

此乃要件 請即處理

閣下對部分要約、綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下全部China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易所有限公司股份，應立即將綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成部分要約之部分條件及條款。

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綜合文件及隨附之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，概不就因綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**GOAL SUCCESS INVESTMENTS
LIMITED**
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

**CHINA AGRI-PRODUCTS
EXCHANGE LIMITED**
中國農產品交易所有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0149)


有關**金利豐證券**代表

**GOAL SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 向股東收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司若干股份
(令要約人及其一致行動人士持有最多75%的
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司已發行股本)及收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司最多46.86%之可換股票據未償還本金額
(可根據CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司之已發行股本變動予以調整)之
有條件自願性部分現金要約之綜合要約及回應文件**


金利豐財務顧問
要約人之財務顧問


PELICAN FINANCIAL
百利勤金融
獨立董事委員會之獨立財務顧問

除文義另有所指外，本封面所使用的詞彙與綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

金利豐證券函件載有(其中包括)部分要約的主要條款及條件，載於綜合文件第7至22頁。董事會函件載於綜合文件第23至27頁。獨立董事委員會函件載有其就部分要約向獨立股東及獨立可換股票據持有人提供的推薦建議，載於綜合文件第28至29頁。獨立財務顧問(百利勤金融)函件載有其就部分要約向獨立董事委員會提供的意見及推薦建議，載於綜合文件第30至50頁。

部分要約之接納程序及其他相關資料載於綜合文件附錄一及隨附之接納表格。部分股份要約批准及接納表格及部分可換股票據要約接納表格最遲須於二零二零年一月二十九日(星期三)(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)或要約人根據收購守則之規定可能決定及宣佈以及執行人員可能批准之較後日期及／或時間分別送交登記處及本公司公司秘書處理。

將會或有意將綜合文件及／或隨附之接納表格轉送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)，在採取任何行動前，務請閱讀載於綜合文件當中「重要提示」一節、「金利豐證券函件」之「海外股東及海外可換股票據持有人」一段及附錄一「7.海外股東及海外可換股票據持有人」一節之詳情。欲接納部分要約之各海外股東及海外可換股票據持有人須自行負責全面遵守相關司法管轄區之有關法律，包括(但不限於)取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他方面之同意，並遵守其他所需手續或法律規定以及支付有關海外股東及／或海外可換股票據持有人就於有關司法管轄區接納部分要約須予支付之任何發行、轉讓或其他稅項。建議各海外股東及海外可換股票據持有人就決定是否接納部分要約尋求專業意見。

綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零二零年一月七日

目 錄

	頁碼
預期時間表.....	ii
重要提示.....	iv
釋義.....	1
金利豐證券函件.....	7
董事會函件.....	23
獨立董事委員會函件.....	28
獨立財務顧問函件.....	30
附錄一 - 接納部分要約之其他條款及程序.....	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 - 要約人之一般資料.....	IV-1
附錄五 - 本集團之一般資料.....	V-1
隨附文件-接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。要約人及本公司將聯合公佈時間表之任何變動。除另有明確指示外，綜合文件提述之所有日期及時間均指香港之日期及時間。

事件	日期及時間
綜合文件及隨附之接納表格之寄發日期 以及部分要約可供接納日期(附註1).....	二零二零年一月七日 (星期二)
於首個截止日期接納部分要約之 最後日期及時間(附註1及6).....	二零二零年一月二十九日 (星期三)下午四時正前
在聯交所網站刊發於首個截止日期之 部分要約結果公佈(附註1及2).....	二零二零年一月二十九日 (星期三)下午七時正前
批准及接納部分要約之最後日期及時間 (假設部分要約於首個截止日期在 各方面成為或被宣佈為無條件) (即最後截止日期)(附註2及6).....	二零二零年二月十二日 (星期三)下午四時正前
在聯交所網站刊發於最後截止日期之 部分要約結果公佈(附註3).....	二零二零年二月十二日 (星期三)下午七時正前
就於最後截止日期下午四時正或之前 所接獲之部分要約有效接納而寄發 應付款項之匯款之最後日期(假設部分 要約於首個截止日期在各方面成為或 被宣佈為無條件)(附註4及6).....	二零二零年二月二十一日 (星期五)
部分要約就接納而言可成為或被宣佈為 無條件之最後日期及時間(附註5).....	二零二零年三月九日 (星期一)下午七時正前

