年報」)及截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二零年年報」)；
- (v) 中誠達資產評值顧問有限公司(即 貴公司獨立物業估值師)出具以對 貴集團於二零二一年二月二十八日所擁有物業權益作出估值之物業估值報告之概要(「估值概要」)，相關物業估值報告全文載於綜合文件附錄三；及
- (vi) 綜合文件所載之其他資料。

創富融資函件

此外，吾等與 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱為「管理層」)已進行討論，並已審閱彼等提供予吾等有關 貴集團業務及前景之資料。

吾等依賴綜合文件所載或引述陳述、資料、意見及聲明，以及管理層向吾等提供之資料及所作聲明之真實性、準確性及完整性。吾等假設綜合文件所載或引述及管理層向吾等提供之所有資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將繼續如是，管理層對此負上全責。倘於最後實際可行日期後向吾等提供及作出之資料及聲明出現重大變動(如有)，根據收購守則規則 9.1，股東將獲盡快知會。

吾等亦已假設管理層於綜合文件作出之一切信念、意見、預期及計劃陳述乃經盡職查詢及仔細考慮後合理作出，且綜合文件並無因沒有載列其他事實而導致綜合文件所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等之任何相關資料被扣起，或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所表達意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實管理層提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事共同及個別地對所披露資料之準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及盡悉，並無因本函件未予載入其他事實之遺漏導致本函件之任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會發出，與彼等考慮股份要約有關及／或以供彼等考慮股份要約，而除供載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

吾等並無考慮接納或不接納股份要約對要約股東之稅務及監管影響，原因是有關影響視乎個人具體情況而異。尤其是，屬境外居民或就買賣證券須繳納境外稅項或香港稅項之要約股東，應考慮自身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問。

創富融資函件

股份要約之主要條款

於最後實際可行日期，要約人於248,315,905股股份中擁有權益(佔已發行股份約32.89%)，而要約人一致行動集團則合計於348,795,183股股份中擁有權益(佔已發行股份約46.19%)。

1. 股份要約

德勤企業財務將為及代表要約人遵照收購守則按以下基準作出股份要約：

每股要約股份 現金2.23港元

於最後實際可行日期，共有755,096,557股已發行股份及11,260,000份未行使購股權。

誠如董事會函件所述，貴公司及要約人已於二零二一年四月十六日收到要約購股權持有人之不可撤回承諾，其將導致購股權要約獲零接納，因此德勤企業財務將不會為及代表要約人作出購股權要約。

有關購股權要約及不可撤回承諾之進一步詳情，請參閱(其中包括)該公告、購股權要約公告及綜合文件之董事會函件下「4. 不可撤回承諾及不作出購股權要約之理由」一節。

2. 股份要約之條件

股份要約僅須待於截止日期下午四時正(或要約人可能決定及執行人員可能批准的較遲日期及/或時間)或之前收到股份要約的有效接納(且有關要約未(如可撤回)被撤回)，而有關數目的要約股份連同要約人一致行動集團於股份要約前或股份要約期間已經擁有或同意收購的股份合併計算，將令要約人一致行動集團持有貴公司逾50.00%的投票權後，方可作實。根據要約人及貴公司確認股份要約毋須取得任何監管批准、授權或同意。

按照收購守則規則15.3，要約人必須在股份要約在接納方面成為無條件時及股份要約在所有方面成為無條件時刊發公告。股份要約亦必須於股份要約在所有方面成為無條件後至少十四(14)日期間開放可供接納。

創富融資函件

3. 股份要約之價值

於最後實際可行日期之已發行股份為 755,096,557 股。基於股份要約價每股要約股份 2.23 港元，貴公司全部已發行股本之價值約為 1,683,865,322.11 港元。

考慮到不可撤回承諾，於股份要約截止前將無購股權獲有效行使。假設股份要約獲悉數接納，並基於股份要約價每股要約股份 2.23 港元及 406,301,374 股要約股份，股份要約之價值約為 906,052,064.02 港元。

主要考慮因素及理由

於制定就股份要約之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零一六年七月起從恒安分拆後於聯交所上市。貴集團主要在中國從事製造、分銷及銷售食品及零食產品。

2. 貴集團之財務資料

下文載列：(i) 貴集團於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度之經審核綜合財務資料概要，摘錄自二零一九年年報及二零二零年年報。貴集團財務資料之進一步詳情載於綜合文件附錄二。

表 1：貴集團之綜合財務表現概要

	二零二零 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一九 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一八 財政年度 (經審核) 人民幣千元
收入			
— 果凍產品	421,257	411,466	435,238
— 膨化食品	217,704	183,154	210,273
— 調味產品	74,724	69,734	87,307
— 糖果及其他產品	79,144	26,498	29,001
	<u>792,829</u>	<u>690,852</u>	<u>761,819</u>
股東應佔利潤	17,660	81,187	32,760

資料來源：二零一九年年報及二零二零年年報

創富融資函件

二零一九財政年度

貴集團於二零一九財政年度錄得總收入約人民幣690.9百萬元，較二零一八財政年度之總收入約人民幣761.8百萬元減少約人民幣70.9百萬元或約9.3%，主要歸因於透過增加對新產品及高毛利產品推廣及費用支持同時減少對原有及低毛利產品的促銷活動和費用投入之銷售策略調整。此導致原有及低毛利產品銷量減少及總收入減少。於二零一九財政年度，收入主要產生自四個主要業務領域：(i)果凍產品；(ii)膨化食品；(iii)調味產品；及(iv)糖果及其他產品。於二零一九財政年度，來自銷售果凍產品之收入佔貴集團總收入的一半以上，金額約為人民幣411.5百萬元，較二零一八財政年度約人民幣435.2百萬元同比減少約5.5%，歸因於上述集中對新產品及高毛利產品推廣之銷售策略變動導致原有及低毛利產品銷量減少。於二零一九財政年度，由於新產品及高毛利銷售比重提升，加上銷售策略的調整減少對原有及低毛利產品的促銷活動和費用投入，上述因素導致年內的銷售成本相較於總收入錄得較大幅度下跌，貴集團於二零一九財政年度的毛利、毛利率、經營利潤及綜合純利均有所增長。

股東應佔利潤由二零一八財政年度約人民幣32.8百萬元增加約人民幣48.4百萬元或約147.6%至二零一九財政年度約人民幣81.2百萬元，主要歸因於：(i)因土地使用權租賃期修改產生的利得於二零一九財政年度約為人民幣15.8百萬元而於二零一八財政年度為零，以及出售物業、機器及設備利得於二零一九財政年度約為人民幣5.1百萬元而出售物業、機器及設備虧損於二零一八財政年度約為人民幣6.3百萬元令其他收入和利得(按淨額基準)由二零一八財政年度約人民幣0.5百萬元淨虧損增加至二零一九財政年度淨利得約人民幣32.7百萬元；(ii)分銷及銷售費用(包括產品運輸至分銷商或最終客戶期間產生的成本、銷售人員薪金及計入經營費用的其他銷售費用)由二零一八財政年度約人民幣131.2百萬元減少至二零一九財政年度約人民幣118.9百萬元；及(iii)行政費用由二零一八財政年度約人民幣97.6百萬元減少至二零一九財政年度約人民幣81.2百萬元。

二零二零財政年度

貴集團收入由二零一九財政年度約人民幣690.9百萬元增加約人民幣101.9百萬元或約14.8%至二零二零財政年度約人民幣792.8百萬元，主要歸因於(i) 貴集團持續調整產品結構及銷售策略；(ii) 著重於新產品開發以豐富產品種類；及(iii) 由於 貴集團於二零一九財政年度在上海新成立電商部門，故電商業務應佔收益顯著增長，由二零一九財政年度約人民幣8.8百萬元增至二零二零財政年度約人民幣60.3百萬元。如同二零一九財政年度，來自銷售果凍產品之收入繼續佔 貴集團於二零二零財政年度總收入之大部分，金額約為人民幣421.3百萬元，較二零一九財政年度約人民幣411.5百萬元輕微增長約人民幣9.8百萬元或2.4%。增長主要歸因於上述促銷活動。於二零二零財政年度， 貴集團投放額外的精力及資源於電商渠道，以達致銷量增長及提高新零售渠道佔比。然而， 貴集團於二零二零財政年度透過電商渠道銷售的產品由於較大力度的產品促銷活動和渠道費用支出(包括已在總收益中扣除之批量折扣、免費贈品以及應付線上平台之其他開支)以致淨售價較低。於二零二零財政年度，整體銷量增加導致總收入增加，同時由於銷售商品成本以及促銷活動及渠道費用支出的增加比率較高亦導致毛利率及純利率分別下降。

二零二零財政年度股東應佔利潤由二零一九財政年度約人民幣81.2百萬元大幅減少約人民幣63.5百萬元或78.2%至二零二零財政年度約人民幣17.7百萬元，主要歸因於：(i) 因新電商業務較其他業務產生較高分銷費用致令分銷和銷售費用(包括產品運輸至分銷商或最終客戶期間產生的成本、銷售人員薪金及計入經營費用的其他銷售費用)由二零一九財政年度約人民幣118.9百萬元大幅增加至二零二零財政年度約人民幣145.2百萬元；(ii) 由於人員數量因業務擴展而由二零一九年十二月三十一日的2,200名大幅增加至二零二零年十二月三十一日的2,600名令行政費用由二零一九財政年度約人民幣81.2百萬元大幅增加至二零二零財政年度約人民幣145.2百萬元；(iii) 因港元及美元兌人民幣於二零二零財政年度貶值導致於二零二零財政年度錄得匯兌虧損約人民幣12.2百萬元而於二零一九財政年度則錄得匯兌收益約人民幣13.1百萬元；及(iv) 因 貴集團於二零一九財政年度出售若干土地使用權及物業而獲得一次性收益約人民幣23.8百萬元而二零二零財政年度並無有關出售收益令其他收入和利得(按淨額基準)由二零一九財政年度約人民幣32.7百萬元減少至二零二零財政年度約人民幣21.0百萬元。

創富融資函件

表 2：貴集團之綜合財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	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
非流動資產	862,333	493,329
流動資產	980,595	876,245
流動負債	488,018	214,751
非流動負債	18,952	8,063
股東應佔權益	1,335,958	1,146,760

資料來源：二零二零年年報

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之總資產約為人民幣1,842.9百萬元，較於二零一九年十二月三十一日者增加約人民幣473.4百萬元或34.6%。總資產增加主要歸因於(其中包括)(i)物業、機器及設備增加約人民幣154.8百萬元；(ii)在建工程增加約人民幣119.4百萬元；(iii)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產增加約人民幣56.9百萬元；及(iv)存貨增加約人民幣52.4百萬元。

貴集團於二零二零年十二月三十一日之總資產主要包括：(i)現金及銀行結餘約人民幣711.0百萬元；(ii)物業、機器及設備約人民幣402.4百萬元；及(iii)在建工程約人民幣231.5百萬元，分別佔貴集團於二零二零年十二月三十一日之總資產約38.6%、21.8%及12.6%。吾等注意到，物業、機器及設備以及在建工程佔貴集團總資產之重大部分，而其金額於二零二零財政年度顯著增加乃主要由於貴集團於中國孝感市、仙桃市、濟寧市、晉江市、眉山市及寧夏市多個地點擴充其生產設施(大部分該等設施將於二零二一財政年度完成並投產)所致。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之總負債約為人民幣507.0百萬元，較於二零一九年十二月三十一日者增加約人民幣284.2百萬元或127.6%。該增加主要歸因於(其中包括)(i)因購置物業、機器及設備產生的應付款項令其他應付款及預提費用增加約人民幣129.0百萬元；(ii)其他借款增加約人民幣70.2百萬元；及(iii)應付賬款增加約人民幣38.5百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，股東應佔權益由於二零一九年十二月三十一日約人民幣1,146.8百萬元增加約人民幣189.2百萬元或16.5%至約人民幣1,336.0百萬元。

創富融資函件

根據吾等對估值概要的審查，吾等獲悉 貴集團於二零二一年二月二十八日所擁有物業權益之賬面值約為人民幣562.5百萬元(相當於約680.6百萬港元)，而 貴集團於二零二一年二月二十八日所擁有物業權益之市值則約為人民幣843.3百萬元(相當於約1,020.4百萬港元)，即重估盈餘約人民幣280.8百萬元(相當於約339.8百萬港元)(「物業重估盈餘」)。因此，經計及物業重估盈餘後，股東於二零二零年十二月三十一日應佔資產淨值(「資產淨值」)將增加至約人民幣1,616.8百萬元(相當於約1,956.3百萬港元)(「經調整資產淨值」)。本段上述人民幣數額乃以1.21港元兌人民幣1元之匯率(為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率)轉換為港元。

3. 貴集團之未來前景

獨立中國行業情報與研究提供者頭豹研究院(「頭豹」)於二零二零年六月發表對中國零食行業之市場研究報告「2020年中國休閒食品行業市場報告」(「零食行業研究報告」)，如當中發佈數據所證， 貴集團經營所在的中國零食行業近年穩步增長。根據零食行業研究報告，中國零食市場總規模(按零售總額計)由二零一五年的約人民幣6,010億元增長至二零一九年的約人民幣8,413億元，年複合增長率(「年複合增長率」)約為8.8%。受未來五年進一步產業及消費升級所推動，零食行業研究報告提出中國零食市場於未來五年將按估計年複合增長率約7.8%增長。至二零二四年，中國零食市場規模(按零售總額計)預期達到約人民幣12,000億元。另一方面，由於果凍產品以及糖果及其他產品分部為 貴集團之重要產品分部，該等分部於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度一直佔其總收益之60%以上，吾等注意到，根據Frost & Sullivan(「F&S」，為獨立的全球商業顧問諮詢公司)於二零二一年二月所發佈之行業報告(「糖果行業研究報告」)，中國糖果市場正穩步增長，並為全球最大的糖果市場之一。二零一四年至二零一九年，糖果零售市場由二零一四年約人民幣800億元增加至二零一九年約人民幣937億元，年複合增長率約為3.2%。預計相關市場於二零二零年至二零二四年將錄得年複合增長率約3.1%，於二零二四年前達到約人民幣1,091億元，主要受中國消費者可支配收入增長及城市化進程所推動。

吾等注意到，頭豹為一家總部於二零一八年在中國成立的市場研究及諮詢公司，提供聯合研究報告、定制研究報告及諮詢服務。吾等知悉零食行業研究報告並非由 貴集團委託撰寫，故吾等並無發現有關頭豹的任何獨立性問題。根據頭豹網站(<https://www.leadleo.com>)

創富融資函件

(「**頭豹網站**」)，頭豹擁有一個由300多名研究分析師組成的研究團隊，其統計及分析涵蓋90個行業，涵蓋300個子行業及市場，單一專注中國市場。頭豹網站及公司宣傳手冊亦提到其業務合作夥伴，包括(其中包括)博鰲亞洲論壇、中國金融信息中心、富途證券及F&S。吾等已瀏覽頭豹網站以及進行網上研究，並注意到眾多中國知名媒體(例如南華早報、中國日報、新浪新聞、信報財經新聞及財新傳媒)亦曾用頭豹刊發的研究報告，證明該等研究報告的研究標準及聲譽均屬可接受程度並為中國行業研究的權威來源。吾等亦注意到，頭豹與F&S(其概述載於下文)合作聯合發佈行業研究報告。

吾等注意到，F&S為一家自一九六一年在美國紐約成立之獨立全球商業顧問諮詢公司，主要專門從事跨行業市場研究與分析、增長戰略諮詢及企業培訓。吾等知悉糖果行業研究報告並非由 貴集團委託撰寫，故吾等並無發現有關F&S的任何獨立性問題。根據F&S網站(<https://ww2.frost.com>) (「**F&S網站**」)，F&S擁有一個由1,200多名研究分析師及45個全球辦公室組成的研究團隊，其統計及分析涵蓋10個行業，涵蓋35個界別及300個市場。F&S網站亦提到其全球業務合作夥伴包括(其中包括)跨國企業(如IBM、NEC及西門子)、金融機構(如中國國際金融股份有限公司、UBS及Credit Suisse)、政府部門、監管機構及大學。吾等已瀏覽F&S網站以及進行網上研究，並注意到眾多知名的國際及中國媒體(例如彭博、路透社、雅虎財經、南華早報、華爾街日報、金融時報及日經亞洲)亦曾引述F&S刊發的研究報告。就香港企業財務角度而言，吾等注意到F&S定期獲上市發行人、上市申請人及顧問委託，並經常在其各別的公開文件中引用F&S的研究報告內容。根據F&S發佈行業研究報告的優良往績記錄及上述吾等作出的評估，吾等認為F&S的研究標準及聲譽均屬可接受程度並為行業研究的全球權威來源。

吾等已找出F&S於二零二零年發佈之另一份相類似研究報告，該報告指出在零食行業研究報告及糖果行業研究報告所觀察到的中國零食行業的類似正面趨勢，即中國零食行業的市場規模於二零一二年至二零一九年以年複合增長率約12.1%增長。吾等之所以選擇零食行業研究報告，是因為(i)該報告清楚細分二零一五年至二零一九年期間的零食品類(定義見下文)年複合增長率，而F&S發佈的其他研究報告並無提及；及(ii)選擇糖果行業研究報告是因為其就中國糖果市場提出重點評論。吾等主要憑藉零食行業研究報告及糖果行業研究報告的內容，確認吾等承認並遵守證監會於二零一三年十月頒佈的企業融資顧問操守準則第5.3段。

創富融資函件

根據零食行業研究報告，中國零食市場可大致分類為：(i)烘焙食品；(ii)堅果炒貨；(iii)休閒滷製品；(iv)巧克力；(v)膨化食品；及(vi)其他，而吾等認為果凍及糖果屬於「其他」分類（「零食品錄」）。於二零一九年，烘焙食品分部規模約為人民幣2,413億元，以約28.7%之佔比佔據零食品錄最大份額，其次則為堅果炒貨分部，約佔零食品錄之20.8%。零食品錄各分部於二零一五年至二零一九年間之過往年複合增長率載列如下：

