

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

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國食品有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主、承讓人、經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



CHINA FOODS LIMITED 中國食品有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00506)

須予披露及關連交易 出售股權權益及轉讓債務 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

 盛百利財務顧問有限公司

獨立董事委員會致中國食品有限公司(「本公司」)獨立股東載有其推薦意見的函件載於本通函第21頁，而盛百利財務顧問有限公司致本公司獨立董事委員會及獨立股東載有其意見的函件載於本通函第22至49頁。

本公司謹訂於2016年5月6日(星期五)上午10時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會雲閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請按隨附的代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡早交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前不少於48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

2016年4月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 第一太平戴維斯物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與華高置業於2015年12月31日訂立的股權及債務轉讓協議
「該公告」	指	本公司日期為2015年12月31日的公告
「董事會」	指	本公司董事會
「BVI 102」	指	COFCO (BVI) No. 102 Limited，巧克力中國的全資附屬公司，於英屬維爾京群島註冊成立
「細則」	指	經不時修訂的本公司之公司細則
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司，為一間根據證券及期貨條例可從事第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「巧克力中國」	指	巧克力產品(中國)有限公司(Chocolate Products (China) Limited)，目標公司的全資附屬公司，於香港註冊成立
「交割」	指	具有題為「交割」一段賦予該詞的涵義
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資企業，現時隸屬於中國國務院國有資產監督管理委員會，並為本公司的最終控股股東
「中糧食品營銷」	指	中糧食品營銷有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「中糧地產」	指	中糧地產(集團)股份有限公司，一家於中國註冊成立並於深圳上市的公司，由中糧集團擁有45.67%權益
「本公司」	指	China Foods Limited(中國食品有限公司)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「休閒食品業務」	指	本集團的休閒食品業務分部，包括(1)負責本集團的巧克力及其他休閒食品產品的生產的目標集團；及(2)由中糧食品營銷進行的休閒食品銷售及分銷
「董事」	指	本公司董事
「股權權益」	指	本公司於目標公司的100%股權權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港公認會計原則」	指	香港的公認會計原則
「獨立財務顧問」	指	盛百利
「獨立董事委員會」	指	就審議該協議及該交易而成立的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	本公司股東(除中糧集團及其聯繫人外)
「最後實際可行日期」	指	2016年4月13日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「金帝食品」	指	中糧金帝食品(深圳)有限公司(COFCO Le Conte Food (Shenzhen) Co., Ltd.)，一家於中國註冊成立的有限公司，由巧克力中國及BVI 102分別擁有86%及14%權益

釋 義

「金帝營銷」	指	深圳市金帝營銷有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由金帝食品擁有90%權益及10%權益由深圳市寶豐實業有限公司擁有，後者由中糧集團間接擁有51%權益及故為本公司的關連人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國估值報告」	指	由中國估值師根據轉讓國有資產的相關規例編製參考日期為2015年6月30日的金帝食品的物業及非物業資產的估值報告
「百分比率」	指	具有與上市規則第14.07條項下所賦予之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國廣東省深圳市梅林工業區及梅林二村的土地及目標集團擁有的建於土地之上的樓宇
「第一太平戴維斯物業估值報告」	指	第一太平戴維斯就該等物業編製參考日期為2016年1月31日的物業估值報告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將於2016年5月6日（星期五）上午10時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會雲霄閣召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及該交易
「股東貸款」	指	本公司向目標集團借出的所有股東貸款

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Prized Developments Limited，本公司的全資附屬公司，於英屬維爾京群島註冊成立
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「華高置業」	指	華高置業有限公司 (Top Properties Limited)，中糧地產的全資附屬公司，於香港註冊成立
「該交易」	指	本公司根據該協議向華高置業轉讓其於目標公司的股權權益及股東貸款



CHINA FOODS LIMITED
中國食品有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00506)

董事會主席兼非執行董事：
馬建平

執行董事：
江國金 (董事總經理)
吳文婷 (首席財務官)

非執行董事：
柳丁
王之盈

獨立非執行董事：
祈立德 (Stephen Edward Clark)
包逸秋 (Paul Kenneth Etchells)
李鴻鈞
袁天凡

敬啟者：

香港總辦事處：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

須予披露及關連交易
出售股權權益及轉讓債務

1. 緒言

茲提述該公告，據此董事會宣佈，於2015年12月31日，本公司與華高置業訂立該協議。根據該協議，本公司將向華高置業轉讓其於目標公司的股權權益及股東貸款，總代價為人民幣611,000,000元，惟須作出下文披露的潛在調整。於該交易完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為華高置業的附屬公司。

目標集團(通過金帝食品)為本公司的巧克力和其他休閒食品產品的生產主體，而中糧食品營銷為本集團內的分銷商，負責休閒食品產品的銷售和分銷。這兩部分組成本公司的「休閒食品業務」。自2015年12月1日起，本公司已開始將中糧食品營銷的休閒食品業務銷售和分銷功能轉移給目標集團(給金帝食品)，主要涉及分銷商及客戶的合約關係的轉移，從而目標集團可開始執行其休閒食品產品的銷售及分銷功能。本公司預計，上述休閒食品業務的銷售和分銷功能轉移將於交割之前完成。交割後，預計中糧食品營銷將不再從事休閒食品的分銷，但仍然從事本集團其他消費食品的分銷。本集團預計於交割後將不會持有任何休閒食品業務。

由於根據上市規則計算的該交易的一項或多於一項的適用百分比率超過5%但所有適用百分比率低於25%，以及總代價超過港幣10,000,000元，故該交易須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及取得獨立股東批准的規定。該交易同時構成本公司於上市規則第14章下的須予披露的交易。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(1)該協議及該交易的進一步詳情；(2)獨立董事委員會的函件(載有其致獨立股東的推薦意見)；(3)盛百利函件(載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見)；及(4)召開股東特別大會的通告及本通函附錄載列的其他資料。

2. 該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期

2015年12月31日

訂約方

轉讓人：本公司

受讓人：華高置業

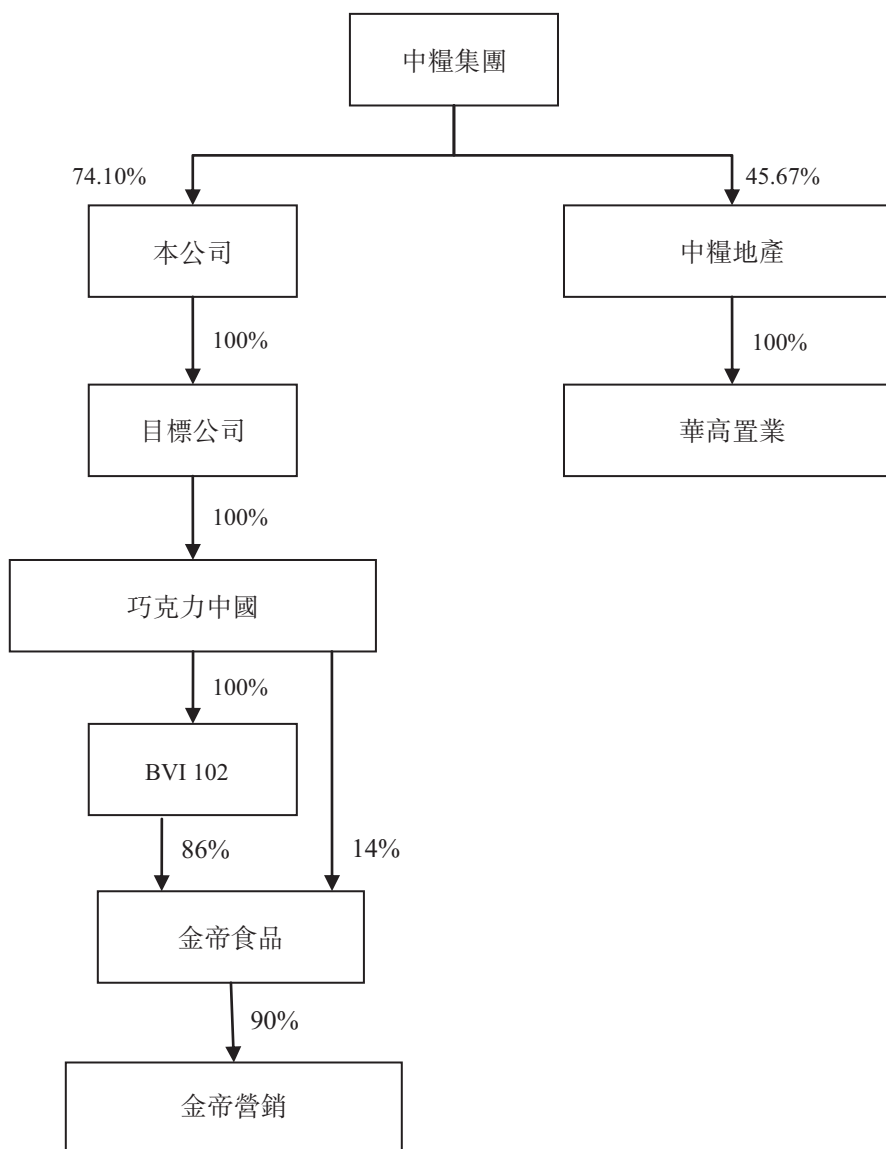
主體事宜

本公司擬將向華高置業轉讓其於目標公司的股權權益及股東貸款。於該交易完成後，預期目標公司將不再為本公司的附屬公司。預期華高置業將持有目標公司100%的權益，並間接持有巧克力中國、BVI 102、金帝食品100%的權

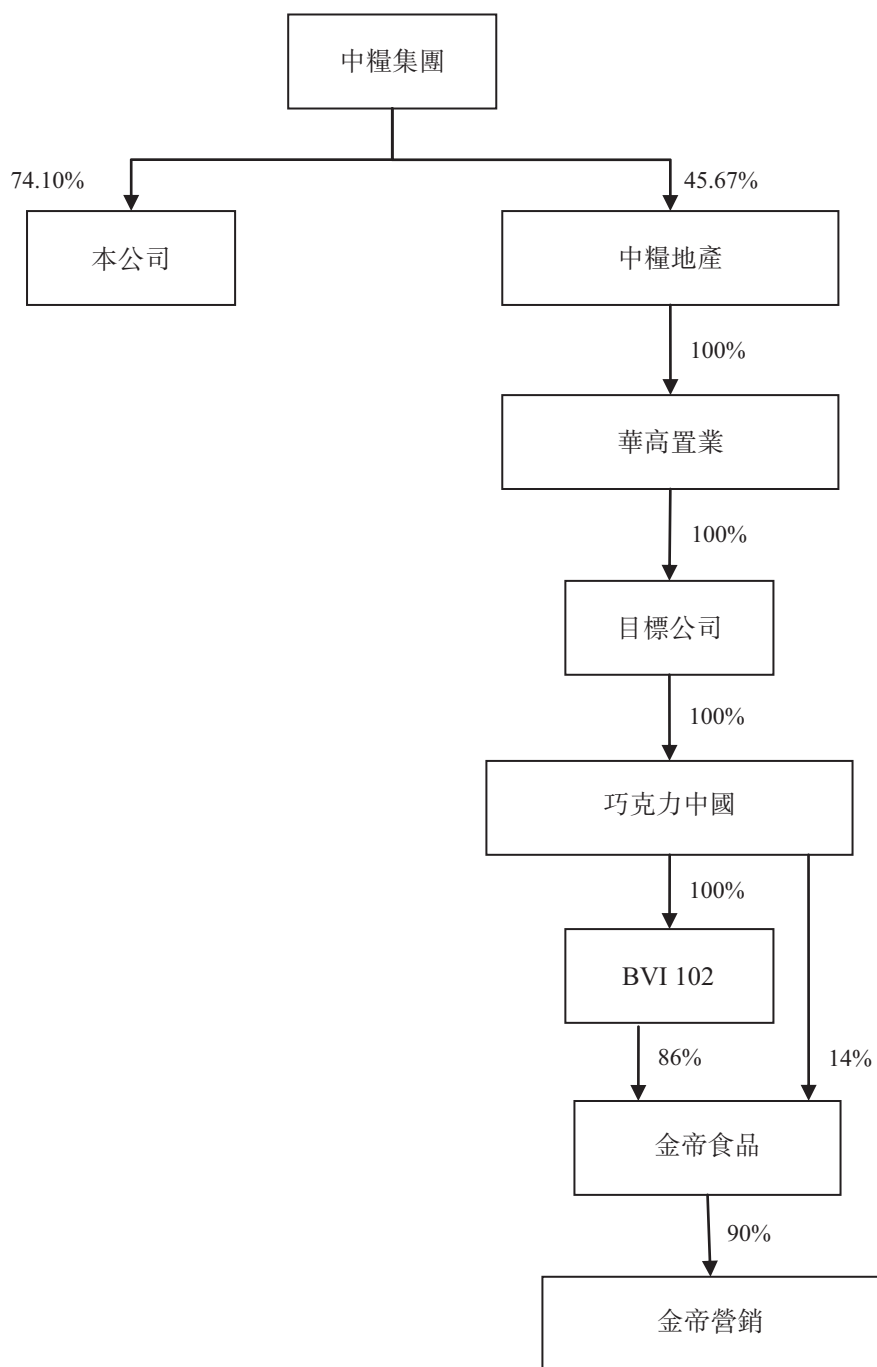
益，以及金帝營銷90%的權益。金帝營銷剩餘10%的權益由深圳市寶豐實業有限公司擁有，後者由中糧集團間接擁有51%權益及故為本公司的關連人士。