預期時間表

附註：

1. 部分要約乃於二零二零年一月七日(星期二)(即寄發綜合文件日期)作出，且自該日起直至要約期結束(即截止日期)可供接納。要約人及本公司將於首個截止日期下午七時正或之前於聯交所網站刊發聯合公佈，列明部分要約之結果及部分要約是否已獲修訂或延期、是否期滿失效或成為或被宣佈為無條件。如部分要約成為或被宣佈為無條件，則根據收購守則部分要約將於其後不少於14日內仍可供接納，惟部分要約須於寄發日期後至少21日內仍可供接納。因此，如部分要約於寄發日期後第7日或之前於所有方面被宣佈為無條件，則最後截止日期將為(但不早於)首個截止日期。
2. 根據收購守則規則28.4，(i)倘於截止日期當日，所接獲的接納超過將會導致要約人及其一致行動人士持有50.01%已發行股份的最少數目股份，除非亦已根據收購守則規則28.5之規定取得部分股份要約的批准(更多詳情載於綜合文件所載「金利豐證券函件」之「部分要約之條件」一段之條件(b))，要約人須宣佈部分要約就接納而言成為無條件，並透過將最後截止日期延期至該項宣佈當日後第14日，從而符合收購守則規則15.3之規定，且要約人不得將最後截止日期進一步延遲；(ii)倘接納條件已獲達成，要約人可於首個截止日期前宣佈部分要約就接納而言為無條件，惟須全面符合收購守則規則15.3之規定；及(iii)倘部分要約已於首個截止日期被宣佈就接納而言成為無條件，要約人不得將最後截止日期延遲至首個截止日期後第14日之後的日期。
3. 有關公佈將遵照收購守則規則19.1及規則19註釋7之披露規定，並將包含(其中包括)部分要約之結果及釐定各接納部分股份要約及/或部分可換股票據要約之股東及/或可換股票據持有人(視情況而定)配額比例方法之詳情。
4. 待部分要約成為無條件，(i)根據部分股份要約所提呈的要約股份應付現金代價的匯款(經扣除適用賣方從價印花稅)；及(ii)根據部分可換股票據要約所提呈的要約可換股票據應付現金代價的匯款(經扣除適用賣方從價印花稅)，將盡快但無論如何須於最後截止日期後七個營業日內，以平郵方式分別寄發予(i)接納部分股份要約的股東；及(ii)接納部分可換股票據要約的可換股票據持有人，郵誤風險概由接納股東/可換股票據持有人自行承擔。
5. 根據收購守則，除非執行人員同意，於寄發日期後第60日下午七時正後，部分要約將不得就接納而言成為或被宣佈為無條件。因此，除非部分要約先前已就接納而言成為或被宣佈為無條件，或除非執行人員同意延期，否則部分要約將於二零二零年三月九日(星期一)下午七時正後失效。
6. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告或超強颱風導致的「極端情況」：
 - (a) 於接納部分要約之最後日期以及就有效接納而寄發根據部分要約應付之款項匯款之最後日期任何本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納部分要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正及寄發匯款之最後日期將仍為同一營業日；或
 - (b) 於接納部分要約之最後日期以及就有效接納而寄發根據部分要約應付之款項匯款之最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則接納部分要約之最後時間及寄發匯款之最後日期將重新安排為下一個營業日，而該營業日須於上午九時正至下午四時正期間任何時間均無該等警告生效。

綜合文件及隨附之接納表格內之所有日期及時間均指香港之日期及時間。

重要提示

致海外股東及海外可換股票據持有人的通知

向屬於香港境外司法管轄區的公民、居民或僑民的股東及可換股票據持有人作出部分要約可能受其所在有關司法管轄區的適用法律所規限。該等股東及可換股票據持有人應了解並遵守其各自司法管轄區內的任何適用法律或法規要求。有意接納部分要約的任何海外股東及海外可換股票據持有人須(及在必要時尋求獨立法律意見)完全遵守相關司法管轄區的相關法律法規，包括獲得任何政府、外匯管制或其他可能需要的批准，或遵守其他必要的手續，以及此等於相關司法管轄區的海外股東及海外可換股票據持有人應繳納的任何轉讓或其他稅項的支付。