表3：零食品錄各分部之過往年複合增長率

分部	休閒 滷製品	烘焙食品	堅果炒貨	巧克力	膨化食品
二零一五年至 二零一九年之 年複合增長率	15.4%	10.2%	9.9%	4.6%	(5.7)%

資料來源：零食行業研究報告

自上表及零食行業研究報告可知，休閒滷製品分部、烘焙食品分部及堅果炒貨分部目前處於相對較高的增長階段，而巧克力分部及膨化食品分部則相對成熟。吾等注意到，佔貴集團大部分收入之果凍產品並不屬於高增長分部，而佔貴集團收入第二大份額之膨化食品，乃屬出現市場負增長之膨化食品分部。

誠如二零二零年年報所披露，二零二零年的新型冠狀病毒疫情為中國經濟發展帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。受疫情影響，中國人民的工作及消費習慣逐漸改變，食品及零食行業因此面臨全新挑戰及機遇。疫情導致的社交距離措施（不論由相關政府政策施加或由中國人民自願採取）均限制戶外娛樂及社交互動，因此，營造了留家文化。此改變顧客消費習慣，並轉向網上購買零食的新消費行為。中國人民共和國國家統計局發佈的數據證實線上食品銷售的強勁趨勢，於二零二零年年度線上食品銷售額錄得同比增長約30.6%，大幅高於年度線上總銷售額之約10.9%的增長。該等統計與糖果行業研究報告的調查結果相似，據悉，中國零售電商的銷售價值於二零一四年至二零一九年錄得年複合增長率約33.9%。電商大大加強零售商與客戶之間的聯繫，使消費者可在同一電商平台上搜尋各種產品類別及糖果類型，透過擴充客戶基礎以實現更好的產品促銷及開發。

創富融資函件

自二零二零年年報可知，貴集團於二零二零財政年度為其電商業務加強互聯網營銷及產品推廣活動的力度以達致銷量增長及提升市場份額。因此，電商業務的收入由二零一九財政年度約人民幣8.8百萬元上升約5.8倍至二零二零財政年度約人民幣60.3百萬元，佔貴集團於二零二零財政年度總收入之約7.7%。然而，於二零二零財政年度透過貴集團電商渠道銷售的產品由於較大力度的產品促銷活動和渠道費用支出以致淨售價較低。此導致電商業務於二零二零財政年度出現淨虧損，其抵銷了由於整體銷量有所上升帶動的貴集團毛利及純利增長。吾等已審查電商業務於二零二零財政年度的損益細目，發現由於相關產品促銷活動以及電商業務產生的渠道費用，此業務於二零二零財政年度錄得輕微毛損。倘考慮到相關分銷及銷售費用，電商業務於二零二零財政年度在該業務中錄得的淨虧損則尤其明顯且令人擔憂。誠與管理層所討論，貴集團將需要更多時間取得更多產品銷售量，實現電商業務下的規模經濟，以及開發及分配更多較高利潤的產品，以通過電商渠道進行銷售。誠如二零二零年年報所披露，除投資及拓展電商業務外，貴集團將側重於投資新產品、訊息化管理系統以及新生產設施及設備。

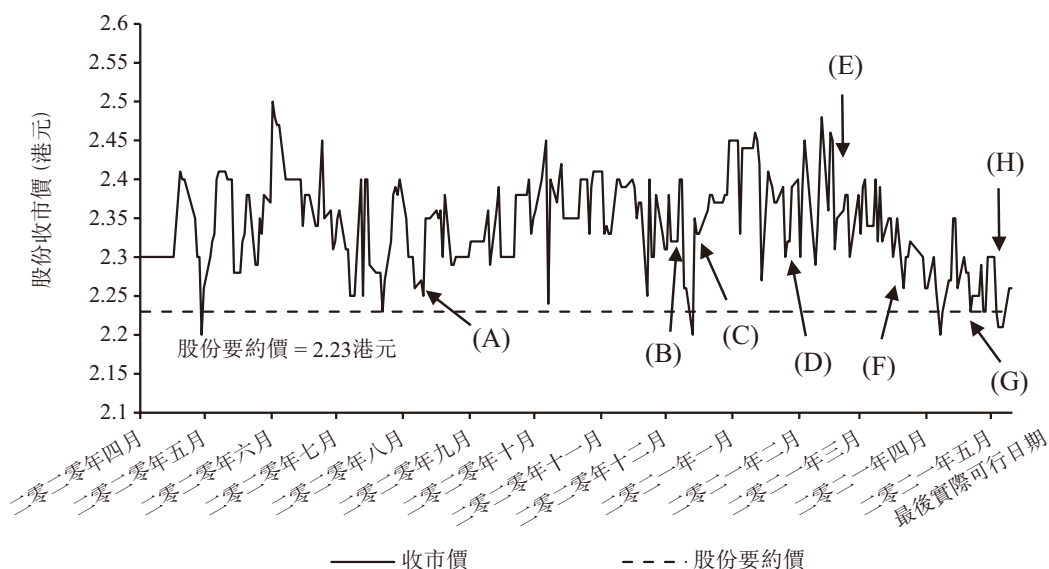
儘管貴集團已投放額外的精力及資源於上述計劃，惟於疫情期間，貴集團最近三年之財務表現並不穩定，而最近純利更於二零二零財政年度大幅減少，很大程度上乃由於電商業務的淨虧損以及尚未實現規模經濟所致。此或表示上述計劃的實施對實際為貴集團創造可持續及不斷增長的盈利能力尚存不確定性。

4. 價格表現及交易流動性分析

A. 股份之過往價格表現

下文所載之圖表顯示自二零二零年四月八日開始之期間(即最後交易日前之12個月期間,直至及包括最後實際可行日期,「回顧期間」)在聯交所所報之每日股份收市價:

圖1: 回顧期間內之股份收市價



資料來源: 聯交所網站

項目	日期	公告
(A)	二零二零年八月十四日	截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告
(B)	二零二零年十二月八日	委任吳文旭先生為執行董事
(C)	二零二零年十二月二十二日	認購事項公告
(D)	二零二一年二月二十六日	盈利提示公告
(E)	二零二一年三月十八日	二零二零財政年度之全年業績公告
(F)	二零二一年四月八日	該公告
(G)	二零二一年四月十九日	購股權要約公告
(H)	二零二一年五月六日	委任吳文旭先生為 貴公司行政總裁

創富融資函件

於回顧期間內，股份於介乎於二零二零年五月七日、二零二零年十二月二十一日及二零二一年四月十五日錄得之最低價每股股份2.20港元至二零二零年六月九日錄得之最高價每股股份2.50港元的窄幅範圍內交易，平均股份收市價約為每股股份2.34港元。股份要約價大致於此窄幅內，較股份最低收市價溢價約1.36%、較股份最高收市價折讓約10.80%及較回顧期間之股份平均收市價折讓約4.70%。

吾等已審閱回顧期間內之股份價格變動，並注意到下列顯著事件：(i)於二零二零年八月十四日發佈 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告；(ii)於二零二零年十二月八日發佈關於委任吳文旭先生為執行董事之公告；(iii)發佈認購事項公告；(iv)於二零二一年二月二十六日發佈關於 貴公司二零二零財政年度之全年業績之盈利提示公告；(v)於二零二一年三月十八日發佈 貴公司二零二零財政年度之全年業績公告；(vi)於二零二一年四月八日發佈該公告；(vii)於二零二一年四月十九日發佈購股權要約公告；及(viii)於二零二一年五月六日發佈有關委任 貴公司行政總裁的公告。吾等注意到於回顧期間內上述事件均未引起任何重大價格變動。

自該公告發布後的首個交易日直至最後實際可行日期，股份收市價維持相對穩定，於介乎每股股份2.20港元至2.35港元之範圍內交易，平均約為每股股份2.26港元，略高於股份要約價每股要約股份2.23港元。

回顧期間內大部分時間之股份收市價均輕微高於股份要約價。於回顧期間內273個交易日中，6個交易日之股份收市價低於股份要約價。

吾等亦注意到，股份要約價低於最後交易日及最後實際可行日期之股份收市價，分別較最後交易日及最後實際可行日期之股份收市價折讓約3.04%及1.33%。

創富融資函件

B. 股份之過往交易量

下表載列股份於回顧期間之交易量：

表 4：股份之交易量

	總交易量 (股份數目)	交易日數	平均每日 交易量 (股份數目)	平均每日 交易量佔 已發行 股份總數 (概約百分比) 附註 1	平均每日 交易量佔 公眾股東 持股數目 (概約百分比) 附註 2
二零二零年					
四月(自四月十日)	173,300	14	12,379	0.0018	0.0029
五月	702,567	20	35,128	0.0052	0.0082
六月	2,012,400	21	95,829	0.0142	0.0225
七月	1,302,300	22	59,195	0.0088	0.0139
八月	855,567	21	40,741	0.0060	0.0095
九月	546,400	22	24,836	0.0037	0.0058
十月	1,324,200	18	73,567	0.0097	0.0145
十一月	2,144,900	21	102,138	0.0135	0.0202
十二月	1,604,569	22	72,935	0.0097	0.0144
二零二一年					
一月	523,506	20	26,175	0.0035	0.0052
二月	5,683,840	18	315,769	0.0418	0.0623
三月	2,510,000	23	109,130	0.0145	0.0215
四月	1,851,720	19	97,459	0.0129	0.0192
五月(直至最後實際可行日期)	213,300	12	17,775	0.0024	0.0035

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於股份之平均每日交易量除以相關期間已發行股份總數計算。
2. 基於股份之平均每日交易量除以相關期間公眾股東持有之股份數目計算。

創富融資函件

如上表所述，於回顧期間相關月份／期間之平均每日交易量介乎約12,379股至315,769股股份，佔：(i)已發行股份總數約0.0018%至0.0418%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.0029%至0.0623%。

由二零二零年四月八日至最後交易日之期間之平均每日交易量約為79,588股股份，佔公眾股東所持股份約0.0157%。於二零二一年二月十七日錄得最高每日交易量，交易量達約3,500,000股股份，佔公眾股東所持股份數目約0.69%。然而，吾等並未注意到導致該等高交易量的任何顯著事件。

於該公告發布後的首個交易日(即二零二一年四月九日)，股份每日交易量由最後交易日錄得之31,000股股份增至約178,000股股份，佔公眾股東所持股份數目約0.0351%。該等股份交易量增加應為市場對該公告的初步反應。儘管股份交易量於該公告發布後的首個交易日(即二零二一年四月九日)活躍，交易量於下一交易日(即二零二一年四月十二日)恢復為31,000股股份，佔公眾股東所持股份數目約0.0061%。四月之平均每日交易量約為97,459股股份，佔：(i)已發行股份總數約0.0129%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.0192%。

鑒於回顧期間整體股份流動性極低，股份交易是否具有充足流動性以供要約股東於公開市場出售大量股份而不壓低股份價格仍屬未知之數。因此，吾等認為，倘要約股東(尤其是持有大量股份者)有意以股份要約價出售彼等部分或全部股份，股份要約為彼等提供具保證之退出選擇。

創富融資函件

C. 股份要約價比較

股份要約價每股要約股份2.23港元較：

- (i) 二零二一年四月七日(即最後交易日)聯交所所報每股股份的收市價2.30港元折讓約3.04%；
- (ii) 緊接最後交易日前(包括該日)連續五個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價約2.30港元折讓約3.04%；
- (iii) 緊接最後交易日前(包括該日)連續10個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價約2.32港元折讓約3.88%；
- (iv) 緊接最後交易日前(包括該日)連續30個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價約2.35港元折讓約5.11%；
- (v) 緊接最後交易日前(包括該日)連續90個交易日聯交所所報每股股份的平均收市價約2.36港元折讓約5.51%；
- (vi) 最後實際可行日期聯交所所報每股股份的收市價2.26港元折讓約1.33%；
- (vii) 認購公告所載之認購價每股股份2.20港元溢價約1.36%；
- (viii) 二零二零年十二月三十一日每股股份經審核綜合股東應佔資產淨值約人民幣1.77元(相當於約2.14港元)(按於二零二零年十二月三十一日股東應佔貴集團經審核綜合股東應佔資產淨值約人民幣1,335,958,000元及於最後實際可行日期755,096,557股已發行股份計算)溢價約4.21%；及
- (ix) 每股股份經調整資產淨值約人民幣2.14元(相當於約2.59港元)(按經調整資產淨值約人民幣1,616.8百萬元(相當於約1,956.3百萬港元)及於最後實際可行日期755,096,557股已發行股份計算)折讓約13.90%。

創富融資函件

據上文所作比較，吾等注意到，儘管股份於該公告前大部分時間之交易價均略高於股份要約價，惟股份要約價分別較認購價稍為溢價約 1.36% 以及較每股股份資產淨值溢價約 4.21%。然而，此價格較每股股份經調整資產淨值折讓約 13.90%。鑒於 (i) 計算經調整資產淨值所用之物業重估盈餘源自 貴集團擁有之物業權益 (由其本身佔用作生產基地)，且據要約人告知，其並不計劃如下文「6. 有關要約人之資料及要約人有關 貴集團之意向 — B. 要約人有關 貴集團之意向」一段所指，以即時出售或清盤方式變現任何重大物業權益；及 (ii) 香港上市公司以較其各別資產淨值折讓的價格買賣極為常見，根據吾等來自彭博的數據，於最後實際可行日期，逾半香港上市公司以較其各別資產淨值折讓的價格買賣，類似最後交易日其中兩間業內可資比較公司 (定義見下文) 按較其各別資產淨值折讓超過 30% 的價格買賣。吾等認為股份要約價較每股經調整資產淨值折讓約 13.90% 不應構成要約股東關注的重大考慮。

此外，鑒於 (i) 經調整資產淨值的約當數字並不適用於業內可資比較公司 (定義見下文)，乃由於業內可資比較公司目前尚不受收購守則交易 (須就此編製估值報告) 的約束，故吾等無法實現經調整資產淨值與業內可資比較公司的經調整資產淨值之間的類似比較；(ii) 業內可資比較公司 (定義見下文) 的股價與 貴公司相似，股價平均以其各自的每股股份資產淨值或大約價值進行買賣，意味著業內可資比較公司 (定義見下文) 之平均市賬率倍數 (「**市賬率倍數**」) 及股份要約價之隱含市賬率倍數或多或少具有可比性 (即相關市賬率倍數為 1.0 倍左右，更多詳情請參閱本函件下文表 5)，因此，該等資產淨值估值標準在識別股份要約價之相對吸引力方面將不會提供較多意見；及 (iii) 貴公司之業務性質屬於盈利性的，擁有穩定及強勁的品牌知名度並在非週期性行業營運，使基於盈利及收益的估值標準更適合用於進行分析，因此，吾等將減少分析資產淨值估值標準，但重點分析業內可資比較公司 (定義見下文) 之市盈率倍數 (「**市盈率倍數**」) 及市銷率倍數 (「**市銷率倍數**」) 等其他估值標準而非經調整資產淨值。吾等將在下一章節更詳盡研究該等相關估值標準。

創富融資函件

5. 業內可資比較公司

誠如上文「1. 貴集團之資料」一節所述，貴集團主要在中國從事製造、分銷及銷售食品及零食產品。於評估股份要約價之公平性及合理性時，吾等已根據以下甄選標準，識別主要從事與貴集團類似主要業務活動（即生產屬於零食品錄之產品）之可資比較公司（「業內可資比較公司」）：

- (i) 於聯交所主板上市；
- (ii) 最近期呈報之年度收入逾50%產生自製造及／或分銷及銷售屬於零食品錄之包裝產品且其大部分收入產生自中國；
- (iii) 市值不多於50億港元；及
- (iv) 股份暫停買賣並無超過三個月以上。

上述甄選標準乃經考慮產生自製造、分銷及銷售包裝食品及零食產品業務之收入佔貴集團二零一九財政年度及二零二零財政年度之大部分收入後採納。因此，業內可資比較公司與貴公司的主要業務活動具顯著相似之處。根據上述甄選標準，吾等已詳盡識別八間業內可資比較公司。

為選擇估值倍數，吾等已考慮貴公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度持續錄得正收益，因此吾等首先選擇市盈率倍數作分析。然而，吾等注意到，六間業內可資比較公司中的三間於最近一個財政年度錄得虧損。吾等繼而以市銷率倍數作補充分析，基於：(i) 市銷率倍數可於業內可資比較公司間提供更為廣泛且更具概括性的比較；及(ii) 鑒於貴集團於二零二零財政年度錄得利潤下降，市銷率倍數可表明投資者對業內可資比較公司收入賦予的價值，而非以彼等利潤相對於貴集團利潤。吾等已列載市賬率倍數及可資比較公司的股息回報率，以供說明。

創富融資函件

下文載列六間業內可資比較公司連同相關市值、市銷率倍數、市盈率倍數、市賬率倍數及股息回報率：

表5：業內可資比較公司列表

編號	公司 (股份代號)	公司描述	市值 (百萬港元) (附註1)	市銷率倍數 (倍) (附註2)	市盈率倍數 (倍) (附註3)	市賬率倍數 (倍) (附註4)	股息回報率 (百分比) (附註5)
1	天韻國際控股有限公司 (6836)	該公司為加工食品生產商。 該公司生產及銷售加工水果產品。 該公司為世界各地的客戶提供服務。	1,583	1.5	8.8	1.3	無
2	五谷磨房食品國際控股有限公司(1837)	該公司為一間控股公司。該公司透過其附屬公司加工及銷售以穀物、豆類、堅果、乾果及其他天然材料製成之天然保健食品。該公司為中國客戶提供服務。	1,291	0.7	不適用 (附註6)	1.0	無
3	嘉士利集團有限公司 (1285)	該公司於中國生產餅乾、克力架、夾心餅乾及威化餅。	747	0.4	4.3	0.7	2.8
4	蠟筆小新休閒食品集團有限公司(1262)	該公司為中國的休閒食品供應商，專門從事果凍產品。該公司提供各種品牌的果凍產品，如果凍食品及果凍飲品，以及提供糖果產品。	398	0.6	不適用 (附註6)	0.7	無
5	久久王食品國際有限公司 (1927)	該公司為糖果產品製造商。該公司生產及銷售膠基糖果、壓片糖果、充氣糖果及硬糖。該公司主要於中國境內銷售其產品。	352	0.7	6.6	1.1	無