下列載列將根據該協議出售的公司的股權架構圖：

於股權權益轉讓前



於股權權益轉讓後



代價

根據該協議，本公司向華高置業轉讓其於目標公司的股權權益及股東貸款的總代價為人民幣611,000,000元(須作潛在調整)，當中人民幣393,772,163元涉

及股權權益，而人民幣217,227,837元涉及股東貸款。代價已計及到於交割後目標集團將從事休閒產品的生產並亦銷售及分銷其自有產品。

以上總代價須作下列潛在調整：

- (1) 自2015年7月1日至交割日期間，如目標集團發生超過人民幣50,000,000元的任何虧損，本公司將負責超過人民幣50,000,000元的虧損部分。該調整金額於本公司與華高置業經計及自該協議日期起至交割日的潛在虧損並於磋商後釐定。於2015年12月與華高置業磋商時，目標集團自2015年7月1日至2015年12月31日的虧損金額估計約為人民幣50,000,000元。鑒於初始預計交割於2016年3月31日或之前發生，本公司因此與華高置業磋商，要求華高置業分攤目標公司的部分預計虧損。假設交割於2016年5月31日或之前發生，本公司估計於華高置業約定承擔的最高人民幣50,000,000元外，可能需要支出金額約人民幣25,000,000元。本公司承擔該筆額外成本僅為一個基於合理的假設的估計；實際成本可能與本公司的估計有所出入，這將會在交割後進行重新評估及披露，受完成及法定審核所規限。
- (2) 華高置業將於交割後的15個營業日內向本公司支付人民幣20,000,000元以支付因該交易而導致向服務休閒食品業務的銷售及分銷人員作出賠償及其他付款。該調整金額於本公司與華高置業經計及因任何員工重新委派導致所需的潛在僱員付款並於磋商後釐定。本公司將負責任何該等款項超過人民幣20,000,000元的部分，同時還將負責目標集團因該交易而導致被解僱的高級管理層的任何補償。於2015年12月與華高置業磋商時，本公司估計該賠償的最高金額將不超過人民幣40,000,000元，故要求華高置業分攤約一半的金額。本公司有意盡可能保持銷售及分銷人員的穩定性及將必需的員工調往其他非休閒食品業務（視乎情況而定）任職。本公司估計於華高置業約定承擔最高人民幣20,000,000元外，本公司可能需要支出的金額將不超過人民幣20,000,000元。本公司承擔該筆額外成本僅為一個基於合理的假設的估計；實際成本可能與本公司的估計有所出入，這將會在交割後進行重新評估及披露，受完成及法定審核所規限。

該等調整將對最高代價金額作出；該兩項安排對本公司有利且由本公司磋商而來以保障其自身免遭若干未來虧損。

為出售虧損的休閒食品業務，本公司曾與若干潛在的食品及房地產開發行業的買家就有關價值，交易結構和主要條款及條件徵求提出方案，以便取得出售的價值最大化，並收到了五名潛在買方的方案。除華高置業為本公司的關連人士外，餘下被徵求提出方案者均為與本公司沒有關係的獨立第三方。在最終的分析，華高提出了最高價及最佳的條件，包括代價調整安排（較其他潛在買家提供的條款更優）。

代價由本公司與華高置業經上述溝通及公平磋商後釐定，並於計及「**出售的理由及對本公司的裨益**」一節載列的所有因素，下文「**目標集團的資料**」一節所載的財務資料及獨立第三方估值師對目標集團的估值，包括物業與非物業的利益。於釐定代價時，本公司亦已考慮變現目標集團投資物業重估盈餘及其他物業權益資本增益的機會。

付款

代價將分兩期支付：

(1) 第一期付款相當於人民幣393,772,163元，預期於達成以下條件後15個營業日內由華高置業支付：

- 該協議已獲本公司董事會及股東批准；
- 該協議已獲華高置業董事會或股東及中糧地產股東批准；
- 華高置業於該協議簽訂後的45個營業日內獲相關監管機構對該交易的批准；及
- 本公司已根據國有資產轉讓的相關規例獲中糧集團批准該交易。

如以港幣支付，第一期付款的適用匯率將為實際支付日當天的中國銀行港幣買入價。

(2) 第二期付款相當於人民幣217,227,837元，預期於達成以下條件後15個營業日內由華高置業支付：

- 目標公司股份的轉讓登記已經完成；及
- 本公司及目標公司已根據該協議完成各自的交割工作。

如以港幣支付，第二期付款的適用匯率將為實際支付日當天的中國銀行港幣買入價。

付款如有任何延誤，或倘華高置業於該協議簽訂後的45個營業日內未獲得相關監管機構對該交易的批准，未支付的款項將按日利率0.1厘計息。逾期支付超過10日的，本公司作為賣家有權解除該協議並追索相應損失。

交割

本公司必須於簽署該協議後15個營業日內，通知華高置業就該交易所須的所有文件。本公司亦必須於華高置業作出第一期付款後15個營業日內完成該交易的登記及其他手續，並向華高置業轉交所有相關文件，包括（其中包括）目標公司、巧克力中國、BVI 102、金帝食品及金帝營銷的公章、註冊成立證書、營業牌照、商標、專利及土地使用證，以及有關本公司持有的股東貸款的所有文件。交割日乃指上述公章、營業牌照及其他相關檔的轉交日期。

於交割後，目標集團各成員公司將成為本公司的關連人士，而目標集團與本集團進行的任何交易根據上市規則將為關連交易。

過渡期

於該協議簽署日期至交割日的期間，本公司承諾（其中包括），目標集團將繼續在正常經營（與過去慣例相符）過程中開展業務經營，以及禁止目標集團進行任何損害目標集團利益的正常業務範圍外的特殊行動、將目標集團任何財產

作出抵押或質押、未經華高置業同意前與任何主體合併、或向目標集團的股東或任何第三方提供擔保。華高置業將會向金帝食品派駐管理團隊，以監管及參與金帝食品日常經營管理。

補充事宜

本公司確保，目標集團所有非經營性的應收關連人士賬款及其他應收款應於交割前收回。本公司預計，上述任務將於交割前完成。倘該等金額及應收賬款受到延誤，則交割可能因此被推遲。

對於該協議內未有協定的任何行政費用及稅務事宜，各方將負責按50%的比例負責相關費用。

終止

訂約雙方經雙方書面協商一致同意可終止該協議。如該協議終止，本公司應當於終止日起15個營業日內向華高置業退回已收取的任何代價。

該協議的生效日期

該協議將於：

- (1) 該協議已獲本公司董事會及股東批准；
- (2) 該協議已獲華高置業董事會或股東批准及中糧地產股東批准；及
- (3) 該協議已依照有關國有資產轉讓相關規定取得中糧集團的批准並已提交國有資產評估登記時生效。

3. 目標集團的資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。目標公司的主要資產為其於金帝食品的股權權益。金帝食品是本公司的休閒食品業務的唯一生產主體。

下文載列目標公司根據香港公認會計原則編製的未經審核綜合財務資料。

	截至2013年 12月31日止年度 (概約港幣千元)	截至2014年 12月31日止年度 (概約港幣千元)	截至2015年 12月31日止年度 (概約港幣千元)
收益	352,719	365,079	266,944
目標公司股權持有人應佔除稅前溢利(虧損)	52,939	45,234	(104,355)
目標公司股權持有人應佔除稅後溢利(虧損)	52,270	45,462	(104,408)

附註1：上述2013年、2014年及2015年年度未經審核的收益主要包含了中糧食品營銷作為休閒食品業務一部分的集團內公司間銷售。

附註2：上述2013年及2014年年度未經審核的目標公司股權持有人應佔除稅前及除稅後溢利僅為生產層面相關溢利，並不包括作為休閒食品業務其中一部分的中糧食品營銷的若干銷售及分銷費用。

目標公司於2013年及2014年錄得溢利，主要由於休閒食品產品的銷售及分銷由中糧食品營銷執行及該營運產生重大虧損。倘於2013年及2014年休閒食品產品的銷售、分銷及生產均由目標集團執行，則目標集團於2013年及2014年理應錄得虧損淨額，如本函件第16頁載列的表格所示。

於2015年上半年及下半年，目標公司股權持有人應佔未經審核除稅後虧損分別約為港幣39,792,000元及港幣64,616,000元。

於2015年12月31日目標公司股權持有人應佔未經審核負債淨額約為港幣36,837,000元，而比於2015年6月30日則為資產淨值約港幣45,932,000元。

儘管管理層已持續努力控制成本及開支，於2015年下半年目標公司股權持有人應佔未經審核淨資產（負債）減少約港幣82,769,000元，主要由於目標公司股權持有人應佔未經審核除稅後的虧損，以及兌換以人民幣計值的目標公司綜合財務資料之影響所致。

如上文披露，本公司的巧克力及其他休閒食品產品的銷售及分銷歷來是由中糧食品營銷而非目標集團來經營，且此業務一直以來產生虧損。

預計於交割後本集團將不會持有任何休閒食品業務，而目標集團將獨立從事休閒食品產品的生產、銷售及分銷。

於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司及目標公司的財務業績於交割後將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

按照香港公認會計原則編製的本集團的休閒食品業務（當中包括目標集團及由中糧食品營銷負責進行的銷售和分銷功能）的綜合財務資料詳情，載列於「出售的理由及對本公司的裨益」一節內。

該等物業

目標集團持有的該等物業，總地盤面積約為45,015.7平方米。目前，該等物業的大部分乃持有作自用，主要由金帝食品使用及營運，以生產巧克力及其他休閒食品。該等物業的其餘部分乃持有作投資。該等物業的詳情載於第一太平戴維斯編製的物業估值報告，並載於本通函之附錄一。

根據第一太平戴維斯進行的估值，於2016年1月31日該等物業的價值約為人民幣4.481億元（約等於港幣5.377億元），相比賬面值約為人民幣2,550萬元（約等於港幣3,060萬元）。這是由於中國房地產市場的價值有相當的升值。該等物業截至2015年12月31日，即截至報告財務年度結束，賬面值為約人民幣2,560萬元（約等於港幣3,070萬元）。於各方在商討交易及本公司釐定股權權益及股東貸款的整體價值時，該等物業的價值計算在內。

4. 該交易對本公司的財務影響

從該交易所得的預期未經審核收益將約為人民幣4.083億元，即經調整後的代價及綜合賬面值之間的差額如下（使用人民幣1元兌港幣1.2元計算）：

	註	於2015年 12月31日 (人民幣千元)
將被轉讓的未經審核股東貸款	(a)	229,558
扣除：目標公司股權持有人應佔未經審核淨負債	(b)	(30,698)
綜合賬面值		198,860
未經調整前的代價		611,000
扣除：華高置業約定承擔人民幣50,000,000元		
虧損之超額部分	(c)	(3,847)
經調整後的代價		607,153
預期未經審核收益		408,293

註：—

- (a) 未經審核股東貸款約為港幣275,469,000元
- (b) 載列於「目標集團的資料」一節的目標公司股權持有人應佔未經審核淨負債約港幣36,837,000元
- (c) 載列於「目標集團的資料」一節的2015年下半年虧損約為港幣64,616,000元，扣除華高置業約定承擔人民幣50,000,000元

從該交易所得的預期未經審核收益不包括出售的相關交易成本及稅項。

本集團從出售所錄得的實際損益會因向目標集團轉移本集團的休閒食品業務的銷售及分銷功能而受影響，須予以審核，並將於交割後被重新評估。

本公司擬將出售所得款項用於分配更多資源在本公司核心業務的發展，進而於機會出現時就任何潛在收購事項撥資，償還到期的若干銀行貸款，以及用作本集團的一般營運資金。

5. 出售的理由及對本公司的裨益

本公司一直在檢討本集團的業務策略，以改善業務營運，及尋求股東回報的最大化。休閒食品業務自2006年起一直虧損且其收益貢獻對本公司整體而言微不足道：

	截至12月31日止年度									
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	(經審核)									
休閒食品業務的收益										
(港幣千元概約數)	420,936	437,398	364,591	519,699	576,274	659,449	725,660	434,933	503,495	388,907
休閒食品業務的收益佔										
本集團收益的百分比	6.5%	4.5%	2.6%	3.1%	2.9%	2.4%	2.4%	1.7%	1.9%	1.4%*
分部業績(虧損)										
(港幣千元概約數)	(8,543)	(29,983)	(121,199)	(60,002)	(79,472)	(94,612)	(56,612)	(222,674)	(163,383)	(98,523)

* 以佔2015年本集團持續經營業務及休閒食品業務錄得的合併收益之百分比陳述。

此外，主要跨國公司在巧克力休閒食品業務處於領導地位。該等公司在營銷預算上積極進取及資金雄厚，並能夠充分利用其多品牌策略提供一系列定價從物有所值至高檔的產品，而本公司休閒食品業務卻未能做到。在該競爭格局下，除本公司的休閒食品業務產生虧損外，該業務所佔的市場份額亦一直下降。近年來，市場份額下降情況加劇。