要約人、本公司、金利豐財務顧問、金利豐證券、登記處、彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問及聯繫人以及參與部分要約的任何其他人士將有權就該等海外股東及海外可換股票據持有人可能須支付的任何稅項、關稅及徵費獲該等人士悉數彌償及免受損失。請參閱綜合文件附錄一「8. 稅務影響」一節。

有關前瞻性陳述之警示附註

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，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)的規定外，要約人及本公司概不承擔更正或更新綜合文件所載前瞻性陳述或意見之責任。

釋 義

於綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「二零一七年中國農產品 供股」	指	具有本公司於二零一七年十一月二十七日刊發之章程對「供股」一詞所賦予之涵義
「二零一七年中國農產品 供股認購價」	指	具有本公司於二零一七年十一月二十七日刊發之章程對「認購價」一詞所賦予之涵義
「二零一九年債券」	指	本公司於二零一四年十一月二十八日發行之五年期10.0%票息債券
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理事務之日(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，為香港交易及結算所有有限公司市場系統內使用之證券交收系統
「截止日期」	指	部分股份要約之首個截止日期或可能根據收購守則延期或修訂之部分股份要約之任何其後截止日期
「本公司」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就部分要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件，可能經適當修訂或補充
「條件」	指	部分股份要約之條件，其載於綜合文件「金利豐證券函件」[2. 部分要約之主要條款及條件- 部分要約之條件]一節
「可換股票據」	指	本公司於二零一六年十月十九日發行之二零二一年到期7.5%可換股票據

釋 義

「可換股票據持有人」	指	可換股票據之持有人
「寄發日期」	指	按收購守則規定向股東及可換股票據持有人寄發綜合文件之日
「董事」	指	本公司董事
「易易壹金融」	指	Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：221)，於最後實際可行日期由位元堂間接持有約29.06%
「易易壹金融不可撤銷承諾」	指	要約人、Onger Investments 與 Peony Finance 於二零一九年九月二十六日就部分要約訂立之不可撤銷承諾
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及其任何代表
「最後截止日期」	指	於以下日期後第14日之日(以較早者為準)：(i) 部分股份要約就接納而言被宣佈為無條件；或(ii) 首個截止日期，惟部分要約須於寄發日期後至少21日仍可供接納
「首個截止日期」	指	綜合文件所載作為部分要約的首個截止日期之日期，須為寄發日期後至少21日或要約人可根據收購守則延期之較後日期
「接納表格」	指	部分股份要約批准及接納表格以及部分可換股票據要約接納表格之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，由全體獨立非執行董事(即吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生)組成，以就部分要約向獨立股東及獨立可換股票據持有人提供意見

釋 義

「獨立可換股票據持有人」	指	除要約人及其一致行動人士以外的可換股票據持有人
「獨立財務顧問」或「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為就部分要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東
「聯合公佈」	指	由(其中包括)要約人與本公司於二零一九年九月二十六日就(其中包括)部分要約聯合刊發之聯合公佈
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約人就部分要約之財務顧問
「金利豐不可撤銷承諾」	指	要約人與金利豐證券就部分股份要約所訂立日期為二零一九年十一月二十六日的不可撤銷承諾
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)受規管活動之法團，為代表要約人作出部分要約之代理人
「最後交易日」	指	二零一九年九月二十六日，即聯合公佈刊發前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月三日，即綜合文件付印前確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約可換股票據」	指	受部分可換股票據要約約束之可換股票據，即最多46.86%之可換股票據未償還本金額(可根據本公司之已發行股本變動予以調整)
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，就部分要約而言，自二零一九年九月十二日開始