創富融資函件

編號	公司 (股份代號)	公司描述	市值 (百萬港元) (附註1)	市銷率倍數 (倍) (附註2)	市盈率倍數 (倍) (附註3)	市賬率倍數 (倍) (附註4)	股息回報率 (百分比) (附註5)
6	克莉絲汀國際控股有限公司 (1210)	該公司經營連鎖零售麵包店。該公司烘焙及銷售麵包、蛋糕、月餅、糕點及其他產品。該公司於上海、江蘇及浙江省經營臨街、地鐵、旗艦店及歐式麵包店。	161	0.3	不適用 (附註6)	不適用 (附註7)	無
		最高		1.5	8.8	1.3	2.8
		最低		0.3	4.3	0.7	無
		平均值		0.7	6.6	1.0	0.5
		中位數		0.7	6.6	1.0	無
	股份要約		1,684 (附註8)	1.8 (附註9)	78.7 (附註10)	1.0 (附註11)	無

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 該等市值乃於最後實際可行日期之市值。
- 業內可資比較公司市銷率倍數通過將業內可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值除以業內可資比較公司於各自最近一個財政年度之年度報告所披露之收入計算得出。就上述計算而言，以人民幣呈報之收入數字以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）換算為港元。
- 業內可資比較公司市盈率倍數通過將業內可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值除以業內可資比較公司於各自最近一個財政年度之年度報告所披露之股東應佔純利計算得出。就上述計算而言，以人民幣呈報之股東應佔純利數字以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）換算為港元。
- 業內可資比較公司市賬率倍數通過將業內可資比較公司各自於最後實際可行日期之市值除以業內可資比較公司於各自最近一個財政年度之年度報告所披露之股東應佔權益計算得出。就上述計算而言，以人民幣呈報之股東應佔權益數字以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）換算為港元。
- 股份回報率通過將最近期一個完整財政年度之各別已派付普通股股息除以最後實際可行日期之相關市值計算得出。

創富融資函件

6. 相關業內可資比較公司之市盈率倍數不適用，乃由於記錄了相關業內可資比較公司於各自最近一個財政年度之年度報告所披露之股東應佔淨虧損。
7. 相關業內可資比較公司之市賬率倍數不適用，乃由於相關業內可資比較公司於二零二零年十二月三十一日處於淨負債狀況（誠如各自最近一個財政年度之年度報告所披露）。
8. 貴公司於股份要約下之隱含市值（「**隱含市值**」）約1,684百萬港元乃以股份要約價每股要約股份2.23港元乘以截至最後實際可行日期之已發行股份數目（755,096,557股股份）計算得出。
9. 貴公司於股份要約下之隱含市銷率倍數（「**隱含市銷率倍數**」）約1.8倍乃通過將上述隱含市值約1,684.0百萬港元除以收入約人民幣792.8百萬元（以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）相當於約959.3百萬港元）計算得出。
10. 貴公司於股份要約下之隱含市盈率倍數（「**隱含市盈率倍數**」）約78.7倍乃通過將上述隱含市值約1,684.0百萬港元除以股東應佔純利約人民幣17.7百萬元（以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）相當於約21.4百萬港元）計算得出。
11. 貴公司於股份要約下之隱含市賬率倍數（「**隱含市賬率倍數**」）約1.0倍乃通過將上述隱含市值約1,684.0百萬港元除以股東應佔權益約人民幣1,336.0百萬元（以1.21港元兌人民幣1元之匯率（為中國人民銀行於最後實際可行日期下午四時正在其網站上發布之中間匯率）相當於約1,616.6百萬港元）計算得出。

誠如上表所示，業內可資比較公司之市銷率倍數介乎約0.3倍至約1.5倍，平均市銷率倍數約為0.7倍而市銷率倍數中位數則約為0.7倍。吾等注意到，隱含市銷率倍數約1.8倍大幅高於業內可資比較公司之市銷率倍數的平均值及中位數。

誠如上表所示，業內可資比較公司之市盈率倍數介乎約4.3倍至約8.8倍，平均市盈率倍數約為6.6倍而市盈率倍數中位數則約為6.6倍。吾等注意到，隱含市盈率倍數約78.7倍大幅高於業內可資比較公司之市盈率倍數之上限。即使吾等就二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度採納相當於股東應佔三年平均經審核純利約人民幣43.9百萬元（按中國人民銀行於二零二一年四月八日在其網站頒佈之中間匯率1.21港元兌人民幣1元計算，相當於約53.1百萬港元）之過往盈利，隱含市盈率倍數將為31.7倍，仍大幅超過可資比較公司之市盈率倍數上限。

創富融資函件

誠如上表所示，業內可資比較公司之市賬率倍數介乎約0.7倍至約1.3倍，平均市賬率倍數約為1.0倍而市賬率倍數中位數則約為1.0倍(以供說明)。吾等注意到，隱含市賬率倍數約1.0倍，與業內可資比較公司之市賬率倍數的平均值及中位數相當。即使吾等比較每股股份經調整資產淨值2.59港元，隱含市賬率倍數亦將為0.9倍，仍接近業內可資比較公司之市賬率倍數的平均值及中位數。要約股東應注意，有關比較僅供說明，由於業內可資比較公司之資產淨值並無按照與經調整資產淨值相同之方式進行重估，因此業內可資比較公司之市賬率倍數的平均值及中位數可能低於其目前所建議。

就股息派付而言，董事會自二零一六年上市以來並無建議派付任何股息。類似而言，大多數可資比較公司於其最近財政年度均無派付任何股息。貴公司並無定期派付股息儘管與可資比較公司所採納之做法大致相同，惟未必對要求股息回報之要約股東有利。

經計及：(i) 隱含市銷率倍數約1.8倍大幅高於業內可資比較公司之市銷率倍數的平均值及中位數；(ii) 隱含市盈率倍數約79.8倍大幅高於業內可資比較公司之市盈率倍數之上限；(iii) 隱含市賬率倍數約1.0倍，與業內可資比較公司之市賬率倍數的平均值及中位數相當；及(iv) 貴公司並無定期派付股息，與業內可資比較公司相比，要約股東似乎在股份要約價下獲得更高的估值。

6. 有關要約人之資料及要約人有關 貴集團之意向

A. 要約人之資料

誠如「德勤企業財務函件」所載，要約人為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由許清流先生直接全資擁有。許清流先生亦為 貴公司執行董事兼主席，以及 貴公司大部分附屬公司的董事。彼負責領導、指引 貴集團的企業發展及投資並提供戰略意見。自彼於二零零三年四月擔任 貴公司若干附屬公司的董事起，彼已累積逾16年食品及零食業務經驗。

創富融資函件

B. 要約人有關 貴集團之意向

誠如「德勤企業財務函件」所載，要約人及許清流先生擬於股份要約截止後維持貴集團的現有主要業務。股份要約截止後，要約人及許清流先生擬繼續執行及推廣策略，以加強 貴集團未來發展並為股東創造更大價值。

除上文所載要約人及許清流先生有關 貴集團之意向外，要約人及許清流先生並無計劃或無意(i)終止僱用 貴集團現任管理層及僱員；(ii)重新調配 貴公司固定資產(於 貴公司日常及一般業務過程中者除外)；或(iii)重大改變 貴集團現有之業務營運。董事會計劃與要約人合作並以 貴公司及其股東整體最佳利益行事。

C. 貴公司之公眾持股量及維持 貴公司上市地位

聯交所已表示，如於要約截止時公眾人士持有的已發行股份少於 貴公司適用的最低指定百分比(即25%)，或如聯交所相信：(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有的股份不足以維持有序市場；其將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。要約人之唯一董事已向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份存在足夠的公眾持股量。

貴公司及要約人認為，股份要約截止後將採取的適當措施將包括要約人配售足夠數目的接納股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司及要約人將適時就此另行刊發公告。

意見及推薦建議

有鑒於上述各項及考慮到(特別是)：

- (i) 貴集團最近三年的財務表現並不穩定，純利近期更於二零二零財政年度大幅下跌，特別是股東應佔純利由二零一九財政年度約人民幣81.2百萬元大幅減至二零二零財政年度約人民幣17.7百萬元，此乃主要由於電商業務錄得虧損淨額所致；

創富融資函件

- (ii) 儘管吾等於上文「3. 貴集團之未來前景」一節中注意到中國零食行業之正面趨勢，來自電商業務之虧損淨額以及其尚未達致規模經濟之事宜仍會對貴集團之未來前景造成不明朗因素；
- (iii) 儘管股份收市價於回顧期間大多數時間略高於股份要約價每股要約股份2.23港元（即於回顧期間以平均每股股份約2.34港元買賣）及每股股份經調整資產淨值2.59港元亦略高於股份要約價，股份要約價分別略較認購價每股股份2.20港元及每股股份資產淨值2.14港元溢價約1.36%及4.12%；
- (iv) 誠如上文「4. 價格表現及交易流動性分析 — B. 股份之過往交易量」所述，股份之流通量整體偏低。在公開市場出售股份可能對股份市價造成下跌壓力。因此，股份要約為要約股東提供良機按固定現金價格出售彼等之股份而無損市價；
- (v) 隱含市銷率倍數約1.8倍大幅高於業內可資比較公司之市銷率倍數的平均值及中位數，而隱含市盈率倍數約78.7倍大幅高於業內可資比較公司之市盈率倍數之上限。即使吾等就二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度採納相當於股東應佔三年平均純利之過往盈利，隱含市盈率倍數將為31.7倍，仍大幅超過可資比較公司之市盈率倍數上限。與業內可資比較公司相比，要約股東似乎在股份要約價下獲得更高的估值；
- (vi) 隱含市賬率倍數約1.0倍，與業內可資比較公司之市賬率倍數的平均值及中位數相當；及
- (vii) 貴公司並無定期派付股息儘管與可資比較公司所採納之做法大致相同，惟未必對要求股息回報之要約股東有利，

吾等認為就要約股東而言股份要約之條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身亦推薦要約股東接納股份要約。

創富融資函件

然而，由於股份市價超逾自該公告起股份要約價（於最後實際可行日期收市價為 2.26 港元），倘股份市價於股份要約開放期間超逾股份要約價而出售股份之出售所得款項（扣除交易成本）超逾股份要約項下可收取之款項，要約股東應考慮於公開市場出售其股份。要約股東亦應監察股份之整體交易量，因為彼等可能可以或可能無法以高於股份要約價之價格在市場上出售其股份。

然而，受 貴集團未來前景所吸引或對其充滿信心之要約股東可考慮保留其全部或部分股份。

此 致

親親食品集團（開曼）股份有限公司獨立董事委員會 台照

為及代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二一年五月二十一日

張安杰先生為創富融資之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾13年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 接納股份要約之程序

為接納股份要約，閣下應按隨附之接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，該等指示構成股份要約條款之一部份。閣下應填上接納股份要約之股份總數。倘並無填上有關股份數目或填上之數目大於或少於閣下登記持有之股份數目或提呈供接納股份要約之實際股份數目，而閣下已簽署本表格，則表格將退還予閣下以作更正及重新提交。任何已更正表格將須於接納股份要約的最終限期或之前重新提交及由過戶登記處接獲。閣下透過接納股份要約而出售予要約人的股份將以要約人或其代名人的名義登記。

透過簽署及交回接納表格，閣下向要約人、德勤企業財務及本公司保證，閣下未採取或遺漏採取任何行動，而將會導致要約人一致行動集團任何成員、本公司、德勤企業財務或任何其他人士違反任何地區有關股份要約或閣下接納股份要約的法律或監管規定。

倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書）以閣下名義登記，而閣下有意接納股份要約，閣下必須將已填妥及簽署之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書），於截止日期下午四時正或要約人可能釐定及按照收購守則經執行人員同意而要約人與本公司可能聯合公佈的較遲日期及／或時間前送交過戶登記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）。

倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲全面或部份接納股份要約，則閣下必須：

- (a) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將閣下擬接納股份要約涉及之股份數目的填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書）送交過戶登記處；或

- (b) 安排本公司透過過戶登記處將股份以閣下名義登記，並將已填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書）送交過戶登記處；或
- (c) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存入閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算代理人代表閣下於香港結算代理人設定的期限或之前接納股份要約。為趕及香港結算代理人設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (d) 倘閣下的股份已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，於香港結算代理人設定的期限前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統提供閣下之指示。

倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，而閣下欲接納股份要約，則閣下仍應將填妥之接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供閣下股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快轉交過戶登記處。

倘閣下已遺失閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。

倘閣下已遞交閣下任何股份的過戶文件以閣下名義登記且尚未收到閣下的股票，而閣下有意接納股份要約，則閣下應填妥接納表格並將其連同閣下正式簽署的過戶收據交回過戶登記處。該行為將被視為不可撤回地授權要約人代表閣下從本公司或過戶登記處領取所發行的相關股票，將該等股票交付予過戶登記處，並授權及指示過戶登記處持有該等股票（受限於股份要約的條款及條件）（猶如相關股票連同接納表格已交付予過戶登記處）。

股份要約的接納不得算為有效，除非：

- (a) 於截止日期下午四時正或要約人可能釐定及按照收購守則公佈的日期及／或時間或之前由過戶登記處收到，且過戶登記處已記錄該接納及下文(b)段規定的任何相關文件已收到；及
- (b) 接納表格已填妥及簽署，並：
 - (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書)，以及(倘該等股票並非以閣下之名義登記)確立接納人成為相關股份登記持有人之權利之其他文件(如一張空白或由登記持有人簽署並以接納人為受益人並已繳交印花稅之相關股份過戶表格)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟僅以登記持有之數額為限，並僅以並無計入本(b)段其他分段的股份之接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

概不會就任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書)發出任何收據。

2. 結算

倘閣下接納股份要約，代價(減賣方從價印花稅)將盡快以支票結算，但無論如何須於收到股份要約的完整及有效接納之日或股份要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日(以較遲者為準)起七個營業日內結算。每張支票將以平郵方式寄發至相關股東之接納表格內指明地址，郵誤風險概由該股東自行承擔。

不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納股份要約之股東之現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

倘股東對上述程序有任何疑問，建議諮詢其專業顧問的意見。

3. 接納期間及修訂

除非股份要約已於早前經執行人員同意而修訂或延長，否則接納表格必須於截止日期下午四時正前由過戶登記處按照其上印列之指示收到，方為有效。

倘股份要約被延長，該延期的公告將註明下一個截止日期或倘股份要約於當時在所有方面成為無條件，股份要約將繼續開放直至另行通知。在後一情況下，必須於股份要約截止前向並無接納股份要約之要約股東發出至少14日的書面通知以及刊發公佈。倘於股份要約過程中要約人修訂股份要約的條款，所有要約股東（不論是否已接納股份要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂股份要約。經修訂股份要約必須於寄發相關要約文件日期後開放至少14日。

倘截止日期被延長，本綜合文件及接納表格對截止日期的任何提述（除文義另有所指外）須被視為指隨後的截止日期。

4. 公告

要約人必須於截止日期下午六時正（或執行人員在特殊情況下可能許可的較遲日期及／或時間）前，通知執行人員及聯交所其有關股份要約屆滿、修訂及延期的決定。要約人必須於截止日期下午七時正前按照上市規則在聯交所網站刊發公告，註明股份要約的結果及股份要約是否已被修訂、延期或屆滿或已宣佈在所有方面成為無條件。公告將註明以下內容：

- (i) 已收到的股份要約接納涉及的股份及股份權利總數；
- (ii) 要約期間前要約人一致行動集團持有、控制或指示的股份及股份權利總數；
- (iii) 要約人一致行動集團於要約期間已收購或同意將予收購的股份及股份權利總數；及
- (iv) 要約人一致行動集團任何成員已借入或貸出的任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）（已轉貸或出售的任何借入證券除外）詳情；

該公告將說明該等數目股份代表的投票權百分比。

在計算接納所代表的股份總數時，須只計入過戶登記處於截止日期下午四時正（即接納股份要約的最後日期及時間）前已收到的完整、妥當並符合本附錄一「接納股份要約之程序」一節所載接納條件的有效接納。

按照收購守則的規定，有關股份要約的所有公告將按照上市規則及收購守則規則19.1的規定作出。

5. 代名人登記

為確保平等對待所有股東，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的股東，應盡可能分開處理每名實益擁有人的持股。其投資以代名人義登記的股份實益擁有人如欲接納股份要約，務請向代名人發出有關其就股份要約之意向的指示。

以郵遞方式發送予股東的所有文件及匯款將以平郵方式發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按相關股東之接納表格內指明地址發送予相關股東。要約人、本公司、德勤企業財務、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與股份要約的任何其他人士，概不對送遞遺失或延誤或因此產生的任何其他責任負責。

6. 撤回權

股份要約須待本綜合文件「德勤企業財務函件」一節所載條件達成後，方可作實。要約股東交回的股份要約接納不可撤回及不能撤銷，下段所載情況下或遵照收購守則規則17除外，該條規定，股份要約的接納人有權於首個截止日期（即二零二一年六月十一日）起21日內撤回其接納（倘屆時股份要約未在接納方面成為無條件）。股份要約的接納人可透過向過戶登記處遞交經接納人（或其書面正式授權的代表，且委任證據連同通知出示）書面簽署的通知，撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人無法遵守本附錄一第4節所載就股份要約作出公告的任何要求，執行人員可要求按執行人員可接受的條款授予接納人撤回權，直到滿足該要求。