再者，根據本公司的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所的意見，難於進一步對該等物業的價值資本化，原因為：

- 將土地的工業轉變為非工業用途，需要較多方面的政府批准，且在政府機關認為轉變符合公眾利益（而非開發商利益）下方會授出。
- 在不轉變土地用途下將土地上的建築物升級亦受有關經升級建築物用途及轉讓的嚴格政府限制所規限。
- 土地用途的轉變及在並無轉變下土地之上經升級建築物的轉讓須繳納當地政府評估的較高稅項及溢價分成，這將大幅減少本公司享有的潛在利益。概不保證於漫長及艱難的重新分區或重新開發過程中本公司可獲得任何溢價。

董事會函件

鑒於上述背景及本集團休閒食品業務缺少經濟規模，管理層預計虧損的休閒食品業務無法於不久將來扭虧為盈。另外，休閒食品業務與本公司營運的其他業務的協同甚少。因此，本公司管理層相信，抓住退出虧損的休閒食品業務之機會符合本公司股東的整體最佳利益。

本公司認為，鑒於以下理由，該交易乃處置目標公司的公平合理途徑：

- 休閒食品業務擁有較長的虧損往績記錄，其對本公司整體價值造成不利影響。以迅速的方式完成目標公司的出售，從而能夠終止該業務給本公司帶來進一步的虧損致為重要。
- 為說明之便，經調整後的代價對比經調整後的金帝食品價值將有很好的溢價約8.21%。鑒於目標集團內的海外實體為空殼公司，除金帝食品的股權權益之外其餘資產微不足道，目標集團的價值與金帝食品的價值實質相同。基於可獲得資料的溢價計算載列如下：

		於2015年 12月31日 (人民幣千元)
	註	
物業資產的估值	(a)	448,100
非物業資產的估值扣除總負債	(b)	166,820
扣除：2015年下半年虧損	(c)	(53,847)
調整後的價值		561,073
未經調整前的代價		611,000
扣除：華高置業約定承擔的人民幣 50,000,000元虧損的超額部分		(3,847)
經調整後的代價		607,153
溢價		46,080
%		8.21%

註：

- (a) 以第一太平戴維斯物業估值報告為基準，該數字包括金帝食品持有的若干社會微利房（根據當地條例僅可出售或出租於金帝食品的僱員）的估計價值，因此記錄為並無商業價值。為供本公司管理層參考，該物業的估計價值於2016年1月31日為人民幣

董事會函件

16,900,000 元，假設其出售予金帝食品的僱員。根據第一太平戴維斯所出具的意見函，該等物業截至 2015 年 12 月 31 日的價值假設與第一太平戴維斯物業估值報告中截至 2016 年 1 月 31 日的價值相似。

- (b) 以中國估值報告為基準，主要包括機器及設備約人民幣 78,000,000 元及營運資金約人民幣 89,000,000 元。
 - (c) 如載列於「目標集團的資料」一節內之 2015 年下半年虧損約為港幣 64,616,000 元（以人民幣 1 元兌港幣 1.2 元計算）。假設該虧損減少了上文 (b) 所述的營運資金。
- 將休閒食品業務分開出售並不可取，因為休閒食品業務的若干部分的價格可能會被壓低，且預期會嚴重拖延出售的時間，甚至令出售無法進行。
 - 本公司乃經營食品業務；重新開發任何房地產物業（例如該等物業）不在本公司的專業知識範圍內。
 - 通過出售股權權益及股東貸款，本公司預計能夠根據本公司現有退出虧損業務的策略及通過專注於主要專業知識領域，分配更多資源以發展本公司的核心業務，並於機會出現時為任何潛在的收購事項撥資。

鑒於休閒食品業務涉及的所有情況，本公司因此認為，該協議及該交易為本公司帶來一個既迅速且價格佳來出售虧損的休閒食品業務之機會；因此，該協議及該交易使本公司股東整體受益。

6. 上市規則的涵義

根據上市規則的定義，中糧集團為本公司的最終控股股東，因此為本公司的關連人士。華高置業為中糧地產的全資附屬公司，而中糧集團擁有中糧地產 45.67% 權益。因此，華高置業為本公司的關連人士。根據上市規則第 14A 章，該交易構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則計算的該交易的一項或多於一項的適用百分比率超過 5% 但所有適用百分比率低於 25%，以及總代價超過港幣 10,000,000 元，故該交易須遵守上市規則第 14A 章下的申報、公告及取得獨立股東批准的規定。該交易同時構成本公司在上市規則第 14 章下的須予披露的交易。

中糧集團及其聯繫人將就該協議及該交易的決議案放棄投票。

7. 董事會的意見

董事(包括獨立非執行董事，彼等考慮了盛百利的意見(彼等的意見詳情於本通函內另有載列))認為，該協議及該交易的條款屬於一般商業條款、公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

與中糧集團及其附屬公司及其他聯繫人有關的董事(即馬建平先生、柳丁女士及王之盈先生)作為關連董事，已放棄就該協議及該交易投票。除上文所披露者外，概無董事於該協議及該交易中擁有任何重大權益，因此概無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

8. 訂約方的一般資料

本公司

本公司為一家投資控股公司。透過其附屬公司及聯營公司，主要從事酒類、飲料、小包裝食用油及其他消費食品及休閒食品業務。

華高置業

華高置業為中糧地產的全資附屬公司，主要從事一般商業貿易及投資業務。

9. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及該交易。

根據上市規則，中糧集團及其聯繫人將於股東特別大會就關於批准該協議及該交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據本公司於作出一切合理查詢後所知，中糧集團及其聯繫人合共持有本公司約74.1%投票權。

本公司謹訂於2016年5月6日(星期五)上午10時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會雲霄閣舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

本通函隨附股東於股東特別大會使用的代表委任表格。為釐定出席將於2016年5月6日(星期五)舉行的股東特別大會並於會上投票的資格，本公司股東名冊將由2016年5月5日(星期四)起至2016年5月6日(星期五)止(包括首尾兩日)暫停登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人無論如何須不遲於2016年5月4日(星期三)下午4時30分將所

董事會函件

有過戶表格連同有關股票送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以辦理登記手續。

根據細則第75條，任何股東於股東大會的表決須以投票方式進行。以投票方式表決的結果於股東特別大會得出結論後將盡快於聯交所的披露易網站及本公司網站刊發。

於投票表決時，每名親自或委派委任代表或（如股東為公司）委派其正式授權代表出席大會的股東可就股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。有權投多於一票的股東毋須使用其所有投票權或以相同方式使用其所有投票權。

無論閣下能否出席股東特別大會（或其任何續會），務請按隨附的代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡早交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間至少48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

10. 推薦意見

獨立董事委員會經已成立，以就該協議及該交易向獨立股東提供建議及推薦意見。

盛百利已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

基於本通函所披露的相關資料，董事（包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事）認為，該交易代價的釐定基準屬公平合理，該協議的條款屬於一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議本公司獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議及該交易的決議案。

此 致

本公司列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
江國金
謹啟

2016年4月19日



CHINA FOODS LIMITED
中國食品有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00506)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售股權權益及轉讓債務

我們獲委任組成獨立董事委員會，就該協議及該交易（有關詳情載於2016年4月19日向本公司股東寄發的通函（「通函」）所載的董事會函件內，本函件亦構成通函的一部分），向本公司獨立股東提供推薦意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經考慮該協議的條款，以及通函第22至49頁所載盛百利就此提供的建議及推薦意見後，我們認為，該協議及該交易的條款屬於一般商業條款，儘管可能並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議本公司獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議及該交易的決議案。

此 致

本公司列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
祈立德

獨立非執行董事
包逸秋

獨立非執行董事
李鴻鈞

獨立非執行董事
袁天凡

謹啟

2016年4月19日

獨立財務顧問函件

以下為盛百利於2016年4月19日致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供收錄於本通函：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED
盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14 -24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7樓

電話：(852) 2525 2128
(852) 2525 6026
傳真：(852) 2537 7622

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售股權權益及轉讓債務

緒言

吾等已獲委聘以就 貴公司訂立的股權及債務轉讓協議（即該協議）及其項下擬進行的交易的條款及條件，向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東（「獨立股東」）提供意見，有關詳情載於 貴公司於2016年4月19日致股東的通函（「通函」）第5至20頁「董事會函件」內概述，而本函件構成其一部分。

吾等已獲委任以 (i) 就該協議、該交易及其項下擬進行的關連交易的條款及條件是否屬公平合理的正常商業條款，於 貴集團一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及其股東（「股東」）的整體利益而提供意見；及 (ii) 就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於2015年12月31日， 貴公司與華高置業訂立該協議。根據該協議， 貴公司將向華高置業轉讓其於目標公司的股權及股東貸款，總代價為人民幣611,000,000元，須作出下文披露的調整。

根據上市規則的定義，中糧集團為 貴公司的最終控股股東，因此為 貴公司的關連人士。華高置業為中糧地產的全資附屬公司，而中糧集團擁有中糧地產

45.67% 權益。因此，華高置業為 貴公司的關連人士。由於「董事會函件」載列的理由，根據上市規則該交易構成 貴公司的須予披露及關連交易，且須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

貴公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及該交易。中糧集團及其聯繫人將於股東特別大會就關於批准該協議及該交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據 貴公司於作出一切合理查詢後所知，中糧集團及其聯繫人合共持有 貴公司約 74.1% 投票權。於股東特別大會上決議案將以投票表決方式進行。與此有關的進一步詳情，請參閱「董事會函件」載列的「股東特別大會」一節。

獨立董事委員會經已成立，以就該協議及該交易向獨立股東提供建議及推薦意見。

吾等與 貴公司或該協議的任何其他訂約方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則）並無關聯。除就是次委任應付吾等之一般專業費用外，吾等並無因任何現有安排而將向 貴公司或該等協議之任何訂約方或彼等各自之主要股東或關連人士收取任何費用或利益。吾等自 2014 年 12 月 10 日以來未曾代 貴公司行事，而於當時，吾等曾擔任獨立財務顧問，就若干持續關連交易向當時獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見的基準

於達致意見及推薦意見時，吾等已倚賴通函及其他文件所載資料、意見及聲明的準確性，有關文件由董事提供且彼等須對有關文件負全責。就此，吾等已考慮 (i) 中國估值師就休閒食品業務（定義如下）的製造活動涉及的目標集團機器、設備及汽車編製及於根據該協議出售目標集團方面對董事會嚴格保密而提交的估值報告（「**非物業估值報告**」）；及 (ii) 通函附錄一載列的第一太平戴維斯物業估值報告。

董事於通函附錄二載列的責任聲明中宣稱，彼等共同及各別地對通函載列的資料準確性承擔全責。吾等亦已假設通函內作出或引述的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時屬真實，且於通函日期及股東特別大會日期仍為真實。吾等亦已假設董事於通函作出的一切信念、意見及意向陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。

至於 貴集團、目標集團及中糧地產各自的財務資料，吾等主要倚賴其各自的經審核及／或未經審核財務報表，迄今為止該等財務報表由 貴公司編製，而董事須對該等財務報表負全責。吾等亦已尋求並取得董事確認，經作出一切合理查詢及

據彼等所深知及所悉，通函所提供及／或提述之資料概無遺漏任何重大事實。於本獨立意見函件中，為僅供說明之用，吾等已假設人民幣按匯率港幣1.2元兌人民幣1元的匯率兌換為港幣。

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已審閱足夠財務資料及已採取上市規則規定的合理措施，讓吾等能夠達致知情的意見，並作為吾等倚賴通函所載資料的準確性的依據及為吾等的意見提供了合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、目標集團、華高置業及中糧地產，或彼等各自任何附屬公司、聯營公司或母公司的該等物業、業務、資產及／或前景進行任何形式的獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證吾等所獲提供的任何資料。

經考慮的主要因素及理由

於制定推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景

於該交易完成後，目標公司將不再為 貴公司的附屬公司及成為華高置業的附屬公司。目標集團透過金帝食品，為 貴公司巧克力及其他休閒產品的生產公司，而營銷由 貴集團的分銷「平台」(中糧食品營銷)進行直至2015年12月1日。該等兩個組成成分包括 貴公司的「休閒食品業務」。自2015年12月1日起及於籌備該交易時， 貴公司已開始將休閒食品業務的營銷職能由中糧食品營銷轉讓至目標集團(再轉讓至金帝食品)，從而目標集團可開始執行其休閒食品產品的銷售及分銷功能。吾等知悉，該轉讓仍在進行中，將近結束，主要涉及轉讓與分銷商及客戶的合約關係，但並無涉及任何重大資產或負債。有關進一步詳情，請參閱「董事會函件」。因此，該交易將為全部出售整個休閒食品業務。

1.1 有關 貴集團業務的資料

除休閒食品業務外， 貴集團亦專注於經營品牌食品和飲料業務，即酒類、飲料和廚房食品三項主要業務。下表載列截至2014年12月31日止年度該四項業務的分部收益，乃摘錄自 貴公司日期為2015年3月25日的2014年年度報告(「**2014年年報**」)：—