釋 義

「要約股份」	指	受部分股份要約約束之股份，即將導致要約人及其一致行動人士持有於最後截止日期全部已發行股份最多75% (包括於最後實際可行日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知涉及的任何股份) 的若干股份數目
「要約人」	指	Goal Success Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且於最後實際可行日期為位元堂的一間間接全資附屬公司
「Onger Investments」	指	Onger Investments Limited，為一間易易壹金融的間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為持有2,007,700,062股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份約20.17%)
「海外可換股票據持有人」	指	如有關可換股票據之票據持有人名冊所示，其地址位於香港境外之可換股票據持有人
「海外股東」	指	如本公司股東名冊所示，其地址位於香港境外之股東
「部分可換股票據要約」	指	由金利豐證券代表要約人依據綜合文件所載之條款及條件並遵守收購守則向可換股票據持有人作出的有條件自願性部分現金要約，以收購最多46.86%之可換股票據未償還本金額(可根據本公司已發行股本變動予以調整)
「部分可換股票據要約 接納表格」	指	綜合文件隨附之有關部分可換股票據要約的 藍色 接納及轉讓表格
「部分可換股票據要約價」	指	要約人向接納部分可換股票據要約的可換股票據持有人就每份面值1港元的可換股票據應付的0.2275港元
「部分要約」	指	部分股份要約及部分可換股票據要約之統稱

釋 義

「部分股份要約」	指	由金利豐證券代表要約人依據綜合文件所載之條款及條件並遵守收購守則，向股東作出的有條件自願性部分現金要約，以收購若干股份，而有關股份數目將導致要約人及其一致行動人士持有於最後截止日期已發行股份最多75% (包括於最後實際可行日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知涉及的任何股份)
「部分股份要約批准及接納表格」	指	綜合文件隨附之有關部分股份要約的 白色 批准、接納及轉讓表格
「部分股份要約價」	指	要約人向接納部分股份要約的股東應付的每股要約股份0.091港元
「Peony Finance」	指	Peony Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為易易壹金融的間接全資附屬公司，以及於最後實際可行日期為本金額103,000,000港元的可換股票據的登記持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「登記處」	指	本公司於香港之股份過戶及轉讓登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零一九年三月十二日(即二零一九年九月十二日要約期開始日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別



金利豐證券

敬啟者：



金利豐證券代表

**GOAL SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 向股東收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司若干股份
(令要約人及其一致行動人士持有最多75%的
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司已發行股本)及收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司最多46.86%之可換股票據未償還本金額
(可根據CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司之已發行股本變動予以調整)之
有條件自願性部分現金要約**

1. 緒言

誠如日期為二零一九年九月二十六日及二零一九年十一月二十八日的公佈所披露，要約人宣佈，金利豐證券將代表要約人作出先決條件自願性部分現金要約，以自股東收購若干股份，是次收購將導致要約人及其一致行動人士持有 貴公司最多75%之已發行股本，以及收購最多46.86%之可換股票據未償還本金額(可根據 貴公司已發行股本變動予以調整)。部分要約之作出須待先決條件(包括已獲得位元堂及宏安股東分別於位元堂及宏安股東特別大會發出之批准及執行人員根據收購守則規則28.1就部分要約發出之同意)達成後，方可作實。

於二零一九年十二月三十一日，要約人宣佈所有先決條件已獲達成。

本函件構成綜合文件的一部分並載列(其中包括)部分要約的主要條款及條件。有關部分要約的條款及條件之進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

金利豐證券函件

務請獨立股東及獨立可換股票據持有人審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之資料及綜合文件所載之附錄，並於作出是否接納部分要約之決定前諮詢彼等之專業顧問。

2. 部分要約之主要條款及條件

金利豐證券(代表要約人)藉此：

- (a) 以每股股份0.091港元的部分股份要約價向股東作出部分股份要約，以收購若干要約股份(令要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有最多75%的所有已發行股份(包括於最後實際可行日期或之後但於最後截止日期之前已就可換股票據提交有效換股通知涉及的任何股份))；及
- (b) 根據收購守則規則13.1作出部分可換股票據要約(為適當要約)，以收購最多46.86%之可換股票據未償還本金額(可根據 貴公司已發行股本變動予以調整)(僅作說明用途，於最後實際可行日期及假設概無可換股票據獲轉換為股份，則可能收購之可換股票據的最高金額將為可換股票據未償還本金額約124,080,000港元)。