7. 股份

要約股東對股份要約的接納將被視為構成該人士向要約人保證，根據股份要約收購的股份乃由要約股東出售或交回，不附帶所有第三方權利，連同於本綜合文件日期應計及附帶或日後應附帶的所有權利，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或支付的所有股息及分派的權利。

8. 香港印花稅

因接納股份要約而產生的賣方香港從價印花稅(按就相關接納應付代價或(如較高)印花稅署署長釐定的股份價值(定義見印花稅條例(香港法例第117章))的0.1%之比率計算)，將從應支付予接納股份要約之要約股東的款項中扣除。要約人然後將安排代表已接納股份要約的要約股東支付印花稅。要約人將承擔有關接納股份要約及轉讓要約股份的買方從價印花稅。

9. 一般資料

- (a) 將由股東或其指定代理交付、發送或向彼等發出或送出的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人接納的彌償保證書)及匯款，將以郵遞方式由股東或其指定代理交付、發送或向彼等發出，郵誤風險由彼等自行承擔。要約人、本公司、過戶登記處或彼等各自的任何董事或代表概不對郵遞損失或可能因此產生的任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成股份要約的條款之一部分。
- (c) 意外遺漏向獲作出股份要約的任何人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何之一，不會以任何方式令股份要約無效。
- (d) 股份要約及其所有接納將受香港法例規管並按照香港法例詮釋。

- (e) 妥為簽署接納表格將構成授權要約人、要約人的唯一董事、德勤企業財務或要約人可能指定的人士代表接納股份要約的人士填妥及簽署任何文件，以及採取任何其他可能屬必需或適當的任何其他行動，以使該等人士提交接納股份要約的股份歸於要約人或其可能指示的人士所有。
- (f) 任何要約股東根據股份要約享有的代價將按照股份要約的條款悉數結算，不受任何留置權、抵銷權、反索償或要約人享有或聲稱享有的針對該要約股東的其他類似權利所影響。
- (g) 接納股份要約的任何要約股東將負責支付該等人士就相關司法管轄區應付的任何轉讓、註銷或其他稅項或稅負。
- (h) 在作出決定時，要約股東必須依賴自身對本集團及股份要約條款（包括所涉及的優點及風險）的審視。本綜合文件的內容（包括本綜合文件所載任何一般意見或推薦建議連同接納表格）不得被詮釋為要約人、本公司、德勤企業財務、中誠達資產評值顧問有限公司或彼等各自的專業顧問的任何法律或商業意見。股東應諮詢其專業顧問，以獲取專業意見。
- (i) 本綜合文件及接納表格中提及股份要約時，包括股份要約的任何延期及／或修訂。
- (j) 本綜合文件乃為遵守香港適用於股份要約的法律及監管規定以及聯交所運作規定而編製。
- (k) 倘股份要約被撤回或失效，根據收購守則規則20.2，要約人須盡快且無論如何須於十(10)日內將連同接納表格遞交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件寄予已接納要約的股東，或準備有關股票可供已接納股份要約的股東領取。

1. 財務概要

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年的概要財務資料分別摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度的年報所載本集團的經審核綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	761,819	690,852	792,829
毛利	232,501	244,494	251,122
除所得稅前溢利	39,031	104,355	25,724
所得稅開支	(6,271)	(23,168)	(8,064)
應佔溢利：			
— 本公司股東	32,760	81,187	17,660
— 非控制性權益	—	—	—
年內其他綜合收益	—	—	21,731
應佔年內綜合收益總額：			
— 本公司股東	32,760	81,187	39,391
— 非控制性權益	—	—	—
每股盈利(人民幣)			
— 基本	0.058	0.125	0.026
— 攤薄	0.058	0.125	0.026
股東應佔綜合資產淨值	868,297	1,146,760	1,335,958

董事會不建議派付截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的股息。

羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核財務報表刊發的核數師報告不包含任何修訂意見或注意事項或有關於持續經營之重大不確定性。

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止各財政年度本集團的綜合財務報表中並無須予披露的任何重大收入或開支項目。

2. 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所示的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表、綜合權益變動表以及任何其他主要報表，連同重大會計政策及與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目附註中的任何觀點。

二零一八年財務報表載於本公司於二零一九年四月二十五日於本公司網站(<http://www.fjqinqin.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425408_c.pdf)刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「二零一八年年報」)第58頁至119頁內。

二零一九年財務報表載於本公司於二零二零年四月二十八日於本公司網站(<http://www.fjqinqin.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042800679_c.pdf)刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)第70頁至135頁內。

二零二零年財務報表載於本公司於二零二一年三月三十一日於本公司網站(<http://www.fjqinqin.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0331/2021033100951_c.pdf)刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第73頁至141頁內。

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表及二零二零年財務報表已納入本綜合文件內以供參考，並構成本綜合文件的一部分。

3. 債務聲明

於二零二一年二月二十八日，本集團尚未償還債務合共約人民幣24,000,000元，包括借貸及租賃負債。下表載列於所示日期本集團的債務：

	於二零二一年二月 二十八日 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債	
租賃負債	6,280
流動負債	
借貸	18,000

除上段所披露者外，於二零二一年二月二十八日，本集團並無其他已授權或已創設但未發行的其他債務證券、貸款，或其他類似債務、有期貸款、其他借貸或性質為借貸的債務（包括銀行透支）、承兌負債（不包括正常貿易票據）、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、重大或有負債或擔保。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，本集團自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期的財務或經營狀況或前景並無重大變動：

根據對本公司截至二零二一年二月二十八日止兩個月的未經審核綜合管理賬目的審閱，本集團的在建工程由二零二零年十二月三十一日的約人民幣231,500,000元增加人民幣85,000,000元或36.7%至二零二一年二月二十八日的約人民幣316,500,000元，主要由於在中國山東省及四川省的兩個新生產基地進行建設工程所致。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持物業於二零二一年二月二十八日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）的物業的估值

根據親親食品集團（開曼）股份有限公司（「貴公司」）有關對 貴公司或其附屬公司（統稱為「貴集團」）所持的物業權益（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零二一年二月二十八日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手的估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關該等物業業權的法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業的所有權（就此而言，吾等依賴中國法律意見）及確定任何可能並未載於交予吾等的副本中的修訂。

吾等作為獨立估值師，職責為對該等物業進行估值。對於房地產業權驗證，貴公司已委聘環球律師事務所作為中國法律顧問，其已對該等物業進行法律盡職審查，並於二零二一年五月二十一日就房地產業權發表書面法律意見（相關資料已於最後實際可行日期更新）（「中國法律意見」）。就中國法律意見已於本報告作出相關披露。

估值方法

經考慮該等物業的樓宇及建築物的一般及內在特性後，其屬於由單一佔用方佔用作生產及倉儲用途之大型專用工業項目。於其所在地未能找到任何活躍的轉售或租賃市場可供作為使用市場法或收入法進行估值的重要輸入數據。該類型物業的大多數使用者（包括 貴集團）通常會透過自建項目獲取其物業，當中涉及購買地塊及委託興建符合其要求的樓宇及建築物。因此，吾等已採納折舊重置成本（折舊重置成本）法，該方法應用成本法評估如該等物業（其中地塊及在其上興建的所有樓宇及結構物完全由 貴集團持有）般的工業中心。使用此方法須按物業的現有用途估計土地使用權的市值，並在考慮到地盤平整成本以及該等物業連接公用設施的費用後估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該等物業的土地使用權的市值乃基於透過分析可資比較地塊的類似銷售或放盤而取得的市場證據而釐定。此方法的基本理論為所估物業的市值應至少相等於所估物業尚餘用途的重置成本。吾等認為，一般而言，在無法按市場基準確定物業價值的情況下，折舊重置成本為最可靠的物業價值指標。

該等物業的估值乃於充分考慮所用資產總值及營運性質後，假設該等物業根據香港會計準則第36號—資產減值經過充分的業務盈利潛力測試。相關假設乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則（二零二零年版）第6.7.6(5)條作出。

假設

吾等的估值乃假設業主將該等物業在市場上按現況出售，並無憑藉可能會影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就 貴集團以中國政府批授的長期土地使用權持有的該等物業而言，吾等乃假設 貴集團在有關土地使用權的整個剩餘年期內有權自由及不受干預地使用該等物業。

吾等估值的其他特別假設（如有）將於隨附的估值證書的附註加以說明。

限制條件

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮就持有該等物業可能產生的任何開支或稅項。吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業的地盤及建築面積的正確性，惟假設吾等所獲提供的文件及官方規劃所示地盤面積及建築面積為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該等物業最後於二零二一年三月二十二日至二零二一年三月二十八日（「視察日期」）由周通（註冊中國房地產估價師）視察。吾等曾視察該等物業的樓宇及結構物的外觀及（如有可能）內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報所視察的樓宇及建築物是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施及設備。於實地視察過程中，吾等已確認該等物業的以下事項：

- 該等物業所在地區的一般環境及發展狀況；
- 該等物業的現有用途；
- 該等物業的佔用情況；
- 該等物業提供的設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用的情況；
- 該等物業的維修及維護狀況；及
- 該等物業是否附有任何封閉令及收樓令。

誠如 貴公司所確認，於估值日期及視察日期之間，所有該等物業並無重大實際變化。鑑於該等物業之性質，吾等認為，於少於一個月的期間內，該等物業不應有重大實質變化。因此，其不會對物業估值造成影響。

本報告內所載市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因導致的環境污染的影響。謹此建議，本報告的閱覽者應諮詢合資格環境審計師，以對可能的環境缺陷（存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響）進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則規則11；香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）載列的所有規定。

根據中國現行稅收法律法規，倘於估值日期按市值出售該等物業而產生之潛在稅項負債主要包括增值稅（於二零一六四月三十日所收購物業之資本收益5%或於二零一六年四月三十日所收購物業之交易額9%）、土地增值稅（增值額30%至60%）、企業所得稅（標準稅率25%）及印花稅（交易額0.05%）。經本公司確認，除於二零一九年以協定代價訂約出售之1號物業及其中若干固定資產（而非於估值日期之市值）外，貴集團無意出售或轉移該等物業，固在不久的將來需實現支付該等潛在稅務的可能性非常小。誠如中國法律顧問所確認（其詳情載於第III-9頁），1號物業已訂約出售予當地政府，總代價為人民幣82,300,000元。雙方同意，交易將在同區內新生產基地（8號物業）完成建設及安裝，並將新的主要生產設備交付至新生產基地後完成及移交。根據貴公司的發展計劃，交易預期於二零二一年年底前完成。貴公司估計，按合約金額或估值金額出售1號物業產生之潛在稅務負債分別約為人民幣19,006,000元及人民幣14,785,000元。

所有該等物業的市值以人民幣計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

親親食品集團（開曼）股份有限公司

董事會 台照
香港夏愨道18號
海富中心1座
26樓2601室

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

謝偉良

MFin MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二一年五月二十一日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師，在中國物業、港口及物流設施的估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣	貴公司 於二零二一年 二月二十八日 應佔權益 %	貴公司 於二零二一年 二月二十八日 應佔物業 權益價值 人民幣
第一類 — 貴集團持作出售之物業權益			
1. 位於中國湖北省仙桃市 仙桃市工業園新城大道及 紡織大道交界之生產基地	51,590,000	100%	51,590,000
	小計：		51,590,000
第二類 — 貴集團持作自用之物業權益			
2. 位於中國河南省漯河市 臨潁縣潁川大道及 經三路交界之生產基地	152,650,000	100%	152,650,000
3. 位於中國福建省泉州市 晉江經濟開發區安東園 園東路27號之生產基地	107,500,000	100%	107,500,000
4. 位於中國福建省晉江市 中源路29號之生產基地	119,980,000	100%	119,980,000
5. 位於中國湖北省孝感市 孝南區孝德路6號之生產基地	98,730,000	100%	98,730,000
6. 位於中國遼寧省撫順市 望花區李石街道開發區 順富路72號之生產基地	46,100,000	100%	46,100,000
	小計：		524,960,000

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣	貴公司 於二零二一年 二月二十八日 應佔權益 %	貴公司 於二零二一年 二月二十八日 應佔物業 權益價值 人民幣
第三類 – 貴集團持有之發展中物業權益			
7. 位於中國四川省眉山市東坡區 創業路2號之生產基地	49,900,000	100%	49,900,000
8. 位於中國湖北省仙桃市 仙桃市工業園仙洪公路及 揚崗大道交界之生產基地	23,430,000	100%	23,430,000
9. 位於中國山東省濟寧市 泗水縣泉興路之生產基地	174,800,000	100%	174,800,000
	小計：		248,130,000
第四類 – 貴集團持作日後發展之物業權益			
10. 中國湖北省孝感市大智路及 復興大道交界之地塊	18,650,000	100%	18,650,000
	小計：		18,650,000
	總計：		843,330,000

估值證書

第一類 — 貴集團持作出售之物業權益

1號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國湖北省仙桃市仙桃市工業園新城大道及紡織大道交界之生產基地	<p data-bbox="475 597 906 676">該物業佔用兩幅總面積為56,647.56平方米之相連地塊。</p> <p data-bbox="475 725 906 932">該物業座落位於仙桃市中心西南部約3公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。</p> <p data-bbox="475 981 906 1449">上述地塊已發展成三座單層廠房、一座兩層高廠房、一座三層高辦公室建築、一座兩層高倉庫建築、兩座單層倉庫建築、一座兩層高宿舍建築、一座單層宿舍建築、一個單層鍋爐房及一個單層垃圾房。上述建築之總建築面積為34,968.28平方米，乃於二零零二年至二零一二年間完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物，如圍牆、停車棚、廢水處理工程、水箱、正門警衛室、裝卸區、淋浴間及熱交換室。</p> <p data-bbox="475 1498 906 1657">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零五三年七月二十五日及二零五六年十二月八日期間屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	51,590,000元 (見下文附註12)

附註：

1. 誠如仙桃市人民政府於二零零四年五月十三日發出之土地使用權證(參見仙國用(2004)第1349號)所示，上述地盤部分(面積為47,141.07平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司仙桃親親食品工業有限公司持有，於二零五三年七月二十五日屆滿，作工業用途。
2. 誠如仙桃市人民政府於二零零六年十二月三十日發出之另一土地使用權證(參見仙國用(2006)第2841號)所示，上述地盤其餘部分(面積為9,506.49平方米)之土地使用權由仙桃親親食品工業有限公司持有，於二零五六年十二月八日屆滿，作工業用途。
3. 誠如仙桃市房地產管理局發出之房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502763號)所示，該三座單層廠房中其中一座(第一座)(建築面積為8,684.69平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
4. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502777號)所示，該三座單層廠房中其中一座(第二座)(建築面積為7,496.99平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
5. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200803068號)所示，該兩層高廠房(新水果果凍工場)(建築面積為5,363.34平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
6. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502773號)所示，該三層高辦公室建築(建築面積為2,980.77平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
7. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200805590號)所示，該兩座單層倉庫建築中其中一座(建築面積為992.24平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
8. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502775號)所示，該兩層高宿舍建築(建築面積為1,683.30平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。額外樓層(建築面積為1,143.94平方米)已加建於宿舍建築之上，其房屋所有權證尚未發出。
9. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502776號)所示，該單層宿舍建築(建築面積為516.88平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。

10. 誠如仙桃市房地產管理局發出之另一房屋所有權證(參見仙桃市房權證紡織工業園字第CDJ200502774號)所示,該單層鍋爐房(建築面積為248.76平方米)由仙桃親親食品工業有限公司持有。
11. 該兩層高倉庫建築(建築面積為4,493.69平方米)、兩座單層倉庫建築中其中一座(五金倉庫)(建築面積為236.78平方米)、三座單層廠房中其中一座(水果果凍粉工場)(建築面積為564.80平方米)及單層垃圾房(建築面積為562.10平方米)之房屋所有權證尚未發出。附註8及11所提及之未獲得房地產權證的建築已由估值師按重置成本法進行估值,且並無任何估值調整。所有相關建築已由當地政府收購,而當地政府完全知悉該等物業並未獲得房地產權證。因此,共同委任之當地估值師並無於釐定交易代價時進行估值調整。
12. 根據仙桃市土地儲備中心(甲方)與仙桃親親食品工業有限公司(乙方)於二零一九年十一月二十九日訂立之土地及建設收購協議,乙方同意轉讓該物業予甲方,代價為人民幣82,300,000元,其中25%之銷售所得款項須由甲方於協議日期(即二零一九年十一月二十九日)起計30日內支付予乙方;另外30%之銷售所得款項須於乙方之新生產基地(即本報告之8號物業)建設完成33.33%時支付;另外35%之銷售所得款項須於新生產基地主體建設工程完成時支付;而餘款則須於主要生產設備到位後10個營業日內支付。誠如貴集團所確認,除該物業外,轉讓之標的事項包括中國獨立估值師所編製資產估值報告載列之133個電子設備項目及327個機械設備項目。誠如上述資產估值報告所示,該物業應佔資產總值人民幣82,300,000元中之約人民幣68,170,000元,此金額乃折舊重置成本法而釐定。交易預期於本年年年底前完成。
13. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 13.1 仙桃親親食品工業有限公司已合法取得上述附註1至10所述之兩套土地使用權證及八套房屋所有權證中所指之土地使用權及房屋所有權,且有權依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房產。
 - 13.2 根據仙桃市政府與仙桃親親食品工業有限公司訂立之土地收儲協議及仙桃市土地儲備中心與仙桃親親食品工業有限公司訂立之土地及地上建(構)著物收購合同,仙桃市土地儲備中心同意以代價人民幣82,300,000元向仙桃親親食品工業有限公司收購該物業。該等銷售所得款項應由賣方用作於仙桃市工業園內設立新生產基地。仙桃親親食品工業有限公司應於新生產基地竣工且正常營運達六個月起計10個營業日內向仙桃市土地儲備進行物業移交。雙方為釐定代價金額而計入考慮之資產項目包括上述地塊、所有土地改良工程(包括該等並無房屋所有權證之建築物)、配套設施、電子設備及機械設備。
 - 13.3 誠如 貴公司所確認,於中國法律意見日期,該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團持作自用之物業權益