獨立財務顧問函件

表 A：貴集團分別截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止兩個年度的經審核分部收益及業績（港幣千元）*

	飲料	酒類	廚房食品	休閒食品	其他	合計
2014 年						
分部收益	12,485,850	2,152,366	11,230,509	503,495	369,943	26,742,163
%	46.7%	8.0%	42.0%	1.9%	1.4%	100.0%
分部業績	616,633	(115,526)	29,305	(163,383)	9,097	376,126
2013 年						
分部收益	11,388,623	1,847,490	12,276,426	434,933	270,879	26,218,351
%	43.4%	7.1%	46.8%	1.7%	1.0%	100.0%
分部業績	496,133	(454,728)	(152,118)	(222,674)	30,520	(302,867)

(* 資料來源：貴公司 2014 年年報)

貴集團的飲料業務主要從事獲可口可樂公司授權在中國裝瓶生產及配送銷售可口可樂系列汽水，並配送銷售可口可樂系列不含氣飲料。

貴集團酒類業務主要是在中國從事「長城」、「Greatwall」、「長城桑干」和「君頂」品牌葡萄酒的生產、市場推廣和銷售，以及進口酒配送銷售以及黃酒的釀造及加工、品牌管理及銷售。

貴集團的廚房食品業務主要以「福臨門」、「四海」、「五湖」和「家禾」品牌在中國銷售及分銷小包裝油和調味品等相關產品。

如上文所載，貴集團的休閒食品業務佔貴集團截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止兩個年度分部收益分別約 1.9% 及 1.7%，因此按營業額及分部業績計均為貴集團最小的業務，於 2014 年按虧損計則為最大業務。貴集團的休閒食品業務主要以「金帝」、「美滋滋」兩個品牌在中國生產及分銷巧克力、糖果、休閒花生等相關產品。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴公司日期為2015年8月25日的2015年中期報告(「**2015年中期報告**」)所載的 貴集團截至2015年6月30日止六個月期間的四大主要業務的分部收益：—

**表 B：貴集團截至 2015 年 6 月 30 日止六個月
的未經審核分部收益及業績(港幣千元)***

	飲料	酒類	廚房食品	休閒食品	其他	合計
分部收益	7,095,363	1,296,432	6,265,239	197,701	225,867	15,080,602
%	47.1%	8.6%	41.5%	1.3%	1.5%	100.0%
分部業績	445,602	108,229	41,700	(53,127)	3,838	546,242

(* 資料來源：2015 年中期報告)

1.2 貴集團休閒食品業務的概覽及其過往表現

貴集團休閒食品業務主要從事巧克力、糖果及堅果等休閒食品產品開發、生產、營銷及分銷。

誠如2014年年報所載，儘管巧克力行業(含巧克力製品)維持穩定增長態勢，2014年較上年增長約12%左右。但行業競爭日趨激烈，行業主要品牌均積極加大營銷投入，行業媒介花費不斷增加，價格戰初現端倪。同時，2014年進口巧克力正快速進入中國市場(請見下文「競爭格局」第3(ii)分節)。貴集團休閒食品業務已自2006年起一直產生虧損，如下文概述。

表 C：貴集團休閒食品業務的 10 年表現概要

截至12月31日止年度										
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	(經審核)									
休閒食品業務的										
收益(概約港幣千元)	420,936	437,398	364,591	519,699	576,274	659,449	725,660	434,933	503,495	388,907
休閒食品業務收益佔 貴集團										
收益的百分比	6.5%	4.5%	2.6%	3.1%	2.9%	2.4%	2.4%	1.7%	1.9%	1.4%*
分部業績(虧損)										
(概約港幣千元)	(8,543)	(29,983)	(121,199)	(60,002)	(79,472)	(94,612)	(56,612)	(222,674)	(163,383)	(98,523)

(* 附註：以佔2015年 貴集團持續經營業務及休閒食品業務錄得的合併收益之百分比陳述。)

(資料來源：貴公司)

1.3 有關目標集團的資料

誠如「董事會函件」所載，目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。目標公司的主要資產為其於金帝食品的股權。金帝食品是貴公司的休閒食品業務的唯一生產主體。誠如第一太平戴維斯的物業估值報告所載，該等物業的所有權在法律上歸屬於金帝食品。

下文載列目標公司未經審核綜合財務資料，根據「董事會函件」披露的香港公認會計原則編製。

**表 D：目標公司截至 2015 年 12 月 31 日止三個年度
的未經審核綜合財務資料**

	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 (概約港幣千元)	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 (概約港幣千元)	截至 2015 年 6 月 30 日 止六個月 (概約港幣千元)	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 (概約港幣千元)
收益	352,719	365,079	144,650	266,944
目標公司股權持有人應佔 除稅前溢利(虧損)	52,939	45,234	(39,618)	(104,355)
目標公司股權持有人應佔 除稅後溢利(虧損)	52,270	45,462	(39,792)	(104,408)

附註：上述目標集團於 2013 年、2014 年及 2015 年的未經審核收益數字主要包括對中糧食品營銷的休閒食品業務部分之集團內公司間銷售。

(資料來源：貴公司)

上文載列的截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度目標公司股權持有人分別應佔的未經審核除稅前後溢利並無計及於中糧食品營銷賬目中入賬的若干營銷開支。倘休閒產品的銷售及分銷以及其生產於 2013 年及 2014 年由目標集團開展，則目標集團將於該等兩個年度錄得虧損淨額。因此，截至 2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度錄得的溢利／虧損與上表 D 中分別截至 2015 年 6 月 30 日止六個月及 2015 年 12 月 31 日止年度所錄得者不可比較。有關休閒食品業務的分部業績整體情況，敬請獨立股東參閱上文表 A、B 及 C，當中已計及其所有營銷開支。

目標公司股權持有人於2015年上半年及下半年應佔的未經審核除稅後虧損分別約為港幣39,792,000元及港幣64,616,000元。

目標公司股權持有人於2015年12月31日應佔的未經審核負債淨額約為港幣36,837,000元，而於2015年6月30日的資產淨值約為港幣45,932,000元。

儘管管理層持續致力控制成本及開支，目標公司股權持有人於2015年下半年應佔的未經審核淨資產（負債）減少約港幣82,769,000元，主要由於目標公司股權持有人應佔未經審核除稅後虧損及換算目標公司以人民幣計值的綜合財務資料之影響所致。

目標集團於2015年6月30日的中國經審核綜合淨資產及負債用作釐定代價人民幣611,00,000元的基準，之前調整中國估值報告產生的盈餘／虧絀（包括根據非物業估值報告對該等物業及非物業資產作出的估值）。經與執行董事商討，吾等知悉，中國估值報告根據中國監管規定就建議轉讓該交易項下的國有資產編製，所述的固有資產轉讓須接受中國國務院國有資產監督管理委員會的監管。中國估值報告由中糧地產刊登於深圳證券交易所網站(www.szse.cn)。

就該交易所編製目標集團於2015年6月30日的中國經審核綜合資產總值（於第一太平戴維斯物業估值報告及非物業估值報告中作調整）達人民幣703,675,783元，其中該等物業佔約64%及餘下大部分為機器及設備、應收款、存貨及現金。有關目標集團於2015年6月30日資產及資產淨值的經調整估值詳情，請參閱下文表E。該等物業及尤其是休閒食品業務的廠房現時所在佔地約305,800平方呎的地塊（「地塊」）為該交易項下按市值計算的主要資產。

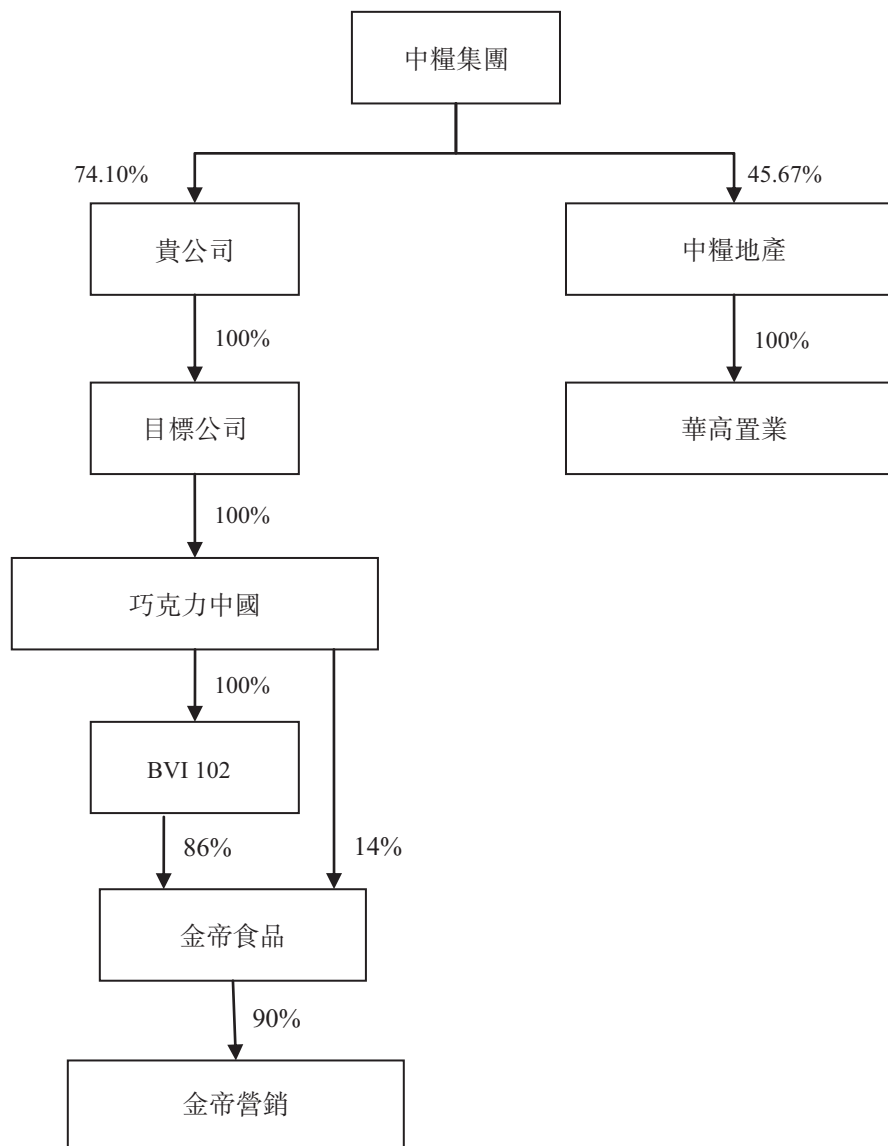
2. 該協議

該協議的主要條款詳情載於「董事會函件」內，其概要如下：

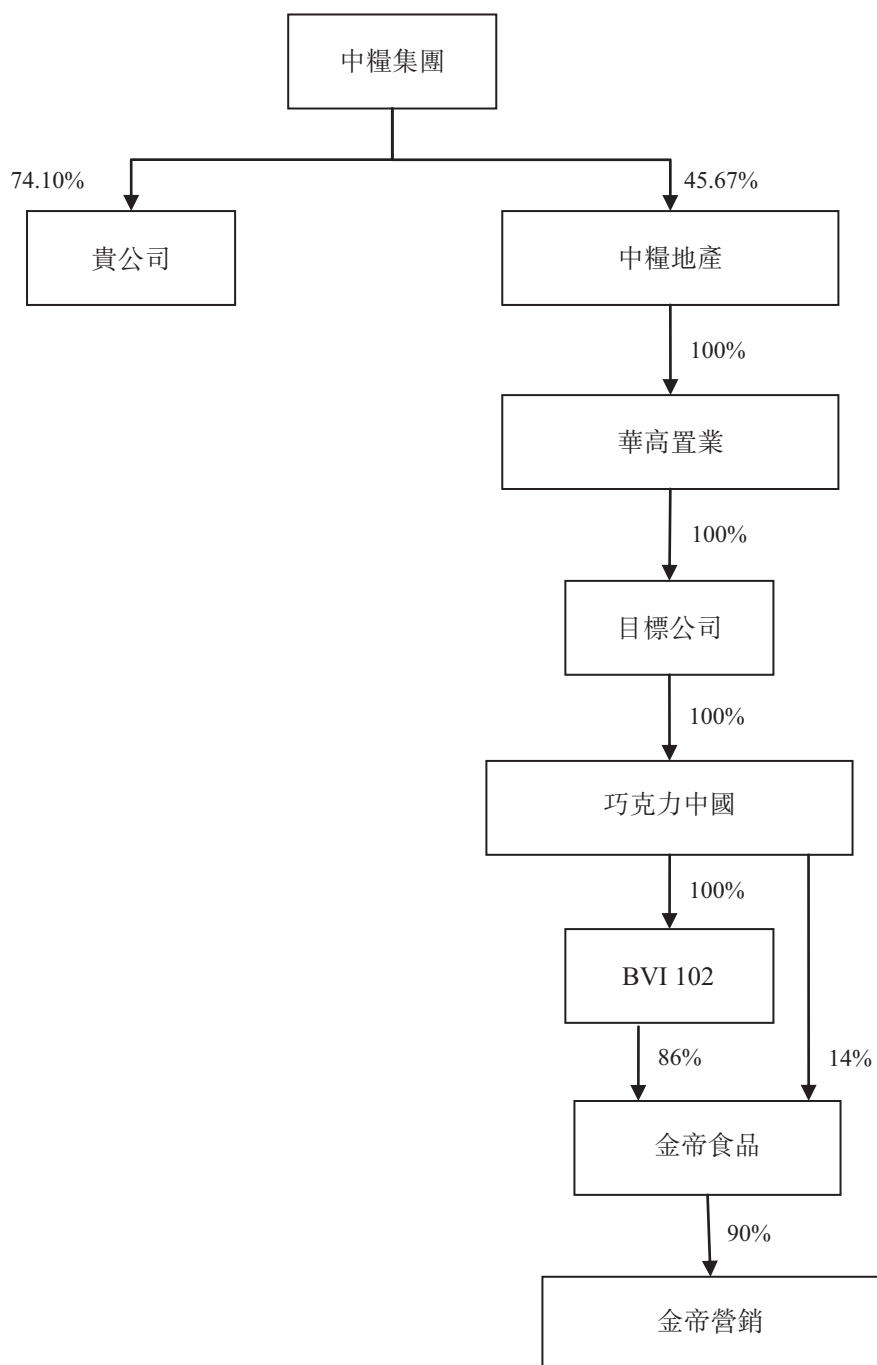
根據該協議，貴公司將向華高置業轉讓其於目標公司的股權及股東貸款。於該交易完成後，目標公司將不再為貴公司的附屬公司。華高置業將持有目標公司100%權益，並將間接持有巧克力中國、BVI 102、金帝食品100%權益及金帝營銷90%權益。金帝營銷其他10%權益由深圳市寶豐實業有限公司擁有，後者由中糧集團間接擁有51%權益及故為貴公司的關連人士。