部分要約按以下基準作出：

就每股要約股份而言 現金**0.091**港元

就每份面值1港元的要約可換股票據而言 現金**0.2275**港元

於最後實際可行日期：

- (a) 貴公司擁有9,953,067,822股已發行股份，而易易壹金融(透過Onger Investments)及金利豐證券(要約人一致行動或被推定與要約人一致行動之人士)各自持有2,007,700,062股股份及793,254,588股股份，分別佔所有已發行股份約20.17%及約7.97%；及
- (b) 尚未轉換的可換股票據本金額為264,800,000港元，其中103,000,000港元由易易壹金融間接持有。

金利豐證券函件

部分股份要約價每股股份0.091港元乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (a) 要約人及位元堂集團可能從 貴集團業務(包括但不限於 貴集團於中國的物業投資)前景及部分股份要約(更多詳情載於下文「3.要約人進行部分股份要約之理由」一節)獲得的潛在裨益；
- (b) 貴集團的財務表現，包括但不限於 貴集團近期有所改善的財務表現，由(其中包括)以下各項顯示：(i) 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核淨溢利約為14,800,000港元(相比二零一八年同期的未經審核淨虧損約59,700,000港元及於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核淨虧損約179,300,000港元)及(ii) 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度經營業務所得現金流入約451,100,000港元(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度經營業務所用現金流出約40,400,000港元)；
- (c) 貴公司過往的股價，更多詳情載於下文「價值比較」一段；
- (d) 二零一七年中國農產品供股認購價0.088港元－經考慮如上文(b)段所載，尤其由(其中包括)以下各項所示(i) 貴集團於二零一九年六月三十日的負債比率改善至約0.95(相比於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日分別約為1.04及1.00的較高負債比率)；(ii) 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核經營溢利約158,300,000港元(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核經營虧損約29,500,000港元及截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核經營溢利約97,600,000港元)；及(iii) 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的利息覆蓋率上升至約1.69(相比截至二零一七年十二月三十一日止年度的負比率約0.11及截至二零一八年十二月三十一日止年度的正比率約0.46)，自二零一七年中國農產品供股(貴公司最近一次股本集資)以來， 貴集團的財務表現有所改善，要約人認為部分股份要約價較二零一七年中國農產品供股認購價具輕微溢價有據可依；及
- (e) 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值－部分股份要約價較於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.122港元折讓約25.41%。

每份面值1港元的尚未轉換要約可換股票據的部分可換股票據要約價0.2275港元乃根據收購守則規則13按要約可換股票據的「透視價」(即(i)按轉換價每份要約可換股票據0.4港元行使每份面值1港元的尚未轉換可換股票據附帶的轉換權時將予發行的股份數目，乘以(ii)每股股份的部分股份要約價0.091港元)釐定。

部分要約之條件

部分股份要約須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 已於首個截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能決定及執行人員可能批准的有關較後時間及/或日期)之前就最少數目的股份(可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%)接獲(且並無被撤銷(如獲准撤銷))對部分股份要約的有效接納，惟要約人應竭力自股東收購股東提供的股份，但最多不得超過可使要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有已發行股份(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)75%的股份；及

附註：截至最後實際可行日期，基於已發行股份總數9,953,067,822股股份，及(a)易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有2,007,700,062股(或約20.17%)股份及(b)金利豐證券(被推定與要約人一致行動之人士)持有793,254,588股(或約7.97%)股份，上文接納條件規定獨立股東就有效接納而提供的最少股份數目為2,176,574,567股(佔已發行股份約21.87%)；而要約人可向獨立股東收購股份最多數目為4,663,846,216股股份(佔已發行股份約46.86%)。

- (b) 持有超過50%並非由要約人及其一致行動人士持有的股份，並藉部分股份要約批准及接納表格內一個獨立方框指明批准部分股份要約的股份數目的方式簽署示明的登記股東於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則延期)根據收購守則規則28.5批准部分股份要約。

倘若：

- (a) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；及
- (b) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分股份要約就接納而言為無條件，惟亦須根據收購守則規則28.5已獲得上文條件(b)所詳述的對部分股份要約的批准。