2號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國河南省漯河市 臨潁縣潁川大道及經三 路交界之生產基地	<p data-bbox="475 597 906 676">該物業佔用兩幅總面積為144,757.10平方米之相連地塊。</p> <p data-bbox="475 729 906 889">該物業位於漯河市中心北部約30公里處。該物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。</p> <p data-bbox="475 942 906 1491">部分上述地塊已發展成六座兩層高廠房、一座兩層高辦公室／倉庫組合建築、一座兩層高倉庫建築、一座單層倉庫建築、兩座六層高宿舍建築、一個兩層空壓機房、一個兩層變壓器房、一個單層鍋爐房、一個單層廢水處理機房及兩個單層警衛室。上述建築之總建築面積為87,872.11平方米，乃於二零一二年至二零二零年間完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物工程，如圍牆、停車棚、冷藏室、垃圾房、消防水箱及籃球場。該物業尚未發展土地部分保留作日後擴充之用。</p> <p data-bbox="475 1544 906 1659">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零六零年九月七日及二零六三年十月十八日期間屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	152,650,000元

附註：

1. 誠如臨潁縣人民政府於二零一零年十一月三日發出之土地使用權證(參見臨國用(2010)第000177號)所示，上述地盤部分(面積為127,703.10平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司漯河臨潁親親食品工業有限公司持有，於二零二零年九月七日屆滿，作工業用途。
2. 誠如臨潁縣人民政府於二零一四年五月發出之另一土地使用權證(參見臨國用(2014)第0035號)所示，上述地盤其餘部分(面積為17,054.00平方米)之土地使用權由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有，於二零六三年十月十八日屆滿，作工業用途。
3. 誠如臨潁縣房產管理局發出之房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115009號)所示，該六座兩層高廠房中其中一座(第一座)(建築面積為9,349.6平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
4. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115011號)所示，該六座兩層高廠房中其中一座(第二座)(建築面積為9,591.4平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
5. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115008號)所示，該六座兩層高廠房中其中一座(第三座)(建築面積為9,591.4平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
6. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115010號)所示，該六座兩層高廠房中其中一座(第四座)(建築面積為9,591.4平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
7. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429005號)所示，該六座兩層高廠房中其中一座(第七座)(建築面積為9,591.4平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
8. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另外兩套房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115005及3160115006號)所示，該兩層高辦公室／倉庫組合建築(建築面積2,169.12平方米用作辦公室用途及1,948.80平方米用作儲存用途)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
9. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429009號)所示，該單層倉庫建築(南儲藏室)(建築面積為458.16平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
10. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160115007號)所示，該兩座六層高宿舍建築(總建築面積為14,113.26平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。

11. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429007號)所示,該兩層空壓機房(建築面積為872.41平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
12. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429010號)所示,該兩層變壓器房(建築面積為481.60平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
13. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429006號)所示,該單層鍋爐房(建築面積為362.10平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
14. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160518003號)所示,該單層廢水處理機房(建築面積為125.00平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
15. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160429008號)所示,該單層警衛室(西正門警衛室)(建築面積為89.28平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
16. 誠如臨潁縣房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證臨潁縣字第3160518002號)所示,該單層警衛室(南正門警衛室)(建築面積為90.75平方米)由漯河臨潁親親食品工業有限公司持有。
17. 該兩層高倉庫建築(第六座)(建築面積為9,671.34平方米)之房屋所有權證尚未發出。漯河臨潁親親食品工業有限公司已就於上述地塊建設倉庫建築取得建設工程規劃許可證(參見建字第J2019-018號)及建築工程施工許可證(參見第4111221908190101-SX-001號)。吾等對該建築之估值乃以漯河臨潁親親食品工業有限公司就該建築取得房屋所有權證方面並無法律及行政障礙之基礎作出。
18. 該六座兩層高廠房中其中一座(第五座)(建築面積為9,775.09平方米)之房屋所有權證尚未發出。漯河臨潁親親食品工業有限公司已就於上述地塊建設廠房取得建設工程規劃許可證(參見建字第J2020-011號)及建築工程施工許可證(參見第4111222005150101-SX-001號)。吾等對該建築之估值乃以漯河臨潁親親食品工業有限公司就該建築取得房屋所有權證方面並無法律及行政障礙之基礎作出。
19. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 19.1 漯河臨潁親親食品工業有限公司已合法取得上述附註1至16所述之兩套土地使用權證及14套房屋所有權證中之土地使用權及房屋所有權,且有權依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房置。

- 19.2 就尚未發出房屋所有權證之該兩層高倉庫建築(第六座)及兩層高廠房(第五座), 漯河臨穎親親食品工業有限公司已就其建設獲發以下批准和證照:
- 19.2.1 臨穎縣產業集聚區建設管理委員會於二零一九年六月六日就該兩層高倉庫建築(第六座)(建築面積為9,671.34平方米)發出之河南省企業投資項目備案證明(項目編號: 2019-411122-14-03-026580);
- 19.2.2 臨穎縣產業集聚區建設管理委員會於二零二零年四月十四日就該兩層高廠房(第五座)(建築面積為9,775.09平方米)發出之河南省企業投資項目備案證明(項目編號: 2020-411122-14-03-026703);
- 19.2.3 已就該兩層高倉庫建築(第六座)(建築面積為9,671.34平方米)提交日期為二零一九年八月二十六日之建設項目環境影響登記表(備案記錄第201941112200000130號);
- 19.2.4 已就該兩層高廠房(第五座)(建築面積為9,775.09平方米)提交日期為二零二零年五月十一日之建設項目環境影響登記表(備案記錄第202041112200000084號);
- 19.2.5 臨穎縣住房和城鄉建設局於二零二零年五月十二日發出之建設工程消防設計審查意見書(參見臨建消審字[2020]0007號), 同意該兩層高廠房(第五座)之消防系統設計;
- 19.2.6 誠如漯河臨穎親親食品工業有限公司所確認, 其已就該兩層高倉庫建築(第六座)消防系統設計審查之事宜與臨穎縣住房和城鄉建設局進行過溝通並獲得口頭確認無需進行消防設計審核。於二零一九年八月七日, 漯河臨穎親親食品工業有限公司向臨穎縣住房和城鄉建設局提交了書面的情況說明以重申無需就該兩層高倉庫建築(第六座)(建築面積為9,671.34平方米)之建設進行消防系統設計審查程序。於二零二一年四月十四日, 漯河臨穎親親食品工業有限公司已向臨穎縣住房和城鄉建設局提交由承包部、建設部、工程監督部、設計部、消防系統安裝部及消防系統技術服務部(該等部門均獲當地政府認為可參與並進行該等消防系統測試工程的合資格單位)共同對第六座進行之消防系統建設工程竣工驗收之報告, 而臨穎縣住房和城鄉建設局已於二零二一年五月十一日向漯河臨穎親親食品工業有限公司發出收到上述報告的確認函, 該確認函表明上述竣工檢查及驗收已獲通過。
- 19.2.7 關於該兩層高倉庫建築(第六座)(建築面積為9,671.34平方米)之日期為二零一九年七月二日之建設工程規劃許可證(參見建字第J2019-018號)及日期為二零一九年八月十九日之建築設工程施工許可證(參見第4111221908190101-SX-001號);
- 19.2.8 關於該兩層高廠房(第五座)(建築面積為9,775.09平方米)之日期為二零二零年四月二十九日之建設工程規劃許可證(參見建字第J2020-011號)及日期為二零二零年五月十五日之建築設工程施工許可證(參見第4111222005150101-SX-001號); 及

- 19.2.9 誠如 貴公司所確認，該兩層高倉庫建築(第六座)及兩層高廠房(第五座)之完整建築之建設工程竣工檢查及驗收於法律意見日期正進行中。
- 19.3 於完成上文附註19.2.9所述之兩層高倉庫建築(第六座)及兩層高廠房(第五座)之建設工程竣工檢查及驗收後，漯河臨穎親親食品工業有限公司就該等建築取得不動產權證方面將無法律障礙。
- 19.4 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。
20. 誠如 貴公司所預計及基於 貴公司先前經驗，完成上述附註19.3中所述之相關申請手續大約需要3至6個月。基於中國法律顧問發出之意見書內容， 貴公司預期於進行及完成該等申請手續時不會遇到任何困難。
21. 第五座及第六座已取得規劃許可，並已根據許可條件建成及正被 貴集團於其一般業務過程中佔用。中國法律顧問進一步確認， 貴集團就該等建築取得不動產權證方面將無法律障礙。因此，該等建築已按重置成本法進行估值，且並無任何估值調整。

估值證書

第二類 — 貴集團持作自用之物業權益

3號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國福建省泉州市晉江經濟開發區安東園東路27號之生產基地	<p data-bbox="477 604 903 676">該物業佔用一幅面積為56,168平方米之地塊。</p> <p data-bbox="477 732 903 889">該物業座落位於晉江市中心西南部約10公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，設有從事造紙、紡織、皮革生產、染色及電鍍的大型工廠。</p> <p data-bbox="477 944 903 1278">部分上述地塊已發展成三座三層高廠房、一座四層高廠房、一座六層高宿舍建築及一個單層警衛室。上述建築之總建築面積為57,051.68平方米，乃於二零一二年完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物工程，如圍牆、停車棚、廢水處理工程。該物業尚未發展土地部分保留作日後擴充之用。</p> <p data-bbox="477 1334 903 1449">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零六八年四月二十日屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	107,500,000元

附註：

1. 誠如晉江市國土資源局於二零一八年七月十一日發出之不動產權證(參見閩(2018)晉江市不動產權第0029947號)所示，上述地塊(面積為56,168平方米)之土地使用權及所有上述建築(總建築面積為56,168平方米)之房屋所有權由 貴公司全資附屬公司泉州親親食品有限公司持有作工業用途，於二零一八年四月二十日屆滿。
2. 誠如晉江市國土資源局(出讓人)與泉州親親食品有限公司(受讓人)於二零一八年三月十六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同所示，上述地塊之上述土地部分(面積為56,168平方米)之土地使用權已由出讓人授予受讓人，為期50年，代價人民幣24,210,000元已由受讓人悉數結償。
3. 誠如上述不動產權證所示，上述建築(總建築面積為57,051.68平方米)包括以下各項：
 - 三層高廠房(第一座)(建築面積為11,327.26平方米)；
 - 三層高廠房(第二座)(建築面積為12,547.94平方米)；
 - 四層高廠房(第三座)(建築面積為12,601.09平方米)；
 - 三層高廠房(第四座)(建築面積為14,831.76平方米)；
 - 六層高宿舍建築(建築面積為5,685.16平方米)；及
 - 單層警衛室(建築面積為58.47平方米)
4. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下：
 - 4.1 泉州親親食品有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，且有權依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述土地和房屋。
 - 4.2 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。

估值證書

第二類 — 貴集團持作自用之物業權益

4號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國福建省晉江市 中源路29號之生產基地	<p data-bbox="477 597 906 672">該物業佔用一幅面積為67,023平方米之地塊。</p> <p data-bbox="477 725 906 927">該物業座落位於晉江市中心西南部約5公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。</p> <p data-bbox="477 981 906 1395">上述地塊已發展成四座兩層高廠房、一座六層高廠房、一座六層高宿舍／飯堂建築、一座七層高宿舍建築、一座六層高辦公室建築及一個單層鍋爐房。上述建築之總建築面積為60,189.42平方米，乃於二零零零年至二零二一年間完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物工程，如圍牆、天然氣鍋爐房，廢水處理工程、冷藏室、保鮮室及垃圾房。</p> <p data-bbox="477 1449 906 1572">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零五零年十月二十四日屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	119,980,000元

附註：

1. 誠如晉江市國土資源局於二零二零年八月十三日發出之不動產權證(參見閩(2020)晉江市不動產權第0037247號)所示,上述土地部分(面積為13,365平方米)之土地使用權及該物業的四座兩層高廠房中其中一座(水果果凍工場第三及四座)(建築面積為16,639.66平方米)之房屋所有權由 貴公司全資附屬公司福建親親股份有限公司持有作工業用途,於二零二零年十月二十四日屆滿。
2. 誠如晉江市國土資源局於二零二零年八月十三日發出之不動產權證(參見閩(2020)晉江市不動產權第0037245號)所示,上述土地另一部分(面積為18,893平方米)之土地使用權以及該物業的四座兩層高廠房中其中一座(工場第一座)(建築面積為11,660.26平方米)及單層鍋爐房(建築面積為635.79平方米)之房屋所有權由福建親親股份有限公司持有作工業用途,於二零二零年十月二十四日屆滿。
3. 誠如晉江市國土資源局於二零二零年八月十三日發出之不動產權證(參見閩(2020)晉江市不動產權第0037155號)所示,上述土地另一部分(面積為19,965平方米)之土地使用權以及該物業的四座兩層高廠房中其中一座(工場第二座)(建築面積為3,552.66平方米)及六層高宿舍/飯堂建築(建築面積為3,460.18平方米)之房屋所有權由福建親親股份有限公司持有作工業用途,於二零二零年十月二十四日屆滿。
4. 誠如晉江市國土資源局於二零二零年八月十三日發出之不動產權證(參見閩(2020)晉江市不動產權第0037154號)所示,上述土地另一部分(面積為7,847平方米)之土地使用權以及該物業的六層高廠房(第二座)(建築面積為7,888.80平方米)及四座兩層高廠房中其中一座(項目O工場)(建築面積為6,624.98平方米)之房屋所有權由福建親親股份有限公司持有作工業用途,於二零二零年十月二十四日屆滿。
5. 誠如晉江市國土資源局於二零二零年八月十三日發出之不動產權證(參見閩(2020)晉江市不動產權第0037153號)所示,上述土地其餘部分(面積為6,953平方米)之土地使用權由福建親親股份有限公司持有作工業用途,於二零二零年十月二十四日屆滿。
6. 該七層高宿舍建築(建築面積為3,164.28平方米)之不動產權證尚未發出。福建親親股份有限公司已就於上述地塊建設宿舍建築取得建設工程規劃許可證(參見建字第晉規字第3010964號)及建築設工程施工許可證(參見第350582201902130101號)。吾等對該建築之估值乃以福建親親股份有限公司就該建築取得房地產權證方面並無法律及行政障礙之基礎作出。
7. 該六層高辦公室建築(建築面積為6,562.81平方米)之不動產權證尚未發出。福建親親股份有限公司已就於上述地塊建設辦公室建築取得建設工程規劃許可證(參見建字第GJJ012019107號)及建築設工程施工許可證(參見第350582201909060301號)。吾等對該建築之估值乃以福建親親股份有限公司就該建築取得房地產權證方面並無法律及行政障礙之基礎作出。
8. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下：
 - 8.1 福建親親股份有限公司已合法取得上述附註1至5所述之五套不動產權證中所指之土地使用權及房屋所有權,且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房屋。

- 8.2 就尚未發出房地產權證之該七層高宿舍建築及六層高辦公室建築，福建親親股份有限公司已就其建設獲發以下批准和證照：
- 8.2.1 晉江市發展和改革局於二零一八年十一月二十二日就該七層高宿舍建築發出之福建省企業投資項目備案證明(外資企業)(參見閩發改外備[2018]C050073號)；
- 8.2.2 晉江市發展和改革局於二零一九年四月十一日就該六層高辦公室建築發出之福建省企業投資項目備案證明(外資企業)(參見閩發改外備[2019]C050017號)；
- 8.2.3 關於該七層高宿舍建築(建築面積為3,164.28平方米)之日期為二零一九年一月二日之建設工程規劃許可證(參見建字第晉規字第3010964號)及關於該六層高辦公室建築(建築面積為6,562.81平方米)之日期為二零一九年六月十七日之建設工程規劃許可證(參見建字第GJJ012019107號)；
- 8.2.4 關於該七層高宿舍建築(建築面積為3,164.28平方米)之日期為二零一九年二月十三日之建築設工程施工許可證(參見第350582201902130101號)及關於該六層高辦公室建築(建築面積為6,562.81平方米)之日期為二零一九年九月六日之建築設工程施工許可證(參見第350582201909060301號)；
- 8.2.5 晉江市公安消防大隊於二零一九年十一月二十四日就該七層高宿舍建築發出之建設工程消防設計審查意見書(參見晉公消審字[2019]0009號)；
- 8.3 誠如 貴公司所確認，該七層高宿舍建築及六層高辦公室建築之建設工程竣工檢查及驗收於中國法律意見日期尚未進行。
- 8.4 於完成該七層高宿舍建築及六層高辦公室建築之建設工程竣工檢查及驗收後，福建親親股份有限公司就該等建築取得不動產權證方面將無法律障礙。
- 8.5 二零二零年十月十九日，福建親親與中國建設銀行股份有限公司晉江分行簽訂最高額抵押合同，以載於編號閩(2020)晉江市不動產權第0037154號之不動產權證上的土地和房產提供最高額抵押擔保，抵押期限二零二零年十月十六日至二零二五年十月十六日，最高限額為人民幣21,485,200元。
9. 誠如 貴公司所預計及基於 貴公司先前經驗，完成上述附註8.4中所述之相關申請手續大約需要3至6個月。根據中國法律顧問提供之意見， 貴公司預期於進行及完成該等申請手續時不會遇到任何困難。
10. 該七層高宿舍建築及六層高辦公室建築已獲晉江市發展和改革局批准，並已根據上述建設工程規劃許可證的許可條件建成及正被 貴集團於其一般業務過程中佔用。中國法律顧問進一步確認， 貴集團就該等建築取得不動產權證方面將無法律障礙。因此，該等建築已按重置成本法進行估值，且並無任何估值調整。