下文載列將根據該協議出售的目標集團的股權架構圖：

於股權權益轉讓前



於股權權益轉讓後



代價

根據該協議，貴公司向華高置業轉讓其於目標公司的股權權益及股東貸款的總代價為人民幣611,000,000元（須作潛在調整），當中人民幣393,772,163元涉及股權權

益，而人民幣217,227,837元涉及股東貸款。代價已計及於交割後目標集團將繼續從事休閒產品的生產並履行其銷售及分銷功能。代價須作下列潛在調整：

- (1) 自2015年7月1日至交割日期間，如目標集團發生超過人民幣50,000,000元的任何虧損，貴公司將承擔超過人民幣50,000,000元的虧損部份。該調整金額於貴公司與華高置業經計及自該協議日期起至交割日的潛在虧損並於磋商後釐定。於2015年12月與華高置業磋商時，目標集團自2015年7月1日至2015年12月31日的虧損金額估計約為人民幣50,000,000元。鑒於初始預計交割於2016年3月31日或之前發生，貴公司因此與華高置業磋商，要求華高置業分攤目標公司的部分預計虧損。假設交割於2016年5月31日或之前發生，貴公司估計於華高置業約定承擔的最高人民幣50,000,000元外，可能需要支出金額約人民幣25,000,000元。貴公司承擔該筆額外成本僅為一個基於合理的假設的估計，實際成本可能與貴公司的估計有所出入，這將會在交割後進行重新評估及披露，受完成及法定審核所規限。
- (2) 華高置業將於交割後的15個營業日內向貴公司支付人民幣20,000,000元以支付因該交易而導致向服務休閒食品業務的銷售及分銷人員作出賠償及其他付款。該調整金額於貴公司與華高置業經計及因任何員工重新委派導致所需的潛在僱員付款並於磋商後釐定。貴公司將負責任何該等款項超過人民幣20,000,000元的部份，同時還將負責目標集團因該交易而導致被解僱的高級管理層的任何補償。於2015年12月與華高置業磋商時，貴公司估計該賠償的最高金額將不超過人民幣40,000,000元，故要求華高置業分攤約一半的金額。貴公司有意盡可能保持銷售及分銷人員的穩定性及將必需的員工調往其他非休閒食品業務(視乎情況而定)任職。貴公司估計於華高置業約定承擔人民幣20,000,000元外，貴公司可能需要支出約人民幣20,000,000元的額外金額。貴公司承擔該筆成本僅為一個基於合理的假設的估計，實際成本可能與貴公司的估計有所出入，這將會在交割後進行重新評估及披露，受完成及法定審核所規限。

該等調整將對代價金額作出且已貴公司磋商以保障其自身免遭若干未來虧損。

誠如「董事會函件」所載，貴公司尋求食品和物業發展行業一系列潛在獨立第三方買方的建議且吾等已查閱該等建議。代價隨後由貴公司與華高置業於計及下列者後按公平原則釐定：－

- (i) 「董事會函件」內「出售的理由及對本公司的裨益」一節載列的所有因素及「目標集團的資料」一節所載的財務資料；
- (ii) 經中國獨立估值師評估及載於中國估值報告的目標集團物業及非物業權益的估值；及
- (iii) 變現目標集團投資物業重估盈餘及其他物業權益資本增益的機會。

吾等的意見

代價涉及貴集團於目標集團的股權（即股權及股東貸款），但經調整目標集團的相關資產價值及估值結果（請參閱下文表E），且代價主要為該等物業及尤其是休閒食品業務的廠房現時所在佔地約305,800平方呎的地塊之價值。餘下代價結餘亦為於非物業估值報告中調整的其他資產價值。因此，吾等釐定代價公平性及合理性的基礎及假設由該等資產的公平市值而並非休閒食品業務過往或預期的盈利所帶動。

除了於2015年6月30日（即中國估值報告及為釐定代價而調整目標集團資產的截止日期）目標公司股權持有人應佔其中國經審核綜合資產淨值及股東貸款外，吾等亦於釐定代價公平性及合理性時已考慮下列主要因素及基礎：－

1. 就該交易編製及執行董事為釐定該交易代價而使用的目標公司的中國經審核綜合財務報表，當中載列（其中包括）固定資產、於2015年6月30日目標公司股權持有人應佔其資產淨值及股東貸款（就中國估值師編製的中國估值報告支持的資產價值作出調整）；
2. 根據香港公認會計原則編製的目標公司截至2015年12月31日止三個年度的未經審核綜合收益表，其概要於上文表D披露；

3. 非物業估值報告；
4. 第一太平戴維斯物業估值報告及當中載列的方法、基礎及假設；
5. 「董事會函件」所載董事會對進行該交易的理由及裨益的意見及推薦意見、下文「出售的理由及對本公司的裨益」及「該交易對本公司的財務影響」各節載列的概要；及
6. 中糧地產就升級及重新開發地塊可能性刊發的公開公告。

進而涉及各該等因素：－

1. 目標公司的中國經審核綜合財務狀況表：

吾等已考慮目標公司於2015年6月30日的中國經審核綜合財務狀況表，乃由於其為中國估值師（並非第一太平戴維斯）編製的該等物業估值、非物業估值報告及該交易代價人民幣611,000,000元的基準。非物業估值報告涵蓋(i)固定資產類別項下的機器及設備、汽車及辦公室設備（例如打印機、空調、計算機等）；及(ii)存貨等其他資產。非物業估值報告載列目標公司綜合資產於2015年6月30日相對市值的價值，其詳情載於下文表E。

經與 貴公司管理層商討股東貸款的背景，吾等了解到股東貸款用於撥付目標集團需要的營運資金。

務請注意，代價可分別調整為(i)人民幣50,000,000元；及(ii)人民幣20,000,000元。

人民幣50,000,000元調整

就人民幣50,000,000元調整而言，吾等從 貴公司了解到，其經參考 貴公司2015年中期報告所載截至2015年6月30日止首六個月期間休閒食品業務的分部虧損約港幣53,000,000元釐定。誠如上文表D所載，目標集團由2015年7月1日至截至2015年12月31日止年度的期間產生額外虧損超過人民幣50,000,000元，因此 貴公司現時負責此虧損最高值人民幣50,000,000元的超出部分。

因此，自2016年1月起，貴集團面臨從休閒食品業務進一步產生虧損的風險，且其將必須承擔直至交割為止。就此而言，貴公司估計其可能須承擔進一步虧損約人民幣25,000,000元，假設交割於2016年5月31日或之前落實。吾等亦注意到，根據該協議，倘華高置業於該協議簽訂後的45個營業日內未獲得相關監管機構對該交易的批准，未支付的款項將按日利率0.1厘計息。該日利率表示鼓勵華高置業及時進行交割。視未來虧損程度而定，該日利率未必一定足以彌補休閒食品業務的該虧損。逾期支付超過10日的，貴公司作為賣家有權解除該協議並追索相應損失。

請注意，當該協議訂立及自2015年7月1日起至截至2015年12月31日止年度的期間超額人民幣50,000,000元中的虧損淨額部分仍然無法確定時，上述訂約方為了釐定該人民幣50,000,000元調整最高值參考的截至2015年6月30日止首六個月期間休閒食品業務分部虧損約港幣53,000,000元乃合理基準。

吾等亦已商討管理層在估計貴公司可能須於華高置業約定承擔的最高人民幣50,000,000元外，支出金額約人民幣25,000,000元所採納的基礎和假設，假設交割於2016年5月31日或前後發生。於上述商討中，吾等知悉，該等基礎和假設主要以緊接截至2015年12月31日止年度之前期間的歷史數字為依據。經查閱相關基礎和假設，吾等認為，對代價的估計調整人民幣25,000,000元及人民幣50,000,000元的調整基準乃合理達致且為該交易的重要部分。因此，吾等認為該代價調整乃公平合理。

人民幣20,000,000元調整

根據人民幣20,000,000元調整，該金額為代價最高值，且其擬於彌補因該交易導致向休閒食品業務的銷售及分銷員工作出的貴公司賠償及其他付款。貴公司將負責支付人民幣20,000,000元的超出部分。由於分開呈列及並無載於該人民幣20,000,000元中，貴公司亦將負責支付因該交易導致罷免目標集團高級管理層的任何補償。貴公司估計其須支付不超過人民幣20,000,000元的額外金額，而人民幣20,000,000元的超出部分須由華高置業承擔，因此總估計為人民幣40,000,000元。

吾等已審閱達致該人民幣40,000,000元所依據的基礎和假設，並注意到該估計金額以若干員工人數、彼等各自的服務年期及因此可能產生的遣散費為基礎，吾等認為該等基礎乃合理。

經與 貴公司管理層商討有關就此產生的預計成本及鑒於(i)部分開支很有可能受到受影響員工內部調動至 貴集團內其他職位等事件的影響；及(ii)雙方準備共同及公平地處理有關員工罷免支出及員工冗餘問題，吾等認為，作出該人民幣20,000,000元調整的基礎及假設乃公平及合理。

2. 目標公司的未經審核綜合收益表：

目標公司於截至2015年6月30日止六個月期間及截至2015年12月31日止年度的未經審核綜合收益表均根據香港公認會計原則編製，當時由於上述理由而認為與分別截至2014年及2013年12月31日止兩個年度的收益表不可作比較。有關對休閒食品業務表現不佳的更詳盡回顧，請獨立股東參閱表A、B及C。

3. 非物業估值報告：

非物業估值報告以對董事會嚴格保密的方式提交，就用於休閒食品業務項下製造活動的非物業固定資產提供獨立及參考價值。吾等已查閱報告中所使用的方法、基礎及假設。誠如下文表E所載，非物業資產大部分為休閒食品業務的機器及設備，包括3個類別，即：機器及設備、汽車及辦公室設備。估值方法以透過目標機器或設備餘下可使用年期範圍的綜合「百分比率」調整的重置成本為基礎，及該方法的相關基礎和假設乃該等機器及設備根據正常的製造情況在同一位置下作相同用途。

因此，休閒食品業務的機器及設備幾乎按2015年6月30日的票面對其賬面值而估值。經獨立詢問當地的機器及設備估值師，吾等信納，上述估值方法、基礎和假設及非物業估值報告的最終估值金額乃公平合理。

4. 第一太平戴維斯物業估值報告：

根據上市規則第5章及應用指引第12項載列的規定進行估值工作

貴公司委聘委聘第一太平戴維斯評估目標集團物業價值的市值，並編製其有關該等物業的估值報告。以下為通函附錄一所載第一太平戴維斯物業估值報告的概要：－

組合	物業	狀況	建築面積 (平方呎)	估值 (人民幣)	法定土地 用途	使用的方法
第I組， 第1項物業	地塊連同4座 建築物	擁有人－佔用	405,203	363,400,000	工業	直接比較法
第I組， 第2項物業	10個住宅單位， 用作員工宿舍	擁有人－佔用	7,422	16,900,000 (請參見下文 第一段)	住宅	直接比較法
第II組， 第3項物業	地塊連同1座 建築物	出租予第三方， 用作酒店及 銀行分行	71,925	67,800,000	工業	收入資本化法
總估值				<u>448,100,000</u>		