部分可換股票據要約將待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件。

於最後實際可行日期，倘部分可換股票據要約成為無條件，要約人則可收購最多46.86%之可換股票據未償還本金額。然而，倘 貴公司已發行股本發生變動，則要約人可收購的可換股票據未償還本金額之最高百分比將予以調整。倘出現有關變動，將另行刊發公佈。

根據收購守則規則28.4，倘部分股份要約於首個截止日期被宣佈就接納而言成為無條件，要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期起計第14日之後的日子。

根據收購守則規則28.6，由於倘部分股份要約在各方面成為無條件且接獲部分股份要約的全部有效接納，要約人及其一致行動人士將於 貴公司持有超過50%的投票權，故屆時要約人將可隨意(在收購守則規則28.3的規限下)收購更多股份，而不會產生作出全面要約的任何責任。

警告： 貴公司證券持有人及潛在投資者應注意，部分要約須待條件獲達成後，方可作實。部分要約可能成為亦可能不會成為無條件，而倘部分要約未成為無條件，則其將失效。 貴公司證券持有人及潛在投資者於買賣 貴公司的證券時務請審慎行事。倘對彼等之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

價值比較

部分股份要約項下每股股份0.091港元的部分股份要約價較：

- (i) 股份於緊接要約期開始日期前最後一個營業日(即二零一九年九月十一日)在聯交所所報收市價每股0.055港元溢價約65.45%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.063港元溢價約44.44%；
- (iii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的10個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.066港元溢價約37.88%；
- (iv) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.055港元溢價約65.45%；
- (v) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的60個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.049港元溢價約85.71%；

金利豐證券函件

- (vi) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (vii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的120個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (viii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.047港元溢價約93.62%；
- (ix) 股份基於聯合公佈日期前12個月期間在聯交所所報的每日收市價得出的最高收市價約每股0.071港元溢價約28.17%；
- (x) 於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.121港元(乃基於於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約1,208,970,000港元除以於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約24.79%；
- (xi) 於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.122港元(乃基於於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約1,213,500,000港元除以於二零一九年六月三十日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約25.41%；
- (xii) 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約0.155港元(乃基於於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核經調整綜合資產淨值約1,546.5百萬港元(經考慮永利行評值顧問有限公司對於二零一九年十月十日所持有的物業進行之估值連同因估值而產生的相關遞延稅項負債，其全文載於綜合文件附錄三內)除以於二零一九年六月三十日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約41.29%；及
- (xiii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.071港元溢價約28.17%。

最高及最低股份價格

於有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零一九年九月十二日及二零二零年一月三日的0.071港元及二零一九年八月六日的0.038港元。

部分要約之價值

於最後實際可行日期，貴公司擁有9,953,067,822股已發行股份，而易易壹金融(透過Onger Investments)及金利豐證券(要約人一致行動或被推定與要約人一致行動之人士)各自持有2,007,700,062股股份及793,254,588股股份，分別佔已發行股份約20.17%及約7.97%。於最後實際可行日期，尚未轉換的可換股票據本金額為264,800,000港元，其中103,000,000港元由易易壹金融間接持有。

根據部分股份要約，要約人就要約股份(即令要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的最多股份數目)應付的現金代價將約為496,600,000港元(假設概無可換股票據獲轉換為股份)或約524,200,000港元(假設不受易易壹金融不可撤銷承諾限制之所有可換股票據(即約161,800,000港元或約61.10%)均轉換為股份)。

假設部分可換股票據要約全部獲有效接納，要約人根據部分可換股票據要約應付的現金代價將約為28,230,000港元。

因此，要約人根據部分要約應付的總現金代價最高將約為524,830,000港元。

財務資源確認

要約人擬通過內部資源(包括貴公司自二零一九年三月三十一日起提前向位元堂集團償還二零一九年債券所得款項及已於二零一九年三月三十一日後完成的出售位元堂集團若干投資物業所得的銷售款項)為部分要約所需的現金代價提供資金。