估值證書

第二類 — 貴集團持作自用之物業權益

5號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國湖北省孝感市 孝南區孝德路6號之 生產基地	<p data-bbox="475 602 906 676">該物業佔用一幅面積為97,521.09平方米之地塊。</p> <p data-bbox="475 729 906 889">該物業座落位於孝感市中心南部約5公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，設有從事生物技術、新材料開發及生產、環境工程的大型工廠。</p> <p data-bbox="475 942 906 1283">上述地塊已發展成一座五層高辦公室建築、一座單層廠房、一座單層倉庫建築、兩個單層警衛室、一個單層變壓器房及一個單層消防泵房，總建築面積為32,563.45平方米，乃於二零二零年完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物工程，如圍牆、發酵室及垃圾房。</p> <p data-bbox="475 1336 906 1447">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零六九年一月八日屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	98,730,000元

附註：

1. 誠如孝感市孝南區國土資源局於二零一九年三月二十九日發出之不動產權證(參見鄂(2019)孝南區不動產權第0002356號)所示,上述土地部分(面積為97,521.09平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司孝感親親生物科技有限公司持有作工業用途,於二零一九年一月八日屆滿。
2. 誠如孝感市孝南區國土資源局(出讓人)與孝感親親生物科技有限公司(受讓人)於二零一九年一月九日訂立之國有建設用地使用權出讓合同所示,上述地塊(即地段孝南KG(2018)008號)(面積為97,521.09平方米)之土地使用權已由出讓人授予受讓人,為期50年作工業用途,代價人民幣19,900,000元已由受讓人悉數結償。
3. 上述建築之房地產權證尚未發出。孝感親親生物科技有限公司已就建設上述建築取得建築設工程施工許可證(參見第4209021906259902-SX-012號)。此外,上述建築(總建築面積為32,563.45平方米)(包括6,294.75平方米之辦公室建築、14,327.77平方米之廠房、9,719.61平方米之倉庫建築、2,090.42平方米之變壓器房及消防泵房以及130.9平方米之警衛室)已於二零二零年六月十六日獲孝南區自然資源和規劃局發出建設工程竣工驗收規劃條件核實證明(參見核字第XN-2020-026南開號)。孝感市孝南區住房和城鄉建設局已於二零二零年一月八日對上述建築發出建設工程消防驗收意見書。有關建築已根據規劃條件建成及被 貴集團於其一般業務過程中佔用。中國法律顧問進一步確認, 貴集團就該等建築取得不動產權證方面將無法律障礙。因此,該等建築已按重置成本法進行估值,且並無任何估值調整。
4. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 4.1 孝感親親生物科技有限公司已合法取得該物業之土地使用權,且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房屋。
 - 4.2 根據孝感親親生物科技有限公司,現正申請上述建築之不動產權證。該公司已就其建設取得以下批准和證照:
 - 4.2.1 孝感市孝南區發展和改革局於二零一八年十二月十三日發出之湖北省固定資產投資項目備案證(登記備案項目編號:2018-420902-15-03-079593),據此物業之批准發展規模(以建築面積而言)為120,000平方米;
 - 4.2.2 孝感市孝南區環境保護局於二零一九年四月二十三日發出之環境影響報告表的批復(參見孝南環審函[2019]36號);
 - 4.2.3 孝感市天安建設工程設計審查事務所有限公司於二零一九年八月十三日發出之建設工程消防設計審查意見書(參見消設審[2019]056號),證明該建設工程消防設備設計符合相關消防技術標準的規定,該工程消防設計合格;

- 4.2.4 日期為二零一九年三月十四日之建設用地規劃許可證(參見地字第XN-2019-03032南開號)；
- 4.2.5 日期為二零一九年六月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第XN-2019-0006號)；
- 4.2.6 日期為二零一九年八月十五日之建設工程施工許可證(參見第4209021906259902-SX-012號)；
- 4.2.7 工程竣工驗收備案證明書(參見422201/B-2020-089號)，證明上述建築之建設工程已辦理竣工驗收備案。
- 4.2.8 上述建築之環保設施工程已完成竣工檢查及驗收。
- 4.2.9 孝感市孝南區住房和城鄉建設局於二零二零年一月八日發出之消防系統安裝工程竣工檢查及驗收意見書，證明上述建築之消防系統安裝工程已驗收合格。
- 4.3 中國法律顧問確認，於提交法律要求或相關政府部門要求之所有相關文件後，孝感親親生物科技有限公司就上述建築取得房地產權證方面將無法律障礙。
- 4.4 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。
5. 誠如 貴公司所確認，目標為於二零二一年前就該物業提交及申請不動產權證。誠如 貴公司所預計及基於 貴公司先前經驗，完成該手續大約需要3至6個月。基於中國法律顧問發出之意見書內容， 貴公司預期於進行及完成該手續時不會遇到任何困難。

估值證書

第二類 — 貴集團持作自用之物業權益

6號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國遼寧省撫順市 望花區李石街道開發區 順富路72號之生產基地	<p data-bbox="477 604 895 676">該物業佔用一幅面積為67,529.60平方米之地塊。</p> <p data-bbox="477 732 895 932">該物業座落位於撫順市中心西部約20公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。</p> <p data-bbox="477 987 895 1406">上述地塊已發展成四座兩層高廠房、一座單層廠房、一座單層倉庫建築、一座三層高綜合用途建築、一座兩層高淋浴間及飯堂建築、一個單層警衛室及一個單層工廠店，總建築面積為34,303.70平方米，乃於二零零五年至二零零七年間完工。除上述主要建築外，該物業內亦有若干構築物工程，如圍牆、停車棚、垃圾房、裝載平台、空壓機房、零售亭及水箱。</p> <p data-bbox="477 1461 895 1576">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零四四年一月二十六日屆滿），作工業用途。</p>	該物業已由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	46,100,000元

附註：

1. 誠如撫順經濟開發區規劃建設局於二零零三年六月二十六日發出之土地使用權證(參見撫經開國用(土)字第2003-037號)所示,上述地盤(面積為67,529.60平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司撫順親親食品工業發展有限公司持有,於二零四四年一月二十六日屆滿,作工業用途。
2. 誠如撫順市房產管理局發出之房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990043號)所示,該四座兩層高廠房中其中一座(第一座)(建築面積為5,116.32平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
3. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990044號)所示,該四座兩層高廠房中其中一座(第二座)(建築面積為5,436.40平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
4. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990045號)所示,該警衛室(建築面積為28.97平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
5. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990046-1號)所示,該三層高綜合用途建築(建築面積為2,765.62平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
6. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990047號)所示,該四座兩層高廠房中其中一座(二期工場)(建築面積為6,566.23平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
7. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990048號)所示,該單層廠房(第三座)(建築面積為4,985.00平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
8. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990049號)所示,該兩層高淋浴間及飯堂建築(建築面積為1,016.00平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
9. 誠如撫順市房產管理局發出之另一房屋所有權證(參見房權證撫開房字第990119號)所示,該四座兩層高廠房中其中一座(四期工場)(建築面積為6,080.18平方米)由撫順親親食品工業發展有限公司持有。
10. 除上述建築外,以下豎建於上述地塊上之額外建築之房屋所有權證尚未發出:
 - 附屬於上述附註5所述之三層高綜合用途建築東端及西端之三層高宿舍建築(六期宿舍)(總建築面積為1,744.58平方米);
 - 附屬於上述附註9所述之四期工場之單層廠房(臨時輔助工場)(建築面積為500平方米);及
 - 單層工廠店(建築面積為64.4平方米)。

11. 撫順親親食品工業發展有限公司已就建設三層高宿舍建築取得建設工程規劃許可證(參見第2006-17號)及建築設工程施工許可證(參見第210411200703290101號)。由於上述三座額外建築或不符合資格取得房屋所有權證，吾等於本估值中並無對其賦予任何商業價值。
12. 中國法律顧問對該等物業之意見概述如下：
 - 12.1 撫順親親食品工業發展有限公司已合法取得上述附註1至9所述之土地使用權證及八套房屋所有權證中所指之土地使用權及房屋所有權，且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房屋。
 - 12.2 撫順親親食品工業發展有限公司基於以下依據並無就上述附註10所述之額外構築物取得房屋所有權證：
 - 12.2.1 已就建設該三層高宿舍建築(六期宿舍)(總建築面積為1,744.58平方米)獲發建設工程規劃許可證(參見第2006-17號)及建築設工程施工許可證(參見第210411200703290101號)，而其建設工程竣工已由相關勘察單位、設計單位、施工單位、監理單位、建設單位的聯合驗收。然而，因該房產尚未按照要求辦理完成人民防空工程手續，故暫時無法取得房屋所有權證。
 - 12.2.2 該單層廠房(臨時輔助工場)(建築面積為500平方米)屬臨時構築物性質且於未有申請必要許可及批准情況下建成。其擬於二零二三年拆除。
 - 12.2.3 該單層工廠店(建築面積為64.4平方米)位於地下市政管道系統之正上方，而根據相關法律及法規，不可於地下市政管道系統之正上方建造建築及構築物。
 - 12.3 根據於一九九七年一月一日生效之人民防空法，任何城市地區內之新建民用建築應修建戰時可用於防空的地下室。否則政府可發出警告並責令修建地下室且處以不多於人民幣100,000元之罰款。
 - 12.4 根據於二零一九年四月二十三日生效之城鄉規劃法，於規劃區內進行臨時構築物建設須經相關規劃部門事先批准。此外，臨時構築物應於批准使用期限屆滿或之前拆除，否則將對臨時構築物執行強制拆除令並處以不多於其造價200%之罰款。
 - 12.5 根據城鄉規劃法，未有取得建設工程規劃許可證或未有按照建設工程規劃許可證中規定之規劃條件進行建設工程將被責令停工、改正及拆除(以恢復土地至建設前狀態)並處以造價5%至10%之罰款，而倘拆除及整改並不可行則被責令沒收。

- 12.6 根據建築法第64條，未有取得建築設工程施工許可證擅自開始建設工程將被責令採取必要整改措施以確保建築地盤條件符合規定之安全標準，而倘建築地盤未能滿足規定之安全條件則被責令停工。根據第61條，所有建築及構築物僅於完成必要竣工檢查及驗收後方允許使用。根據建設工程品質管制條例，倘項目擁有人於通過竣工檢查及驗收前允許使用建築及構築物，其將被處以施工合同金額2%至4%之罰款，且須對所有因建設工程產生之損失承擔全部責任。
- 12.7 鑑於上述附註12.2及12.3至12.5所述與建設額外構築物有關之不合規事件，撫順親親食品工業發展有限公司面臨被罰款、責令停止使用、清拆或其他行政處罰之風險。誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，撫順親親食品工業發展有限公司概無就建設額外構築物被處以行政處罰。 貴公司已進一步確認，撫順親親食品工業發展有限公司未有使用該單層廠房（臨時輔助工場）進行生產活動。中國法律顧問認為，該單層廠房（臨時輔助工場）之不合規事件對撫順親親食品工業發展有限公司之食品生產營運並不構成不利影響。
- 12.8 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。貴公司進一步確認，撫順親親食品工業發展有限公司並無面臨任何罰款、責令停工、改正及拆除（以恢復土地至建設前狀態）、責令停止使用、沒收及任何上述附註12.6及12.7所述之行政處罰。 貴公司亦確認，撫順親親食品工業發展有限公司並未收到任何警告或被責令強制修建地下室。

估值證書

第三類 — 貴集團持有之發展中物業權益

7號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國四川省眉山市 東坡區創業路2號之 生產基地	<p data-bbox="477 602 906 672">該物業佔用一幅面積為31,442.65平方米之地塊。</p> <p data-bbox="477 729 906 885">該物業座落位於眉山市中心南部約8公里處之工業區內。該物業之周邊地區整體為工業性質，正逐步透過對工業發展項目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。</p> <p data-bbox="477 942 906 1438">上述地塊已發展成一座四層高廠房、一座單層廠房、一座四層高宿舍建築、一個單層警衛室、一個單層供電房及一個單層警衛室，總建築面積為15,714.86平方米，乃於二零零零年左右完工。此外，一座單層倉庫建築、一個單層機房、一個單層消防水箱泵房及一個單層廢水處理機房（總建築面積為7,915.02平方米）之建築工程，及兩座現有廠房（額外建築面積為1,175.63平方米）之翻新及改造工程現正進行中且計劃於二零二一年中完工。</p> <p data-bbox="477 1495 906 1617">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零六三年十二月三十日屆滿），作工業用途。</p>	該物業目前空置，並計劃由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	49,900,000元

附註：

1. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000075號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該四層高宿舍建築(建築面積為2,116.58平方米)之房屋所有權由 貴公司全資附屬公司四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
2. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000071號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該單層鍋爐房(建築面積為235.63平方米)之房屋所有權由四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
3. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000072號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該單層廠房(第一座)(建築面積為6,843.12平方米)之房屋所有權由四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
4. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000073號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該單層警衛室(建築面積為47.52平方米)之房屋所有權由四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
5. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000074號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該四層高廠房(第二座)(建築面積為6,239.26平方米)之房屋所有權由四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
6. 誠如眉山市東坡區自然資源和規劃局於二零二一年一月八日發出之不動產權證(參見川(2021)東坡區不動產權第0000070號)所示,上述土地(面積為31,442.65平方米)之土地使用權及該單層供電房(建築面積為232.75平方米)之房屋所有權由四川省親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零六三年十二月三十日屆滿。
7. 四川省親親食品科技有限公司已就兩座廠房(第一及二座)之翻新及改造工程(以將其總建築面積由13,082.38平方米增至14,258.01平方米)及建設單層倉庫建築(建築面積為5,764.22平方米)、單層機房(建築面積分別為798.80平方米)、單層消防水箱泵房(建築面積為572.04平方米)及單層廢水處理機房(建築面積為779.97平方米)通過日期為二零二一年三月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第2021-032號)取得規劃許可。誠如 貴公司所確認,除上述關於許可用途及許可建築面積之同意條件外,規劃許可並無附帶其他條件。吾等對該等樓宇進行之估值乃按四川省親親食品科技有限公司已根據上述同意條件完成建築工程之基準作出,故上述同意條件並無影響該物業之價值。

8. 根據 貴公司提供之資料，完成該物業之建設工程的後續成本估計約為人民幣7,955,000元，而截至估值日期，該物業之完成值為人民幣57,855,000元。建設工程計劃於二零二一年完工，而完工建築及結構物將構成 貴集團用於食品生產的生產基地的一部分。
9. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下：
- 9.1 四川省親親食品科技有限公司已合法取得上述附註1至6所述之六套房不動權證中之土地使用權及房屋所有權，且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理上述土地和房置。
- 9.2 四川省親親食品科技有限公司已就進行單層倉庫建築、單層機房、單層消防水箱泵房及單層廢水處理機房之建設工程以及兩座現有廠房之翻新及改造工程獲發以下批准和證照：
- 9.2.1 眉山市東坡區發展和改革局於二零二零年八月十一日發出之四川省外商投資項目備案表(參見川投資備[2020-511402-14-03-486422]FGWB-0125號)，據此該物業批准發展規模為總土地面積31,333.3平方米、可使用土地面積17,963.99平方米及及總建築面積31,823.26平方米；
- 9.2.2 眉山市東坡生態環境局於二零二零年十二月十七日發出之項目環境影響報告表的批復(參見眉東環建函[2020]75號)；
- 9.2.3 誠如 貴公司所確認，四川省親親食品科技有限公司已申請辦理消防設計審查，但尚未取得主管部門的審查意見；
- 9.2.4 日期為二零二一年三月五日之建設用地規劃許可證(參見地字第2021-031號)；
- 9.2.5 關於該物業之建築(建築面積為22,173.03平方米)建設之日期為二零二一年三月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第2021-032號)
- 9.2.6 誠如 貴公司所確認，截至中國法律意見日期，就該物業之建設、翻新及改造工程之建築設工程施工許可證正辦理中。
- 9.3 於中國法律意見日期，四川省親親食品科技有限公司尚未就該物業之建設、翻新及改造工程獲發消防系統設計審查意見。根據建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定，倘項目的消防系統設計未經審查或設計未能通過審查程序，項目擁有人及建造商不可開始建設工程。根據消防法，負責城鄉建設之相關政府部門及消防部門將責令停工、撤離建築，並處以人民幣30,000元至人民幣300,000元之罰款。於未有通過消防系統設計審查程序之情況下已進行該物業建設工程之四川省親親食品科技有限公司面臨被責令停工及罰款之風險。誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，四川省親親食品科技有限公司概無就單層倉庫建築、單層機房、單層消防水箱泵房及單層廢水處理機房之建設工程以及兩座現有廠房之翻新及改造工程被處以行政處罰。

- 9.4 根據建設工程品質管制條例，項目擁有人將就未有取得建築設工程施工許可證擅自開始建設工程而被責令停工及整改並被處以施工合同金額1%至2%之罰款。因此，於未有取得建築設工程施工許可證之情況下已進行該物業建設、翻新及改造工程之四川省親親食品科技有限公司面臨被責令停工及罰款之風險。誠如 貴公司所確認，四川省親親食品科技有限公司已就建築設工程施工許可證與相關政府部門進行溝通且不屬被處以行政命令及罰款之情況。四川省親親正就申請建築設工程施工許可證提交所有相關文件，及建築設工程施工許可證預期於二零二一年六月底前發出予四川省親親食品科技有限公司。
- 9.5 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。
10. 公司所面臨之對物業價值有所影響的潛在風險乃為政府發出的整改令，其要求擁有人將物業恢復至施工前狀態。由於 貴集團已於二零二一年三月五日取得相關規劃許可，並已按規劃條件(有關許可樓宇用途及許可建築面積)進行建設工程，而規劃條件並無影響該物業之價值。此外， 貴集團正就申請建築設工程施工許可證提交所有相關文件，並僅需完成若干行政手續後便可就有關建設工程取得建築設工程施工許可證。因此，該物業已按重置成本法進行估值，充份考慮到所述之規劃條件，且並無任何估值調整。