誠如第一太平戴維斯物業估值報告中第I組第2項物業估值證書的附註(2)及(3)所載，第I組第2項物業為所有微利房，僅可根據當地條例出售或出租予金帝食品的僱員。已獲得該等物業業權的僱員於支付社會微利房變為商品房的若干溢價後，有權在市場上轉讓、過戶、出租或按揭彼等各自購買的物業。為供 貴公司管理層參考，假設該等物業按上述方式出售，則第一太平戴維斯估計其合併價值為人民幣16,900,000元。

誠如下文表E所載，該等物業於第一太平戴維斯物業估值報告項下的總估值達人民幣448,100,000元(包括上述第I組第2項物業的估計價值人民幣16,900,000元)，支持代價人民幣611,000,000元，由於目標集團於2015年6月30日的經調整淨資產估值人民幣608,967,445元低於該代價。就此而言，代價乃公平合理。

吾等從第一太平戴維斯獲知，根據 貴公司的指示及基於現時僅作的工業用途，已對地塊及建於其上的廠房(即第I組第1項物業及第II組第3項物

業)進行估值，乃由於地塊的法定土地用途乃工業，而用途更改為商業或住宅土地用途須受到當前的法律、當地政策及梅林區法定分區計劃限制(如第一太平戴維斯物業估值報告所披露及報告當中載列的中國法律意見)。吾等獲悉，(i)除未來城市規劃的變動外，金帝食品將地塊的現有工業用途轉變為商業或住宅土地用途，存在較大的法律障礙；及(ii)倘上述物業進行工業升級而不改變其工業用途，則金帝食品須根據規定向政府支付額外的地價。於地塊的工業升級完成後，地塊轉讓須符合有關限制及根據法律向政府支付因轉讓人收取的增量利潤而導致的款項。此外，吾等從 貴公司得知，該升級或重新開發潛力將需要物業重新開發的專業知識、時間及財務資源。因此，於上述短期內升級或重新開發地塊對 貴公司而言不切合實際。

吾等亦審閱第一太平戴維斯物業估值報告，並與第一太平戴維斯商討在達致該等物業估值時採納的方法及作出的基礎及假設(即就僅作工業用途假設該等物業於現況下的市值)。於吾等與第一太平戴維斯商討其於類似物業估值的經驗時，吾等亦已評估第一太平戴維斯的經驗及資格及獨立查閱第一太平戴維斯的專業知識及聲譽，包括但不限於查閱載有第一太平戴維斯工作的已刊發通函及招股章程。吾等於考慮第一太平戴維斯物業估值報告的公平性及合理性時，信納該查閱及評估。

吾等已知悉，第一太平戴維斯物業估值報告載列的估值準則特別陳述，第一太平戴維斯已遵守上市規則第5章及應用指引第12項及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)載列的規定。

誠如第一太平戴維斯物業估值報告所載，第I組(第1及2項物業)採用「直接比較法」，而第II組(第3項物業)採納「收入資本化法」(就此吾等知悉，乃由於向第三方租賃以用作酒店及銀行分行的工業大廈產生的租金收入所致)。「直接比較法」參照可資比較市場交易，假設按交吉基準出售。根據「收入資本化法」，租金收入於租賃未到期租期資本化，以及於資本化的租賃到期後復歸市場租金資本化。

吾等從第一太平戴維斯了解到，就其估值方法採納「直接比較法」的基本原理乃由於該方法最適用於第I組第1及2項物業，該等物業由擁有人佔用及當時第一太平戴維斯認為可獲得可作比較的銷售憑證。

吾等亦已查閱第一太平戴維斯就第I組第2項物業依賴的可資比較銷售交易，並認為該等可資比較銷售交易就直接比較法而言為公平及具代表性的案例。

吾等已與第一太平戴維斯商討第一太平戴維斯物業估值報告載列的該等物業及其各自的估值方法及報告所載主要假設（即就僅作工業用途假設該等物業於現況下的市值），包括有關工業用途之外的假設限制。

鑒於上文所述，吾等贊成第一太平戴維斯就第I組第1項物業及第2項物業採納「直接比較法」。就第II組第3項物業而言，吾等與第一太平戴維斯一致認為「收入資本化法」乃更適合的方法。

上市規則第13.80條項下產生的事宜

為了評估該等物業的估值及遵守上市規則第13.80條，吾等已審閱第一太平戴維斯的委聘條款（特別有關工作範圍，工作範圍是否適合提供的意見要求及工作範圍的任何限制可能對第一太平戴維斯提出估值意見的保證程度造成不利影響）。吾等亦與第一太平戴維斯會見，商討其工作範圍的限制。

於與第一太平戴維斯進行該等商討後及經採取所有一切合理措施，吾等知悉下列第一太平戴維斯就第一太平戴維斯物業估值報告進行的估值工作範圍限制：—

- (i) 根據其「直接比較法」使用的所有可比較交易（就第一太平戴維斯物業估值報告內的第I組第1項物業而言，指地塊及建於其上的4座工業大廈的估值約81%）僅為詢盤價，並無第一太平戴維斯報告的實際已完成的交易。請注意，不僅在福田區缺少已完成交易的可比較工業物業，在深圳市亦如此。經與第一太平戴維斯商討該等情況，吾等了解到，第一太平戴維斯已竭盡全力收集實際完成的交易，一個可能的解釋為缺少附近以現有工業用途出售的類似規模工業物業。
- (ii) 在並無已完成的可資比較銷售交易下，第一太平戴維斯須僅依賴詢盤價列表，其為各規模、數量及位置的工業物業列表。由於該等可比較列表在福田區的列表數目有限，其不僅位於福田區，亦位於深圳市的其他工業區。因此，第一太平戴維斯分析了各不同地區（即鹽田區、羅

湖區及龍崗區)的該等詢盤價列表，根據其各自的參數(即(a)詢盤價；(b)位置；(c)規模；及(d)質量(第一太平戴維斯物業估值報告提述為「交易性質、位置、規模及狀況」)對可比較交易的價值作出向上或向下調整。吾等已與第一太平戴維斯查閱該等調整下的所有計算(包括支持性基礎及假設)並認為，儘管釐定該等調整涉及一定程度的主觀判斷，該等調整(i)由於缺少已完成的銷售交易而不可避免；及(ii)已由第一太平戴維斯經專業判斷及應有的關注而作出。

- (iii) 第一太平戴維斯告知，由於 貴公司要求基於現有工業用途進行估值，且中國法律的意見為該物業的土地用途乃工業，限制將用途更改為商業或住宅土地用途，因此第一太平戴維斯物業估值報告無法考慮地塊的任何開發或工業用途升級潛力。
- (iv) 就上文第(ii)及(iii)項所述的調整而言，第一太平戴維斯無法計入任何重新開發「溢價」，通常有關項目涉及整體購買，例如地塊及該交易項下的所有廠房。該等限制表示地塊及廠房僅可按其現有用作工業用途予以估值。

經考慮上述，吾等接納第一太平戴維斯的解釋，上述限制乃市況或地塊現有工業用途產生的結果。吾等亦注意到，第一太平戴維斯物業估值報告的結果與中國估值報告下該等物業的估值結果密切吻合。

鑒於上述事宜，故吾等認為，第一太平戴維斯物業估值報告僅為吾等或獨立董事委員會提供有效的參考基準，用於評估該等物業尤其是地塊及建於其上的工業大廈價值的公平性及合理性。

獨立財務顧問函件

於比較代價時目標集團的經調整淨資產估值

根據目標集團於2015年6月30日的中國經審核綜合賬目，該交易應佔第一太平戴維斯物業估值報告及非物業估值報告支持的其資產重估盈餘／虧絀根據該等經審核賬目計算，於下文載列：—

**表 E：目標公司於 2015 年 6 月 30 日的中國經審核
綜合財務狀況表概要（以人民幣計值）**

流動資產	中國經審核	估值盈餘 (虧絀)	經調整估值
存貨	57,500,454	(319,405) #	57,181,049
其他流動資產	120,572,443	零	120,572,443
流動資產總值	178,072,897	(319,405)	177,753,492
固定及其他資產			
物業資產總值	26,285,703	421,814,297*	448,100,000
機器及設備總額	81,790,965	(3,968,674) #	77,822,291
長期預付資產	902,689	(902,689) #	0
資產總值	287,052,254	416,623,529	703,675,783
減：負債總額	311,936,175		(311,936,175)
淨資產 (虧絀)	(24,883,921)		391,739,608
加：股東貸款	212,227,837		217,227,837
總計	187,343,916		608,967,445
代價			611,000,000
對資產及股東貸款 經調整估值的溢價			2,032,555
%			0.33%

(附註：

* 基於第一太平戴維斯物業估值報告

基於非物業估值報告)

(資料來源：貴公司)

代價基於目標集團於2015年6月30日的中國經審核賬目釐定。當就目標集團資產及股東貸款的經重估資產淨值提出意見時，代價較上文載列的經調整資產淨值約人民幣2,030,000元溢價0.33%。務請注意，代價基於目標集團於2015年6月30日的中國經審核賬目釐定並於中國估值報告及非物業估值報告中作出調整。

就代價項下的溢價而言，敬請獨立股東注意，誠如「董事會函件」中「出售的理由及對本公司的裨益」一節所載，基於目標集團於2015年12月31日的資產淨值，該溢價增加至8.21%，乃由於(i)截至2015年12月31日止年度的下半年休閒食品業務的保留虧損產生資產淨值減少；及(ii)最高值人民幣50,000,000元調整的超出金額中部分虧損經調查引致代價人民幣611,000,000元減少所致。

亦請注意，第一太平戴維斯物業估值報告的結果幾乎與中國估值報告項下的該等物業估值結果相同。因此，該協議項下的代價實際上得到有關該等物業的兩份獨立估值報告之支持。中國估值報告獲使用，其詳情由中糧地產刊登於深圳證券交易所網站。

5. 進行該交易的理由及裨益：

誠如下文「出售的理由及對 貴公司的裨益」第3節所載，就出售目標集團而言，吾等贊成董事有關其中所載若干理由的意見。吾等對進行該交易的理由之意見載於所述下文第3節。

6. 中糧地產就地塊升級及重新開發可能性刊發的公告：

中糧地產乃在深圳證券交易所上市的地產開發商，已自2016年1月起在深圳證券交易所網站(www.szse.cn)刊發一系列公告，披露(其中包括)其擬基於現有的工業用途升級或重新開發地塊。經查閱該等公告及其中就(其中包括)中糧地產擬升級或重新開發地塊及建於其上的工業大廈提出的意見，吾等認為，該等意見僅涉及中糧地產及由於吾等無權查閱其基礎及假設，吾等不會對該等看法發表任何意見。

如上文「第一太平戴維斯物業估值報告」第4節所載，第一太平戴維斯已告知，貴公司已要求基於現有的工業用途對地塊及建於其上的工業大廈進行估值，乃由於中國法律意見闡述，該物業的土地用途乃工業及將用途變更為商業或住宅土地用地受到限制，因此第一太平戴維斯物業估值報告無法考慮地塊的重新開發或工業用途升級潛力。儘管地塊的該估值方法構成有關因素而支持釐定目標集團的代價，就下文「出售的理由及對貴公司的裨益」一節載列的理由而言，吾等認為，該代價乃公平合理。

該協議項下的其他條款

有關該協議的其他條款及條件詳情，請參閱「董事會函件」。部分主要條款於下文作出強調。

付款

代價將於若干條件獲達成後分兩期支付：—

- (1) 第一期付款金額相等於人民幣393,772,163元(股權的相同金額)；及
- (2) 第二期付款金額相等於人民幣217,227,837元(股東貸款的相同金額)。

有關分為該等兩期依據的條件詳情，請參閱「董事會函件」。

吾等知悉，付款如有任何延誤，或倘華高置業於該協議簽訂後的45個營業日內未獲得相關監管機構對該交易的批准，未支付的款項將按日利率0.1厘計息。倘利息付款逾期超過10日，則貴公司有權解除該協議並追索就此產生的損失。

吾等的意見

有關吾等對按日利率0.1厘計息的意見，請參閱上文「人民幣50,000,000元調整」分節。

吾等認為，「董事會函件」載列的該協議其他條款乃公平合理。

該協議的生效日期

該協議將於：

- (1) 該協議已獲董事會及股東批准；
- (2) 該協議已獲華高置業董事會或股東批准及中糧地產股東批准；及
- (3) 該協議已依照有關國有資產轉讓相關規定取得中糧集團的批准並已提交國有資產評估登記時生效。

誠如中糧地產於2016年1月23日所宣佈，中糧地產股東於2016年1月22日批准該協議。

吾等的意見

上文為該協議生效的先決條件，包括(其中包括)(i)國有產權轉讓的監管批准；及(ii)董事會及股東各自的批准。經考慮(i)中糧集團的背景及事實上其為國有企業；及(ii)貴公司及中糧地產各自的上市背景，吾等認為，該協議將生效而達成的條件視為標準慣例，因此其乃公平合理。

3. 出售的理由及對 貴公司的裨益

誠如「董事會函件」所載， 貴公司已檢討 貴集團的業務策略，以改善業務營運，並尋求股東回報的最大化。

貴公司認為該交易代價乃公平合理，基準載於「董事會函件」及於下文概述：

- 休閒食品業務擁有較長的虧損往績記錄及其對快速完成出售目標公司十分重要。
- 代價有溢價升值(有關該溢價，請見上文「第一太平戴維斯物業估值報告」一節)。
- 休閒食品業務不宜分開出售(即不包括該等物業)。
- 貴集團乃經營食品業務，且重新開發任何物業(例如地塊)不在 貴集團的專業知識範圍內。