金利豐財務顧問(作為要約人的財務顧問)信納要約人擁有足夠財務資源，可用於支付要約人根據部分要約應付之最高總現金代價。

部分要約之其他條款

接納部分股份要約

股東可就其所持有的若干或全部股份接納部分股份要約。

在部分股份要約在所有方面均為無條件的前提下：(i)倘收取的有效接納不少於將導致要約人及與其一致行動人士持有50.01%的已發行股份的股份數目，惟不超過導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)，所有獲有效接納的股份將被承購；(ii)倘收取的有效接納超過將導致要約人及與其一致行動人士於最

金利豐證券函件

後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)，要約人將自各接納股東承購的股份總數將根據以下公式釐定：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A：將導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)(為部分股份要約可收購的最多股份數目)

附註：截至最後實際可行日期，根據已發行9,953,067,822股股份總數及(a)易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有的2,007,700,062股(或約20.17%)股份及(b)金利豐證券(被推定與要約人一致行動之人士)持有的793,254,588股(或約7.97%)股份，「A」為4,663,846,216股股份，佔已發行股份約46.86%。

- B：所有獨立股東根據部分股份要約有效提呈的股份總數

- C：相關個別獨立股東或金利豐證券(視情況而定)根據部分股份要約提呈的股份數目

接納部分可換股票據要約

將採用釐定要約人將自各接納股東承購的股份數目的方法釐定要約人將自各接納可換股票據持有人承購的可換股票據的本金額。更多詳情載於綜合文件附錄一。

涵義

因此，倘股東(Onger Investments除外)或可換股票據持有人(Peony Finance除外)(視情況而定)根據部分要約提呈其所有股份或可換股票據(視情況而定)以供接納，則並非所有該等證券均會被承購。然而，股東(Onger Investments除外)及可換股票據持有人(Peony Finance除外)可獲保證，倘部分股份要約在所有方面均為無條件，則一名特定股東(Onger Investments除外)及可換股票據持有人(Peony Finance除外)(視情況而定)根據部分要約提呈以供接納的最少約65.21%的股份及約76.69%的可換股票據未償還本金額(視情況而定)(假設 貴公司已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)將被承購。

零碎的股份及可換股票據的本金額將不會在部分要約項下被承購，因此，要約人將自各股東及可換股票據持有人(視情況而定)承購的股份數目及可換股票據的本金額將由要約人酌情分別向上或向下湊整至最接近的整數及向下湊整至最接近的港元。

接納部分要約的影響

通過有效接納部分股份要約，股東將向要約人出售其提呈並由要約人根據上述公式最終認購的股份，且不存在任何產權負擔，以及連同隨時累積及附帶的所有權利及利益(包括於最後截止日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利)。於最後實際可行日期，貴公司尚未宣派任何尚未派付的股息，且預期不會在要約期內宣派任何股息。

要約人將無權獲得任何有關要約人根據部分股份要約承購的股份於最後截止日期之前宣派、作出或派付的股息或其他分派。任何該等股息或其他分派將派付予符合資格獲得該等股息或分派的股東。

任何可換股票據持有人接納部分可換股票據要約將構成該可換股票據持有人向要約人作出的保證，即根據部分可換股票據要約向要約人出售的可換股票據不存在任何產權負擔。

除收購守則所允許者外，接納部分要約屬不可撤銷且不能撤回。

香港印花稅

賣方的從價印花稅為(i)就相關接納而應支付的代價價值；及(ii)為接納而提呈的股份市值之較高者的0.1%，將由接納部分股份要約的股東支付。有關金額將自要約人根據部分股份要約應付予股東的現金金額中扣除。要約人將代表相關股東安排支付賣方的從價印花稅，並將根據印花稅條例(香港法例第117章)就接納部分股份要約及轉讓股份支付買方的從價印花稅。

賣方的從價印花稅為(i)就接納部分可換股票據要約而應支付的代價價值；及(ii)為接納而提呈的可換股票據市值之較高者的0.1%，將由接納部分可換股票據要約的可換股票據持有人支付。有關金額將自要約人根據部分可換股票據要約應付予可換股票據持有人的現金金額中扣除。要約人將代表相關可換股票據持有人安排支付賣方的從價印花稅，並將根據印花稅條例(香港法例第117章)就接納部分可換股票據要約及轉讓可換股票據支付買方的從價印花稅。