估值證書

第三類 — 貴集團持有之發展中物業權益

8號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國湖北省仙桃市 仙桃市工業園仙洪公路 及揚崗大道交界之 生產基地	<p data-bbox="475 597 906 676">該物業佔用一幅面積為83,365.29平方米之地塊。</p> <p data-bbox="475 725 906 889">該物業座落位於仙桃市中心南部約8公里處之工業區內。該物業之周邊地區為農村性質，正逐步透過進行搬遷及重新開發，轉型為工業區。</p> <p data-bbox="475 938 906 1406">上述地塊已發展成一個總建築面積為66,370.51平方米之工業中心，當中包括一座建築面積為4,202.76平方米之五層高辦公室建築、一座建築面積為18,050.39平方米之七層高宿舍建築、一座建築面積為12,489.38平方米之兩層高倉庫建築及兩座建築面積分別為17,104.35平方米及14,523.63平方米之兩層高廠房。於估值日期，辦公室建築、宿舍建築、及兩座廠房之建設工程正進行中且計劃於二零二一年十月完工。</p> <p data-bbox="475 1455 906 1572">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年(於二零七零年七月七日屆滿)，作工業用途。</p>	該物業目前空置，並計劃由 貴集團佔用並作為食品生產基地營運。	23,430,000元

附註：

1. 誠如仙桃市國土資源局於二零二零年八月三十日發出之不動產權證(參見鄂(2020)仙桃市不動產權第0010423號)所示,上述土地部分(面積為83,365.29平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司仙桃市親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零二零年七月七日屆滿。
2. 根據仙桃市自然資源和規劃局(出讓人)與仙桃市親親食品科技有限公司(受讓人)於二零二零年七月八日訂立之國有建設用地使用權出讓合同,上述地塊(地段仙地[2020]86號)(面積為83,365.29平方米)之土地使用權已由出讓人授予受讓人,為期50年作工業用途,代價人民幣17,294,400元已由受讓人悉數結償。
3. 仙桃市親親食品科技有限公司已就於上述地塊建設上述建築(總建築面積為66,370.51平方米)取得均由仙桃市自然資源和規劃局發出之日期為二零二零年八月八日之建設用地規劃許可證(參見地字第429004202000061號)及日期為二零二一年一月二十二日之建設工程規劃許可證(參見建字第429004202100015號)以及由仙桃市住房和城鄉建設局發出之日期為二零二一年四月三十日之建築工程施工許可證(參見第429004202104300101號)。
4. 根據 貴公司提供之資料,截至中國法律意見日期,完成該物業之建設工程的後續成本估計約為人民幣71,600,000元,而該物業之完成值為人民幣103,000,000元。建設工程計劃於二零二一年完工,而完工物業將成為 貴集團用於食品生產的生產基地。
5. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 5.1 仙桃市親親食品科技有限公司已合法取得該物業之土地使用權,且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房屋。
 - 5.2 仙桃市親親食品科技有限公司已就於上述地塊進行建設工程獲發以下批准和證照:
 - 5.2.1 仙桃市發展和改革委員會於二零一九年十二月十二日發出之湖北省固定資產投資項目備案證(登記備案項目編號:2019-429004-14-03-054164),據此批准發展規模為土地面積101,614平方米及建築面積83,000平方米;
 - 5.2.2 仙桃市東坡生態環境局於二零二零年十月十六日發出之環境影響報告表的批復(參見仙環建函[2020]98號);
 - 5.2.3 日期為二零二零年八月八日之建設用地規劃許可證(參見地字第429004202000061號);
 - 5.2.4 關於建設上述建築(總建築面積為66,370.51平方米)之日期為二零二一年一月二十二日之建設工程規劃許可證(參見建字第429004202100015號);

- 5.2.5 就建設目標建築(總建築面積為66,370.51平方米)由仙桃市住房和城鄉建設局發出之日期為二零二一年四月三十日之建築工程施工許可證(參見第429004202104300101號)；
- 5.2.6 誠如 貴公司所確認，仙桃市親親食品科技有限公司已與相關政府部門進行溝通，並已獲允許申請消防系統設計審查。 貴公司現正申請消防系統設計審查。
- 5.2.7 於完成消防系統設計審查程序、進行竣工檢查及測試及向政府部門提交所有必要文件後，仙桃市親親食品科技有限公司就該物業取得房地產權證方面將無法律障礙。
- 5.3 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。
6. 誠如 貴公司所預期以及按 貴公司先前之經驗，完成上述附註5.2.6及5.2.7中所述之所須程序大約需要3至6個月。基於中國法律顧問發出之意見書內容， 貴公司預期於進行及完成該等申請手續時不會遇到任何困難。
7. 該物業目前在建中，計劃於二零二一年完工。於二零二一年建設工程完成後，應立即為該物業辦理上述申請房地產權證所需的手續。中國法律顧問進一步確認， 貴集團就該物業取得房地產權證方面將無法律障礙。因此，該物業已按重置成本法進行估值，且並無任何估值調整。

估值證書

第三類 — 貴集團持有之發展中物業權益

9號物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國山東省濟寧市泗水縣泉興路之生產基地	<p data-bbox="475 597 908 672">該物業佔用一幅面積為110,504.03平方米之地塊。</p> <p data-bbox="475 725 908 885">該物業座落位於泗水縣中心西部約4公里處之工業區內。該物業之周邊地區為農村性質，正逐步透過進行搬遷及重新開發，轉型為工業區。</p> <p data-bbox="475 938 908 1395">上述地塊已發展成一個總建築面積為98,153.05平方米之工業中心，當中包括三座兩層高廠房、兩座兩層高倉庫建築、兩座五層高宿舍建築、一座五層高辦公室建築、一個單層消防水泵房、一個單層機房、三座單層配套建築及一個單層警衛室。於估值日期，除該兩座五層高宿舍建築之其中一座之建築工程尚未動工外，上述建築之建築工程正進行中。該等在建建築計劃於二零二一年年底完工。</p> <p data-bbox="475 1449 908 1572">已獲授予上述土地之土地使用權，為期50年（於二零七零年十一月三日屆滿），作工業用途。</p>	該物業目前空置，並計劃由貴集團估用並作為食品生產基地營運。	174,800,000元

附註：

1. 誠如泗水縣自然資源和規劃局於二零二零年十一月五日發出之房地產權證(參見魯(2020)泗水縣不動產權第0005251號)所示,上述土地(面積為110,504.03平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司濟寧市親親食品科技有限公司持有作工業用途,於二零二零年十一月三日屆滿。
2. 根據泗水縣自然資源和規劃局(出讓人)與濟寧市親親食品科技有限公司(受讓人)於二零二零年十一月三日訂立之國有建設用地使用權出讓合同,上述地塊(地段泗政地2020-2-1號)(面積為110,504平方米)之土地使用權已由出讓人授予受讓人,為期50年作工業用途,代價人民幣31,100,000元已由受讓人悉數結償。
3. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月三日就發展上述地塊(面積為165.756畝(或約110,504.03平方米))為食品生產基地自泗水縣行政審批服務局取得建設用地規劃許可證(參見建地字第370831202000031號)。
4. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設兩層高倉庫建築(第一座)(建築面積為19,489.93平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000185號)。
5. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設兩層高廠房(第二座)(建築面積為12,707.26平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000186號)。
6. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設兩層高廠房(第三座)(建築面積為10,460.23平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000187號)。
7. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設兩層高廠房(第四座)(建築面積為10,244.62平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000188號)。
8. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設兩層高倉庫建築(第五座)(建築面積為13,898.16平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000189號)。
9. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設五層高宿舍建築(第六座)(建築面積為8,380.66平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000190號)。
10. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設五層高宿舍建築(第七座)(建築面積為9,247.37平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000191號)。

11. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設單層消防水泵房(第八座)(建築面積為709.93平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000192號)。
12. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設五層高辦公室建築(第九座)(建築面積為4,227.24平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000193號)。
13. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設單層機房(第十座)(建築面積為3,640平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000194號)。
14. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設單層配套房(第十一座)(建築面積為2,682.64平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000195號)。
15. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設單層配套房(第十二座)(建築面積為2,364.03平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000196號)。
16. 濟寧市親親食品科技有限公司已於二零二零年十一月五日就於上述地塊建設單層配套房(第十三座)(建築面積為76.14平方米)自泗水縣行政審批服務局取得建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000197號)。
17. 泗水縣行政審批服務局已於二零二零年十一月五日向濟寧市親親食品科技有限公司就於上述地塊進行上述13座建築及單層警衛室(建築面積為24.84平方米)之建設工程發出建築設工程施工許可證(參見第370831202011050301號)。
18. 根據 貴公司提供之資料,完成該物業之建設工程的後續成本估計約為人民幣37,000,000元,而截至估值日期,該物業之完成值為人民幣211,800,000元。建設工程計劃於二零二一年完工,而完工物業將成為 貴集團用於食品生產的生產基地。
19. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下:
 - 19.1 濟寧市親親食品科技有限公司已合法取得該物業之土地使用權,且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地和房屋。

- 19.2 濟寧市親親食品科技有限公司已就於上述地塊進行建設工程獲發以下政府批准及文件：
- 19.2.1 於二零二零年四月二十三日發出之山東省建設項目備案證明，據此批准發展規模為土地面積110,000平方米及建築面積118,000平方米；
- 19.2.2 濟寧市環境保護局於二零二零年五月九日發出之審批意見（參見濟環報告表泗水[2020]63號），證明批准該物業發展項目；
- 19.2.3 日期為二零二零年十一月五日之建設用地規劃許可證（參見地字第37083120200031號）；
- 19.2.4 關於建設該單層配套房（第十三座）（建築面積為76.14平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000197號）；
- 19.2.5 關於建設該單層配套房（第十二座）（建築面積為2,364.03平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000196號）；
- 19.2.6 關於建設該單層配套房（第十一座）（建築面積為2,682.64平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000195號）；
- 19.2.7 關於建設該單層機房（第十座）（建築面積為3,640平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000194號）；
- 19.2.8 關於建設該五層高辦公室建築（第九座）（建築面積為4,227.24平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000193號）；
- 19.2.9 關於建設該單層消防水泵房（第八座）（建築面積為709.93平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000192號）；
- 19.2.10 關於建設該五層高宿舍建築（第七座）（建築面積為9,247.37平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000191號）；
- 19.2.11 關於建設該五層高宿舍建築（第六座）（建築面積為8,380.66平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000190號）；
- 19.2.12 關於建設該兩層高倉庫建築（第五座）（建築面積為13,898.16平方米）之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證（參見建字第370831202000189號）；

- 19.2.13 關於建設該兩層高廠房(第四座)(建築面積為10,244.62平方米)之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000188號)；
- 19.2.14 關於建設該兩層高廠房(第三座)(建築面積為10,460.23平方米)之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000187號)；
- 19.2.15 關於建設該兩層高廠房(第二座)(建築面積為12,707.26平方米)之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000186號)；
- 19.2.16 關於建設該兩層高倉庫建築(第一座)(建築面積為19,489.93平方米)之日期為二零二零年十一月五日之建設工程規劃許可證(參見建字第370831202000185號)；
- 19.2.17 關於該物業(建築面積為99,189.91平方米)之日期為二零二零年十一月五日之建築設工程施工許可證(參見第370831202011050301號)；
- 19.3 於二零二零年十一月二十六日，濟寧市親親食品科技有限公司已取得青島三和施工圖審查有限公司濟寧分公司出具的山東省住房和城鄉建設廳統一印製並加蓋之建設工程施工圖設計文件審查合格書。誠如 貴公司所確認，上述施工圖審查涵蓋消防系統設計審查，因此濟寧市無需對消防系統設計進行單獨審查。
- 19.4 於完成竣工檢查及測試及向政府部門提交所有必要文件後，濟寧市親親食品科技有限公司就上述建築取得房地產權證方面將無法律障礙。
- 19.5 誠如 貴公司所確認，於中國法律意見日期，該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。
20. 誠如 貴公司所預期以及按 貴公司先前之經驗，建設工程竣工後完成相關申請程序將需時3至6個月。基於中國法律顧問發出之意見書內容， 貴公司預期於進行及完成該等申請手續時不會遇到任何困難。
21. 該物業目前在建中，計劃於二零二一年完工。於二零二一年建設工程完成後，應立即為該物業辦理上述申請房地產權證所需的手續。中國法律顧問進一步確認， 貴集團於取得不動產權證方面將無法律障礙。因此，該物業已按重置成本法進行估值，且並無任何估值調整。

估值證書

第四類 — 貴集團持作日後發展之物業權益

10號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下的市值 人民幣
位於中國湖北省孝感市 大智路及復興大道交界 之地塊	該物業佔用一幅面積為 23,590.96 平方米 之地塊，計劃發展成為麻糖及米酒文化 體驗館。	該物業目前空置。	18,650,000 元
	該物業座落位於孝感市中心東部約 5 公里 處之工業區內。該物業之周邊地區整體 為工業性質，正逐步透過對工業發展項 目進行搬遷及重新開發，轉型為住宅區。		
	已獲授予上述土地之土地使用權，為 期 50 年（於二零六九年八月二十八日屆 滿），作工業用途。		

附註：

1. 誠如孝感市不動產登記局發出之房地產權證(參見鄂(2019)孝南區不動產權第0010164號)所示，上述地塊(面積為23,590.96平方米)之土地使用權由 貴公司全資附屬公司孝感親親食品有限公司持有作文化設施用途，土地使用權於二零六九年八月二十八日屆滿。
2. 根據孝感市自然資源和規劃局(出讓人)與孝感親親食品有限公司(受讓人)於二零一九年八月二十六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，上述地塊(地段孝國土開G(2019)02號)(面積為23,590.96平方米)之土地使用權已由出讓人授予受讓人，為期50年作文化設施用途，代價人民幣18,119,680元(「土地收購代價」)已由受讓人悉數結償。
3. 誠如上述合同所述，上述地塊須受下列重要發展條件所限：

地積比率	:	不大於1.4
最大建築面積	:	33,027.34平方米
最大建築高度	:	不高於20米
建築覆蓋面積	:	不大於25%
土地綠化率	:	不少於35%
建築契約期	:	於二零二零年八月十五日前動工並於二零二二年八月十五日或之前竣工，施工期於獲得出讓人事先同意下可延長不超過一年，否則受讓人須就延長建築契約期按日以土地收購代價之1%繳付違約金
4. 中國法律顧問對該物業之意見概述如下：
 - 4.1 孝感親親食品有限公司已合法取得該物業之土地使用權，且有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或段以其他合法方式處理上述土地。
 - 4.2 孝感親親食品有限公司已就麻糖及米酒文化體驗館建議發展獲發以下政府批准及文件：
 - 4.2.1 孝感高新技術產業開發區管理委員會於二零一九年九月三日發出之湖北省固定資產投資項目備案證(登記備案項目編號：2019-420998-14-03-043962)，據此批准發展規模為土地面積23,590.96平方米及建築面積33,027.34平方米；；
 - 4.2.2 日期為二零二零年五月十八日之建設項目環境影響登記表(備案記錄第20204209000100000016號)；
 - 4.2.3 日期為二零一九年九月十二日之建設用地規劃許可證(參見地字第KYA19-009-001號)；
 - 4.2.4 關於建築面積7,148.97平方米之日期為二零二零年十月二十九日之建設工程規劃許可證(參見建字第KA20-010-005號)；

- 4.3 誠如孝感市自然資源和規劃局(出讓人)與孝感親親食品有限公司(受讓人)於二零一九年八月二十六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同所訂明,受讓人應於二零二零年八月十五日(「**建築契約動工日期**」)或之前開始該物業之建設。倘受讓人未能於建築契約動工日期前開始建設工程,其可於建築契約動工日期30日前申請延遲工程開始日期,否則其須就每日延遲以上述地塊之土地收購代價之0.1%繳付罰款。誠如 貴公司所確認,孝感親親食品有限公司現正進行項目建設招標。倘確認孝感親親食品有限公司就建議發展未在上述時限內開工,及未提出延建申請,其則面臨就每日延遲被處以土地收購代價0.1%罰款之風險。 貴公司確認,於中國法律意見日期,孝感親親食品有限公司並無被處以有關罰款。
- 4.4 誠如 貴公司所確認,於中國法律意見日期,該物業並無任何封閉令、扣押令及抵押。

1. 責任聲明

本文件載有遵照收購守則提供的詳情，以提供有關股份要約、要約人及本集團的資料。

本綜合文件所載有關要約人一致行動集團的資料乃由要約人提供。本綜合文件的刊發已獲要約人的唯一董事批准，彼對本綜合文件所載資料(不包括與本集團有關的資料)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼所深知，本綜合文件所表達的意見(不包括董事會表達的意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且並無任何其他未載於本綜合文件的事實，而其遺漏將令本綜合文件中任何陳述構成誤導。

本綜合文件所載有關本集團的資料乃由本公司提供。本綜合文件的刊發已獲董事批准，董事對本綜合文件所載資料(不包括與要約人一致行動集團有關的資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(不包括要約人及King Terrace各自的唯一董事表達的意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且並無任何其他未載於本綜合文件的事實，而其遺漏將令本綜合文件中任何陳述構成誤導。