- 通過出售股權權益及股東貸款，貴公司預計能夠分配更多資源以開發貴公司的核心業務，並於機會出現時為任何潛在的收購事項撥資。

有關進一步詳情，請參閱「董事會函件」。

吾等的意見

吾等接納執行董事對產生虧損的休閒食品業務之策略決策及從貴集團的競爭優勢日益收窄（收窄幅度很有可能增加）所在的競爭行業中撤出。由於吾等從執行董事知悉情況，吾等進一步認識到明確撤出該交易代表的休閒食品業務的好處及反對拖延關閉或以零碎的方式出售資產。就該背景而言，吾等認為進行該交易的理由及裨益乃公平合理。

吾等已審閱貴公司提交的若干內部研究報告及文件並可以確認，貴公司連同其控股股東中糧集團，一直在檢討貴集團的業務策略及尤其是休閒食品業務。進行該交易的理由由下列因素推動：—

(i) 持續產生虧損

如上文表C所載，休閒食品業務的分部業績顯示，其無法於截至2015年12月31日過往十個年度各年錄得溢利。表B載列休閒食品業務首六個月的分部業績，再次顯示虧損約港幣53,000,000元。該較長的虧損往績記錄清楚地表明休閒食品業務表現不佳，吾等認為董事會引證的出售理由乃公平合理。

(ii) 競爭格局

吾等已查閱休閒食品業務的發展及其面臨的競爭格局的市場研究，貴公司編製並向吾等呈列。該市場研究明確指出在中國巧克力休閒食品業務市場增長的同時，其面臨的競爭力亦不斷增加。「金帝」品牌面臨的主要競爭者包括好時的「Kisses」、瑪氏食品（中國）及其品牌「德芙」、「M&M's」及「士力架」以及費列羅中國有限公司的「費列羅金莎」。

面對該增長率，從事相同休閒食品業務的跨國公司大舉投資其各品牌建設或在部分情況下購買當地品牌以擴大其市場滲透、銷售及分銷。目前，上述主要跨國公司已在巧克力休閒食品行業中處於領導地位，且該等公司可充分利用其多品牌

策略。主要跨國公司的名牌已佔有重要的市場份額地位，包括「德芙」、「費列羅金莎」、「Kisses」、「M&M's」及「士力架」。從事相同休閒食品業務的該等跨國公司提供一系列物有所值至高檔的產品，配有雄厚及重大的營銷預算。

就該競爭而言，貴公司的休閒食品業務不僅繼續產生虧損，其亦遭受市場份額下降。根據貴公司編製及吾等查閱的內部呈列文件，貴公司休閒食品業務於2010年至2013年喪失了大量的市場份額。於該4年期末市場份額的減幅一直在加大。

為應對產生虧損及下降的市場份額趨勢，貴公司已考慮其他非剝離式的選擇，例如引進策略性投資者或行業買方，很有可能注入大量的資金等。其概無能夠進行該等選擇。

鑒於上述競爭格局，貴公司認為，試圖重新獲得喪失的市場份額或「領導地位」不符合實際。實際上，貴公司意識到，休閒食品業務品牌乃「老化」及需要雄心壯志的產品營銷及重新定位，而在並無注入大量的資金下概不可行。

作為休閒食品業務的主要部分出售地塊

經與執行董事商討，吾等了解到，基於下列者建議出售休閒食品業務需要包括地塊：

- 由於新買方需要安置休閒食品業務的大量生產員工及機器和設備於該等廠房及在並無地塊下租賃該等廠房予休閒食品業務的買方亦相信被視為不可行，在並無地塊及廠房下難於出售休閒食品業務。
- 代價人民幣611,000,000元包括機器及設備付款約人民幣78,000,000元，按面值及其經調整賬面淨值之估值計算，因此其對貴公司而言乃具吸引力的售價。在並無地塊下出售休閒食品業務很有可能被視為較該價格大幅減少。
- 貴集團僅經營食品業務，且任何物業（例如地塊）重新開發不在貴集團的專業知識範圍內，而該交易項下的代價人民幣611,000,000元將更好地令貴集團增長其食品業務及增加股東價值。

- 雖然休閒食品業務的生產工人自當時起已減少，仍然擁有大量工人，且在並無地塊下關閉休閒食品業務導致休閒食品業務並無買方，很有可能引致有關勞工過剩及解僱全體員工的敏感度問題，進而可能對 貴公司等國有企業帶來更多懸而未決的問題。
- 鑒於虧損的休閒食品業務「資金消耗率」，執行董事需要迅速地對其出售採取行動，且寧願明確地退出，而不是對目標集團的部分但並非所有資產採取以零碎的方式處理的方法。

吾等贊成上述基礎及假設，就此吾等認為公平合理。

由於該交易， 貴公司及股東將不得不放棄未來升級或重新開發地塊的可能。此為建議出售休閒食品業務產生的業務成本。

吾等承認(i)如第一太平戴維斯物業估值報告所載，毗鄰地塊的項目包括住宅發展項目、工業園及學校，地塊離鎮中心相距約15分鐘的車程及(ii)中糧地產於其公告中作出有關地塊的類似備註及意見，均表明有關地塊存在工業升級或重新開發潛力的可能性。

儘管存在上述，亦請獨立股東注意，該升級或重新開發潛力令中糧地產等買方將須投資物業重新開發所需的專業知識、時間及資金。就 貴公司而言，目前該工業升級或重新開發潛力不可計量及僅屬假設性質，因此吾等無法發表意見。此外，吾等從第一太平戴維斯物業估值報告中得知，金帝食品將地塊的現有工業用途轉變為商業或住宅土地用途，存在較大的法律障礙。

儘管上文陳述了虧損的休閒食品業務面對重新開發潛力，吾等認為，執行董事有權作出該交易代表的業務策略決策。吾等從執行董事知悉，在其根據該交易宣佈出售下，休閒食品業務涉及第三方供應商及分銷商的營運狀況亦能夠迅速地惡化。因此，吾等認為，需要迅速地按可接納的價格出售休閒食品業務乃重要，且現時建議進行該出售的方式乃公平合理。

4. 該交易對 貴公司的財務影響

如「董事會函件」所載，僅供說明用途，該交易所得的預計未經審核收益將約為人民幣408,300,000元，乃經調整代價與賬面總值的差額，其詳情載於上文「董事會函件」中相同標題的一節。

該交易所得的預計未經審核收益不包括相關交易成本、出售產生的稅項。貴集團將錄得出售產生的實際收益或虧損，受 貴集團於休閒食品業務的銷售及分銷功能轉讓予目標集團之影響，須於交割後予以審核及重新評估。

貴公司擬使用出售的所得款項，償還到期時的若干銀行借貸及用作 貴集團的一般營運資金。

目標公司將不再為 貴集團的全資附屬公司及目標集團的財務表現將不會採用綜合入賬法入賬。換言之，目標集團內公司的資產與負債、或收益及開支及現金流量(視情況而定)於完成該交易後將不再基於 貴集團100%權益於 貴集團財務報表中綜合入賬。

盈利

根據上文表A、B及C載列的休閒食品業務分部虧損，其自2006年起一直產生虧損。於該交易完成後，目標公司將不再為 貴公司的全資附屬公司，而 貴公司將不再於休閒食品業務中擁有任何權益。於完成後，該虧損將不再於 貴集團財務報表綜合入賬。

資產及負債

根據目標公司的未經審核綜合管理賬目(按照香港公認會計原則編製)，股權持有人於2015年6月30日應佔淨資產價值約港幣45,932,000元。於該交易完成後，目標集團的所有資產及負債將不再綜合入賬至 貴公司的綜合財務狀況表。

現金流量

基於 貴公司日期為2016年3月22日的2015年末期業績公告， 貴集團於2015年12月31日的營運資金(即流動資產減流動負債)及現金及現金等價物分別為約港幣1.89億元及港幣8.99億元。 貴公司擬使用出售的所得款項以償還若干到期的銀行借貸及用作 貴集團的一般營運資金。

概要及結論

吾等贊成董事會對進行該交易的理由及裨益之意見，其可解決休閒食品業務較長的虧損往績記錄以及開啟該等物業資本收益增值的篇章。該等情況符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

休閒食品業務截至2015年12月31日止年度的未經審核除稅後虧損約為港幣1.04億元。鑒於面臨該虧損的業務，執行董事被迫及時及以現時建議進行該出售的方式出售休閒食品業務，以確保明確地退出該業務。

該交易代價人民幣611,000,000元乃目標集團所有資產的經調整估值，包括該等物業、休閒食品業務的機器及設備。更重要的是，鑒於該協議下提供的條款及 貴公司便於推動出售目標集團的能力，董事會認為提供的該等條款將為最有利的條款且該交易有效地停止該較長的虧損業務。

吾等注意到上文載列的重新開發地塊的可能性。就有關物業重新開發而言， 貴公司並無專業知識，亦無財務資源。此外， 貴公司於可預見的期限內轉變或升級現有工業用途亦不符合實際。因此，敬請獨立股東注意，地塊的任何工業升級或重新開發升值僅屬假設性質。

推薦意見

經考慮上文所載的主要因素及理由後，吾等認為，就該交易而言，該協議及其項下擬進行的交易之條款及條件乃正常商業條款。儘管其可能並無於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，其乃公平合理及符合 貴公司、其股東及其獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

此 致

中國食品有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

2016年4月19日

獨立財務顧問函件

(附註：李僑生先生為本獨立意見函件的編撰人，於投資銀行及企業融資方面擁有逾26年經驗。彼自1994年起一直為本公司的董事總經理。於出任現職之前，彼曾為新鴻基國際有限公司（新鴻基有限公司的投資銀行分支機構）的董事。於1991年年初從加拿大返回香港之前，彼於Walwyn Stodgell Cochran Murray Limited（加拿大的投資銀行公司）的多倫多總部擔任企業融資專業人員。彼在加拿大接受大學教育，持有工商管理碩士學位及商學學士學位。彼亦為加拿大銀行家學會資深會員以及香港證券及投資學會高級資深會員。）

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團所持該等物業於2016年1月31日的估值之意見發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座 23 樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照中國食品有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（以下稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的該等物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於2016年1月31日（「估值日」）之價值意見，以載入通函內。

估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業市值之意見，所謂市值，吾等所下定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照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，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）而編製。

物業分類及估值方法

第一組物業由 貴集團持有作自身佔用。對第1項物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參照相關地區可用的可資比較的市場交易，假設該物業權益按現有狀況交吉出售。被挑選的可資比較對象經計及該物業與可資比較對象於位置、交易性質、規模及狀況方面的差異後作出調整。

對第2項物業進行估值時，吾等已賦予其無商業價值，乃由於根據 貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，其性質屬於社會微利房，不可直接轉讓。

對 貴集團持有作投資的第二組物業進行估值時，吾等已採納收入資本化，而合約租賃的租金收入就未到期的租賃條款予以資本化。吾等亦於資本化的租賃到期後計及可退回的市場租金。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件的摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否有任何可能未顯示於交予吾等之副本上之修訂。吾等頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所所出具與該等物業業權及其他法律事宜有關之資料。

估值考慮因素及假設

於估值過程中，吾等假設已取得按土地名義年度使用費獲批各年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金。吾等亦假設物業擁有人於其各自所獲授之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之權利。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。估值證書所列之尺寸、度量及面積乃基於吾等獲提供之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地度量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重要事實。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業。吾等的張剛先生於2016年1月13日進行實地視察，彼為英國特許房屋經理學會特許成員。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

備註

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈
33樓
中國食品有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2016年4月19日

附註：劉振權先生為合資格測量師，取得資格後在中國及香港物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值概要

於2016年1月31日

編號 物業

現況下的市值

第一組－貴集團持有作自身佔用的物業

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | 一幅位於
中國
廣東省
深圳市
梅林工業區的土地
連同建於其上的
四幢樓宇 | 人民幣363,400,000元 |
| | | |
| 2. | 中國
廣東省
深圳市
凱豐路梅林二村
9座403及703室以及10座109、209、309、409、505、
509、609及709室 | 無商業價值

(請參閱第I-8頁
附註(3)) |

第二組－貴集團持有作投資的物業

- | | | |
|----|---|----------------|
| 3. | 中國
廣東省
深圳市
福田區
梅林工業區
梅秀路1號
金帝綜合大樓 | 人民幣67,800,000元 |
|----|---|----------------|

估值證書

第一組－貴集團持有作自身佔用的物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 1月31日 現況下的市值
1. 一幅位於 中國 廣東省 深圳市 梅林工業區的土地 連同建於其上的 四幢樓宇	該物業由一幅地盤面積約為28,409.50平方米(305,800平方呎)及四幢樓宇建於其上的土地組成。該物業於1991年及1992年分階段落成。 該物業位於深圳市中心的西北部。周邊的發展項目包括低層住宅發展項目、物流園區、工業園區及學校。該物業與市中心相距約15分鐘的驅車路程。 該物業由4幢指定為車間用途的樓宇組成，樓面總面積約為37,644.26平方米(405,203平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授年期50年，於2040年3月7日到期，作工業用途。	該物業於估值日作自身佔用。	人民幣 363,400,000元