2. 要約人於股份之權益及買賣股份

(a) 要約人於股份之權益

於最後實際可行日期，要約人有一股已發行股份，由許清流先生法定及實益擁有。除上述者外，於最後實際可行日期，本公司及董事概無於要約人的任何股份或有關要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

(b) 要約人股份買賣

於相關期間，概無人士買賣要約人的任何股份或任何相關可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

3. 本公司之股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
1,000,000,000 股每股面值0.01 港元之股份	10,000,000.00
已發行及繳足：	港元
755,096,557 股每股面值0.01 港元之股份	7,550,965.57

現時已發行的所有股份彼此在所有方面具有同等地位，尤其是包括股息、投票權及資本等方面。股份於聯交所主板上市，本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無尋求或擬尋求該上市或買賣許可。

自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近財政年度末）起直至及包括最後實際可行日期，本公司並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，購股權計劃項下的尚未行使購股權數目為11,260,000份，其中4,740,000份及6,520,000份購股權的行使價分別為2.56港元及2.31港元。於行使價為2.56港元的4,740,000份購股權中，2,370,000份購股權的行使期為二零一九年六月七日至二零二二年六月六日，而餘下2,370,000份購股權的行使期則為二零二零年六月七日至二零二二年六月六日。於行使價為2.31港元的6,520,000份購股權中，3,260,000份購股權的行使期為二零二零年八月十七日至二零二三年八月十六日，餘下3,260,000份購股權的行使期則為二零二一年八月十七日至二零二三年八月十六日。倘相關購股權獲行使，則將發行合共11,260,000股股份。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司並無任何未行使的購股權、認股權證、衍生工具或附帶可認購或轉換為股份的權利之其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

4. 於股份之權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在股份及相關股份中擁有的記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益載列如下：

姓名	身份／ 權益性質	擁有的股份／ 相關股份數目	佔本公司權益 概約百分比
許清流先生	受控制法團權益／ 公司權益 (附註1)	248,315,905	32.89%
施文博先生	酌情信託的創辦人	45,645,799	6.05%
	實益擁有人 (附註2)	115,120	0.02%
		45,760,919	6.07%
吳火爐先生	受控制法團權益	35,214,895	4.66%
	實益擁有人 (附註3)	628,000	0.08%
		35,842,895	4.74%
黃偉樑先生	實益擁有人 (附註4)	240,000	0.03%
吳文旭先生	實益擁有人 (附註5)	220,000	0.03%

附註：

- (1) 該248,315,905股股份由Sure Wonder Limited持有及擁有，而Sure Wonder Limited則由許清流先生全資擁有，故許清流先生被視為擁有上述248,315,905股股份的權益。
- (2) 該45,760,919股股份包括天利投資有限公司(「天利」)持有及擁有的45,645,799股股份及施文博先生持有及擁有的115,120股股份。天利為Tin Wing Holdings Limited的全資附屬公司，而Tin Wing Holdings Limited由Seletar Limited及Serangoon Limited以施氏家族信託受託人Credit Suisse Trust Limited之信託代名人身份擁有。施文博先生是施氏家族信託的成立人及受益人，因此被視為於該45,645,799股股份中擁有權益。
- (3) 該35,842,895股股份包括(i)順成國際投資有限公司(「順成」)持有及擁有的35,214,895股股份，順成由吳火爐先生全資擁有；及(ii)吳火爐先生持有及擁有的628,000股股份。因此，吳火爐先生被視為擁有順成持有的上述35,214,895股股份的權益。
- (4) 為根據購股權計劃授出的購股權，(a)可按行使價2.56港元行使為120,000股股份，其中60,000份購股權可於二零一九年六月七日至二零二二年六月六日期間行使，餘下60,000份購股權可於二零二零年六月七日至二零二二年六月六日期間行使；及(b)行使價為2.31港元的120,000股股份，其中60,000份購股權可於二零二零年八月十七日至二零二三年八月十六日期間行使，餘下60,000份購股權可於二零二一年八月十七日至二零二三年八月十六日期間行使。
- (5) 為根據購股權計劃授出的購股權，(a)可按行使價2.56港元行使為120,000股股份，其中60,000份購股權可於二零一九年六月七日至二零二二年六月六日期間行使，餘下60,000份購股權可於二零二零年六月七日至二零二二年六月六日期間行使；及(b)行使價為2.31港元的100,000股股份，其中50,000份購股權可於二零二零年八月十七日至二零二三年八月十六日期間行使，餘下50,000份購股權可於二零二一年八月十七日至二零二三年八月十六日期間行使。

對於董事於股權中「擁有權益」之提述按證券及期貨條例第XV部所述方式解釋。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知或根據收購守則規定須予披露本公司及聯交所之權益。

持有股份的所有董事均為要約人一致行動集團成員。因此，董事持有的股份概無涉及股份要約。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，其他人士於股份及相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有的記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊或須通知本公司及聯交所之權益載列如下：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	股權概約百分比
要約人	實益擁有人(附註1)	248,315,905	32.89%
Seletar Limited	受控制法團權益(附註2)	53,834,099	7.13%
Serangoon Limited	受控制法團權益(附註2)	53,834,099	7.13%
Credit Suisse Trust Limited	受託人(附註2)	53,834,099	7.13%
天利投資有限公司	實益擁有人(附註2)	45,645,799	6.05%
Tin Wing Holdings Limited	受控制法團權益(附註2)	45,645,799	6.05%

附註：

- (1) Sure Wonder Limited (要約人) 由本公司執行董事及主席許清流先生直接全資及實益擁有。
- (2) 天利投資有限公司為 Tin Wing Holdings Limited 的全資附屬公司，而 Tin Wing Holdings Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 以施氏家族信託受託人 Credit Suisse Trust Limited 的信託代名人身份各自擁有 50%。由於施文博先生為施氏家族信託的成立人及受益人，故施文博先生被視為實益擁有天利投資有限公司所持股份的權益。施文博先生亦擁有彼直接持有之 115,120 股股份的權益。施文博先生為本公司非執行董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊或須通知本公司及聯交所之權益。

(c) 要約人一致行動集團之權益

於最後實際可行日期，除所披露的要約人、King Terrace (附註1)、許清流先生 (附註1)、天利投資有限公司 (附註2及6)、施文博先生 (附註2及6)、順成 (附註3)、吳火爐先生 (附註3) 及蔡麗琮女士 (附註4) 擁有權益的348,795,183股股份以及黃偉樑先生 (附註5) 及吳文旭先生 (附註7) 於根據購股權計劃授出的460,000份購股權 (可行使為460,000股股份) 中擁有的權益外，要約人一致行動集團成員概無擁有或控制任何股份或本公司或本集團任何成員公司的其他有關證券 (定義見收購守則規則22註釋4)。要約人一致行動集團的主要成員包括要約人、King Terrace、許清流先生、天利投資有限公司、施文博先生、順成、吳火爐先生、蔡麗琮女士、黃偉樑先生及吳文旭先生。

附註：

- (1) 要約人由許清流先生 (本公司執行董事及主席) 直接全資及實益擁有。許清流先生並無直接持有任何股份或購股權。根據第(8)類，許清流先生被假定為與要約人一致行動的人士。King Terrace由許清流先生全資及實益擁有，King Terrace為實際一致行動人士及根據第(8)類及第(9)類被假定為與要約人一致行動的人士，且於本綜合文件日期並無於本公司任何股份、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (2) 天利投資有限公司為Tin Wing Holdings Limited的全資附屬公司，而Tin Wing Holdings Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited以施氏家族信託受託人Credit Suisse Trust Limited的信託代名人身份分別擁有50%。由於施文博先生為施氏家族信託的成立人及受益人，故施文博先生被視為實益擁有天利投資有限公司所持股份的權益。施文博先生亦擁有彼直接持有之115,120股股份的權益。施文博先生為本公司非執行董事，基於施文博先生在恒安與許連捷先生 (許清流先生之父) 的長期業務關係，天利投資有限公司及施文博先生均為與要約人實際一致行動人士；
- (3) 順成為由本公司非執行董事吳火爐先生直接全資及實益擁有的公司。吳火爐先生亦直接持有628,000股股份。吳永德先生為吳火爐先生之兄弟。基於吳火爐先生為本集團創辦人，彼自二零零三年起在本集團與許清流先生擁有長期業務關係，吳火爐先生為與要約人實際一致行動人士。根據第(8)類，吳永德先生及順成均被假定為與吳火爐先生一致行動的人士；
- (4) 蔡麗琮女士實益擁有18,875,464股股份，相當於本公司持股量的2.50%。蔡麗琮女士為吳永德先生的妻子，因此彼根據第(8)類被假定為與吳永德先生一致行動的人士；
- (5) 黃偉樑先生持有及擁有240,000份購股權。黃偉樑先生為本公司執行董事，亦為連捷體育投資有限公司 (其慣於按許清流先生的指示行事並由許清流先生全資及實益擁有) 的董事。根據第(6)類及第(8)類，彼被假定為與要約人一致行動人士；

- (6) 就背景而言，許連捷先生及施文博先生作為創辦人於一九八五年創立恒安。於二零零八年，恒安間接收購QinQin BVI（本集團前身）的51%權益。於二零一六年，本公司透過實物分派形式從恒安分拆；
- (7) 吳文旭先生持有及擁有220,000份購股權。吳文旭先生為本公司執行董事。根據第(6)類，彼被假定為與要約人一致行動人士；及
- (8) 緊隨截止日期後，由於不再應用第(6)類項下的假定，吳文旭先生不再被假定為與要約人／許清流先生的一致行動人士。

(d) 要約人董事之權益

除上文所披露的許清流先生擁有權益的248,315,905股股份外，於最後實際可行日期，要約人的董事概無擁有或控制本公司或本集團任何成員公司的任何股份或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

(e) 其他權益

於最後實際可行日期，

- (1) 本公司附屬公司、本集團任何退休基金、因收購守則「一致行動」釋義第(5)類被假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)類而屬於本公司聯繫人士的人士（但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理），概無擁有或控制任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (2) 與要約人一致行動集團或本公司或因收購守則「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)或(4)類而屬於本公司聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述類型安排的人士，概無擁有或控制任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (3) 概無任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）按全權基準管理；
- (4) 要約人一致行動集團、本公司或任何董事概無借入或貸出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉借或出售的借入股份除外；

- (5) 除不可撤回承諾外，概無任何人士於最後實際可行日期前不可撤回地承諾接納或拒絕股份要約或購股權要約；及
- (6) (a) 任何股東；與(b)(i)要約人一致行動集團任何成員或(b)(ii)本公司、其附屬公司或關聯公司概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 股份買賣

於相關期間，

- (a) 概無本公司、其任何附屬公司及任何董事買賣要約人股份或有關要約人股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無董事買賣股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 概無要約人一致行動集團任何成員(不包括獲豁免自營買賣商)買賣股份或有關股份的其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無要約人董事買賣股份或有關股份的其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 以及直至最後實際可行日期，概無本公司附屬公司、本集團任何退休基金或因收購守則「一致行動」釋義第(5)類被假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)類而屬於本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (f) 以及直至最後實際可行日期，概無與本公司或因收購守則「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類被假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述類型安排的人士買賣股份或有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (g) 以及直至最後實際可行日期，概無與本公司有關連並按全權基準管理基金的基金經理（獲豁免基金經理除外）買賣股份或有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

6. 其他安排及協議

除及不包括不可撤回承諾外：

- (a) 於最後實際可行日期，概無現有董事將獲提供任何福利作為離職補償或就股份要約獲提供任何福利。
- (b) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士與任何董事、近期董事、本公司股東或近期股東之間概無有關股份要約或視乎股份要約的結果而定的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人並無訂立任何涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引股份要約條件之情況的協議或安排。
- (d) 於最後實際可行日期，要約人或其一致行動人士或彼等各自的任何其他聯繫人與任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類型的任何安排。
- (e) 於最後實際可行日期，概無本公司或因收購守則「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)或(5)類被假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士已與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類型的任何安排。
- (f) 於最後實際可行日期，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的任何重大合約。
- (g) 於最後實際可行日期，要約人及其任何一致行動人士概無就將根據股份要約收購的股份轉讓、質押或抵押予任何其他人士而訂立任何協議、安排或諒解。
- (h) 於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士之間並無以股份要約的結果為條件或視乎股份要約的結果而定或與股份要約有關的任何協議或安排。

7. 股份市價

- (a) 於相關期間，聯交所所報股份最高收市價為於二零二一年二月十九日的2.48港元，聯交所所報最低收市價為於二零二零年十二月二十一日的2.20港元。
- (b) 下表載列(i)於最後實際可行日期；(ii)於最後交易日；及(iii)於緊接要約期間開始前直至及包括最後實際可行日期止六個曆月每月最後一個營業日，聯交所所報股份的收市價：

日期	收市價 港元
二零二零年十月三十日	2.40
二零二零年十一月三十日	2.25
二零二零年十二月三十一日	2.37
二零二一年一月二十九日	2.37
二零二一年二月二十六日	2.35
二零二一年三月三十一日	2.30
二零二一年四月七日(最後交易日)	2.30
二零二一年四月三十日	2.25
二零二一年五月十八日(最後實際可行日期)	2.26

8. 董事服務合約

除本第8節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立任何服務合約，而有關合約(i)為固定年期合約並且剩餘期間超過12個月(不論通知期)；(ii)於要約期間開始前六個月內訂立及修訂；或(iii)屬通知期為12個月或以上的持續合約。

董事	服務合約 開始日期	服務合約 屆滿日期	根據服務合約 應付薪酬金額
許連捷先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅
施文博先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅
吳火爐先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅

董事	服務合約 開始日期	服務合約 屆滿日期	根據服務合約 應付薪酬金額
吳四川先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅
吳銀行先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅
許清流先生	二零二零年 五月十六日	自二零二零年五月十六日起至二零二二年七月七日屆滿，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	每年60,000港元， 加上酌情花紅

董事	服務合約 開始日期	服務合約 屆滿日期	根據服務合約 應付薪酬金額
黃偉樑先生	二零一九年 七月八日	自二零一九年七月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	固定年薪 2,158,000港元及 董事袍金每年 60,000港元， 加上酌情花紅
吳文旭先生	二零二零年 十二月八日	自二零二零年十二月八日起為期三年，可由任何一方送達不少於一個月的書面通知而終止，須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選	固定年薪 人民幣382,200元及 董事袍金每年 60,000港元， 加上酌情花紅

上述所披露之酌情花紅並非由任何特定方程式釐定，惟視乎董事會不時酌情釐定。除上文所披露者外，毋須根據本第8節所披露的董事服務合約向相關董事支付任何可變薪酬(如利潤佣金)。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉任何尚未了結或面臨由本集團任何成員公司威脅提出的，或本集團任何成員公司被威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

10. 重大合約

由本集團於要約期間開始前兩年期間直至最後實際可行日期訂立(並非於日常業務過程中或本集團擬從事的日常業務過程中訂立的合約)之重大合約為本公司與各認購人訂立的日期均為二零二零年十二月二十二日之認購協議，據此，認購人同意以每股股份2.2港元認購合共80,000,000股股份。

11. 專家

以下為名列本綜合文件或已提供本綜合文件所載意見或建議的各專家資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師
德勤企業財務	一間獲准可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關股份要約之財務顧問
環球律師事務所	中國法律顧問
創富融資	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會的獨立財務顧問

12. 同意

中誠達資產評估顧問有限公司、德勤企業財務、環球律師事務所及創富融資均已就本綜合文件的刊發及按所載形式及內容收錄彼等各自的函件全文及提述其名稱發出且並無撤回同意書。

13. 備查文件

以下文件的副本於本綜合文件日期起直至截止日期或股份要約被撤回或失效之日(以最早者為準)期間(不包括公眾假期)正常營業時間星期一至星期五上午九時正至下午五時正，在本公司網站(www.fjqinqin.com)及證監會網站(www.sfc.hk)以及本公司的香港主要營業地點(地址為香港夏慤道18號海富中心1座26樓2601室)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報；

- (d) 「德勤企業財務函件」，其全文載於本綜合文件第7至17頁；
- (e) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第18至23頁；
- (f) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本綜合文件第24至25頁；
- (g) 創富融資意見函件，其全文載於本綜合文件第26至51頁；
- (h) 本綜合文件附錄三所載中誠達資產評值顧問有限公司編製的函件及本集團之完整物業估值報告(包括估值證書)；
- (i) 「董事服務合約」一節所述董事服務合約；
- (j) 本附錄四「同意」一節所述書面同意函件；
- (k) 本附錄四「重大合約」一節所述重大合約；及
- (l) 不可撤回承諾。

14. 其他

- (a) 要約人於二零一一年一月十三日在英屬處女群島註冊成立，由許清流先生全資法定及實益擁有。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre，地址為 Wickham Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (c) King Terrace 於二零一二年七月六日在英屬處女群島註冊成立，由許清流先生全資法定及實益擁有。
- (d) King Terrace 的註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre，地址為 Wickham Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (e) 本公司的註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands。本公司的中國總部為中國福建省晉江市五里工業園。本公司的香港主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心1座26樓2601室。

- (f) 本公司的股份過戶登記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。
- (g) 許清流先生及許連捷先生的地址為香港灣仔告士打道212號尚匯19樓D室。
- (h) 施文博先生的地址為香港銅鑼灣大坑道41-47號康馨園21樓A室。
- (i) 吳火爐先生的地址為中國福建省晉江市安海鎮梧埭村延陵路10號。
- (j) 於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為許清流先生。
- (k) 於最後實際可行日期，King Terrace的唯一董事為許清流先生。
- (l) 於最後實際可行日期，本公司董事會包括許清流先生、施文博先生、吳文旭先生、吳火爐先生、吳四川先生、吳銀行先生、許連捷先生、黃偉樑先生、蔡萌先生、陳耀輝先生、Ng Swee Leng先生及保羅希爾先生。
- (m) 德勤企業財務的主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座39樓。
- (n) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。