附註：

- (1) 根據下列於2007年1月24日註冊的房產所有權證，樓面總面積為37,644.26平方米的該物業的樓宇所有權連同其地盤面積約為28,409.50平方米的相關土地使用權歸屬於 貴公司的全資附屬公司中糧金帝食品(深圳)有限公司(「金帝食品」)，年期的到期日為2040年3月7日，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	樓面總面積 (平方米)
深房地字第3000449413號	14,053.29
深房地字第3000449412號	873.96
深房地字第3000449411號	935.83
深房地字第3000449410號	12,331.52
深房地字第3000449409號	9,449.66
總計：	<u>37,644.26</u>

- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業的所有權在法律上歸屬於金帝食品及該物業並無任何擔保、按揭及其他第三方權利；
 - ii. 金帝食品享有該物業的合法及完整權利，並在法律上有權租出、按揭、轉讓或處置該物業；及
 - iii. 該物業的土地用途乃工業。根據當前的法律、當地政策及梅林區法定分區計劃，該物業所在的該地區規劃用途乃工業。除未來的城市規劃變動(須根據深圳市規劃局批准的公眾利益作出)外，金帝食品將該物業的現有工業用途轉變為商業或住宅土地用途存在較大的法律障礙。倘該物業進行工業升級而不改變其工業用途，則金帝食品須根據規定向政府支付額外的地價。於該物業的工業升級完成後，該物業的轉讓須符合有關限制及根據法律支付增量利潤。

估值證書

第一組－貴集團持有作自身佔用的物業

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 1月31日 現況下的市值
2. 中國 廣東省 深圳市 凱豐路 梅林二村 9座403及703室 以及10座109、 209、309、409、 505、509、609 及709室	該物業由大型住宅發展項目(由建於地盤之上的17幢樓宇組成)的10個住宅單位(面積約為33,849.50平方米(364,356平方呎))組成。其於1992年落成。 該物業位於深圳市中心的西北部。周邊的發展項目包括低層住宅發展項目、物流園區、工業園區及學校。該物業與市中心相距約15分鐘的驅車路程。 該物業的樓面總面積約為689.48平方米(7,422平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授年期50年，於2042年1月25日到期，作住宅用途。	該物業於估值日作自身佔用。	無商業價值 (請見附註(3))

附註：

- (1) 根據下列於2012年3月26日註冊的房產所有權證，樓面總面積為689.48平方米的該物業的樓宇所有權歸屬於 貴公司的全資附屬公司金帝食品，年期的到期日為2042年1月25日，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	座數編號	單元編號	樓面總面積 (平方米)
深房地字第3000607916號	9	403	77.08
深房地字第3000607927號	9	703	77.08
深房地字第3000607926號	10	109	66.91
深房地字第3000607900號	10	505	66.95
深房地字第3000607911號	10	509	66.91
深房地字第3000607915號	10	209	66.91
深房地字第3000607913號	10	309	66.91
深房地字第3000607912號	10	409	66.91
深房地字第3000607909號	10	609	66.91
深房地字第3000607907號	10	709	66.91
總計：			689.48

- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- 該物業的所有權在法律上歸屬於金帝食品及該物業並無任何擔保、按揭及其他第三方權利；
 - 金帝食品享有該物業的合法及完整權利；及
 - 該物業的性質屬社會微利房，僅可根據當地條例出售或出租予金帝食品的僱員。已獲得該等物業業權的僱員於支付社會微利房變為商品房的溢價後，有權在市場上轉讓、過戶、出租或按揭該物業。
- (3) 於進行吾等估值時，吾等已賦予該物業並無商業價值，乃由於其不可在市場上直接轉讓，除非過戶予金帝食品的僱員。為供 貴公司管理層參考，該物業的估計價值於估值日期為人民幣16,900,000元，假設其出售予金帝食品的僱員。

估值證書

第二組－貴集團持有作投資的物業

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於2016年 1月31日 現況下的市值
3. 中國 廣東省 深圳市 福田區 梅林工業區 梅秀路1號 金帝工業 綜合大樓	該物業由建於該土地之上及地盤面積約為28,409.50平方米(305,800平方呎)的7層高工業大樓組成。該物業於1992年落成。 該物業位於深圳市中心的西北部。周邊的發展項目包括低層住宅發展項目、物流園區、工業園區及學校。該物業與市中心相距約15分鐘的驅車路程。 該物業的樓面總面積約為6,681.97平方米(71,925平方呎)。 該物業的土地使用權已獲授的年期於2040年3月7日到期，作工業用途。	於估值日，該物業樓面總面積約為714.24平方米的部分第1層(由一家銀行佔用)須出租，到期日為2017年4月30日，每月租金約為人民幣117,165元。 該物業樓面總面積約為5,900.00平方米的部分(由一家酒店佔用)須出租，到期日為2022年8月11日，每月租金約為人民幣275,000元。 該物業的餘下部分乃空置。	人民幣 67,800,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房屋管理局於2007年1月24日發出的7份房產所有權證，樓面總面積約為6,681.97平方米的該物業的樓宇所有權歸屬於 貴公司的全資附屬公司金帝食品，年期為50年，到期日為2040年3月7日，作工業用途。上述證書的詳情如下：

證書編號	樓層	樓面總面積 (平方米)
深房地字第3000449402號	1	1,475.33
深房地字第3000449403號	2	1,640.13
深房地字第3000449404號	3	778.07
深房地字第3000449405號	4	697.11
深房地字第3000449406號	5	697.11
深房地字第3000449407號	6	697.11
深房地字第3000449408號	7	697.11
總計：	總計	6,681.97

- (2) 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問發出的有關該物業業權的法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- 該物業的所有權在法律上歸屬於金帝食品及該物業並無任何擔保、按揭及其他第三方權利；
 - 金帝食品享有該物業的合法及完整權利，並在法律上有權租出、按揭、轉讓或處置該物業；及
 - 該物業的土地用途乃工業。根據當前的法律、當地政策及梅林區法定分區計劃，該物業所在的該地區規劃用途乃工業。除未來的城市規劃變動(須根據深圳市規劃局批准的公眾利益作出)外，金帝食品將該物業的現有工業用途轉變為商業或住宅土地用途存在較大的法律障礙。倘該物業進行工業升級而不改變其工業用途，則金帝食品須根據規定向政府支付額外的地價。於該物業的工業升級完成後，該物業的轉讓須符合有關限制及根據法律支付增量利潤。

1. 責任聲明

本通函(各董事就此共同及個別承擔全部責任)包含遵照上市規則所提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載的資料在各重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，足以使本通函所載任何陳述或本通函存有誤導性。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例和上市規則所存置的記錄所示，董事及其聯繫人於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或被認為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司股東名冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(統稱「**須予披露權益**」)如下：

於本公司的股份及相關股份中擁有須予披露權益

董事姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目 (附註1)	所持相關 股份數目 (附註2)	所持股份及 相關股份總數	佔已發行股份 的概約百分比 (附註3)
江國金先生	實益擁有人	426,000	—	426,000	0.02%
柳丁女士	實益擁有人	—	600,000	600,000	0.02%
馬建平先生	實益擁有人	—	600,000	600,000	0.02%
吳文婷女士	實益擁有人	—	600,000	600,000	0.02%
包逸秋先生	實益擁有人	200,000	—	290,000	0.01%
	配偶權益	90,000	—		

於相聯法團中國糧油控股有限公司(「中國糧油」)的股份及相關股份中擁有須予披露權益

董事姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目 (附註4)	所持相關 股份數目 (附註5)	所持股份及 相關股份總數	佔已發行股份 的概約百分比 (附註6)
江國金先生	實益擁有人	100	—	100	0.00%
王之盈先生	實益擁有人	39,000	583,000	622,000	0.01%

附註：

1. 本公司股份的好倉(購股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)。
2. 根據本公司一項購股權計劃向董事授出的購股權項下本公司相關股份的好倉。
3. 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即2,797,223,396股股份)計算。
4. 中國糧油相關股份的好倉(購股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)。
5. 根據中國糧油一項購股權計劃向董事授出的購股權項下中國糧油相關股份的好倉。
6. 百分比乃根據中國糧油於最後實際可行日期已發行股份總數(即5,249,880,788股股份)計算。

除上文所披露者外，概無董事或主要行政人員及彼等各自的聯繫人擁有任何其他須予披露權益。

3. 主要股東及其他人士的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，並根據本公司按證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄，下列人士或實體（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	所持有股份數目 (附註 1)		所持股份總數	佔已發行
	直接實益擁有	透過受控法團		股份的概約 百分比 (附註 2)
中國食品 (控股) 有限公司 ((附註 3))	2,072,688,331	—	2,072,688,331	74.10%
中糧集團 (香港) 有限公司	—	2,072,688,331 (附註 4)	2,072,688,331	74.10%
中糧集團	—	2,072,688,331 (附註 5)	2,072,688,331	74.10%

附註：

1. 本公司股份的好倉（購股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）。
2. 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數（即2,797,223,396股股份）計算。
3. 中國食品(控股)有限公司前稱COFCO (BVI) No. 108 Limited, 其公司名稱之變更自2016年1月4日起生效。
4. 中糧集團(香港)有限公司（「中糧香港」）被視為透過其全資附屬公司中國食品(控股)有限公司而持有2,072,688,331股股份的權益。
5. 中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港而持有2,072,688,331股股份權益。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或本集團任何其他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有關僱主於一年內終止而毋須支付補償（法定賠償除外）的合約）。

5. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2014年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以來本集團任何成員公司所收購、出售或承租或建議收購、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係的任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭並須符合上市規則第8.10條披露規定的任何業務中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2014年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以列乃提供意見以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
盛百利財務顧問有限公司	根據證券及期貨條例，可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券交易提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業物業估值師
北京市競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問

上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所刊印的形式及文義引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

由盛百利編製的獨立財務顧問函件(載於第22至49頁)乃供載入本通函。由第一太平戴維斯就目標集團所持該等物業編製的物業估值報告(載於第I-1至I-10頁)亦乃供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述各專家概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司的任何股權，亦無認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2014年12月31日(本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期)以來收購、出售或承租或建議收購、出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- i. 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- ii. 本公司的香港主要辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。
- iii. 本公司的公司秘書為廖潔儀女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。
- iv. 本公司在香港的股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，其營業地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)止的正常辦公時間內，可於本公司的香港主要辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓查閱：

- i. 該協議；
- ii. 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第21頁；
- iii. 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第22頁至第49頁；

- iv. 第一太平戴維斯物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- v. 附錄二之「專家資格及同意書」上段所述的獨立財務顧問的同意書；
- vi. 附錄二之「專業資格及同意書」上段所述的第一太平戴維斯的同意書；及
- vii. 本通函。

股東特別大會通告



CHINA FOODS LIMITED 中國食品有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00506)

股東特別大會通告

茲通告中國食品有限公司(「本公司」)謹訂於2016年5月6日(星期五)上午10時正假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世貿中心會雲霄閣召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議

- (1) 謹此批准、確認及追認本公司與華高置業有限公司(「華高置業」)於2015年12月31日訂立的該協議(定義見本公司日期為2016年4月19日的通函(「通函」))(註有「A」字樣的該協議副本已提呈予股東特別大會，並由董事簡簽以資識別)(詳情見通函)及其項下擬進行的交易(包括但不限於該交易(定義見通函))；及
- (2) 謹此授權本公司任何一名或以上董事進行所有彼等絕對酌情權認為就使該協議生效並實行其項下擬進行的所有交易(包括但不限於該交易)而言屬適合或合宜的事宜及簽立一切該等文件。」

承董事會命
董事總經理
江國金
謹啟

北京，2016年4月19日

股東特別大會通告

附註：

1. 請股東細閱通函所載該協議的詳情，本通告亦為通函的一部分。
2. 為釐定出席將於2016年5月6日（星期五）舉行的股東特別大會並於會上投票的資格，本公司股東名冊將由2016年5月5日（星期四）起至2016年5月6日（星期五）止（包括首尾兩日）將暫停登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記股東無論如何須不遲於2016年5月4日（星期三）下午4時30分將所有過戶表格連同有關股票送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以辦理登記手續。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均可委派一位或以上的代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須盡快及在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 如屬本公司任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親自或委派代表，就該等股份於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票的股東。若多於一名聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則就該等股份在本公司股東名冊內排名首位的人士方有資格就此投票。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視作已撤回。
7. 根據本公司細則第75條，股東特別大會的表決須以投票方式進行。
8. 在本通告中，所指性別不分男女，單數詞彙具有複數之涵義，反之亦然。

於本通告日期，董事會成員包括：馬建平先生為董事會主席及非執行董事；江國金先生及吳文婷女士為執行董事；柳丁女士及王之盈先生為非執行董事；以及祈立德(Stephen Edward Clark)先生、包逸秋(Paul Kenneth Etchells)先生、李鴻鈞先生及袁天凡先生為獨立非執行董事。