海外股東及海外可換股票據持有人

向屬於香港境外司法管轄區的公民、居民或僑民的股東及可換股票據持有人作出的部分要約，可能要受其所在地有關司法管轄區的適用法律所規限。該等股東及可換股票據持有人應了解並遵守其各自司法管轄區內的任何適用法律或法規要求。有意接納部分要約的任何海外股東及任何海外可換股票據持有人須(及在必要時尋求獨立法律意見)完全遵守相關司法管轄區的法律法規，包括獲得任何政府、外匯管制或其他可能需要的批准，或遵守其他必要的手續，以及此等於相關司法管轄區的股東及可換股票據持有人應繳納的任何轉讓或其他稅項的支付。

任何股東或可換股票據持有人對部分要約的任何接納將被視為構成該等人士向要約人及其顧問的陳述及保證，即彼等已遵守所有當地法律及法規要求且可由該等人士根據相關司法管轄區的法律合法接納部分要約。倘股東及可換股票據持有人有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

代價的結算

待部分要約成為無條件，(i)根據部分股份要約所提呈的要約股份應付現金代價的匯款(經扣除適用賣方從價印花稅)；及(ii)根據部分可換股票據要約所提呈的要約可換股票據應付現金代價的匯款(經扣除適用賣方從價印花稅)，將盡快但無論如何須於最後截止日期後七個營業日內，以平郵方式分別寄發予(i)接納部分股份要約的股東及(ii)接納部分可換股票據要約的可換股票據持有人，郵誤風險概由接納股東／可換股票據持有人自行承擔。

零碎股份

股東務請注意，接納部分股份要約或會導致彼等持有零碎股份。因此，金利豐證券獲委任為指定經紀，於部分股份要約截止後六個星期期間內於市場就所持零碎股份進行對盤買賣，以使有關股東出售彼等之零碎股份或補足彼等零碎股份至完整買賣單位每手5,000股股份。股東務請注意，並不保證可為零碎股份對盤。

易易壹金融不可撤銷承諾

於二零一九年九月二十六日，Onger Investments（一名現有股東）持有2,007,700,062股股份，相當於於該日期已發行股份約20.17%，向要約人作出不可撤銷承諾（其中包括）：

- (a) 其將不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的股份中的任何權益；及
- (b) 其將不會提呈其持有的任何股份用於接納部分股份要約。

於二零一九年九月二十六日，Peony Finance（一名可換股票據持有人）於該日期持有本金額為103,000,000港元的可換股票據，向要約人作出不可撤銷承諾（其中包括）：

- (a) 其將不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售於其所持有的可換股票據中的任何權益；
- (b) 其將不會提呈其持有的任何可換股票據用於接納部分可換股票據要約；及
- (c) 其將不會行使其所持有可換股票據附帶的換股權將其持有的可換股票據轉換為股份。

金利豐不可撤銷承諾

於二零一九年十一月二十六日，金利豐證券（代表要約人作出部分要約之代理、被推定與要約人一致行動之人士及793,254,588股股份（相當於已發行股份約7.97%）之持有人）向要約人作出不可撤銷承諾，其中包括：

- (a) 其將就其所持有的全部793,254,588股股份接納部分股份要約；
- (b) 其將採取措施使部分股份要約的接納生效，並向要約人轉讓其所持有的全部793,254,588股股份（或根據部分股份要約之條款縮減後之其中相關部分）；
- (c) 其將不會撤銷部分股份要約的接納；及
- (d) 其將不會出售、轉讓、負擔、授出任何購股權或以其他方式出售其所持有793,254,588股股份的任何部分或其所持有該等股份中的任何權益（惟根據部分股份要約者除外）。

倘部分要約失效；倘部分要約於收購守則准許的情況下遭撤銷且並無成為完全無條件；或倘要約期予以終止，則易易壹金融不可撤銷承諾及金利豐不可撤銷承諾將會終止。

於最後實際可行日期，除易易壹金融不可撤銷承諾及金利豐不可撤銷承諾外，要約人及其一致行動人士並無收到任何股東及可換股票據持有人表示接納或拒絕部分要約的任何指示或不可撤銷承諾。

3. 要約人進行部分股份要約之理由

誠如位元堂截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告所述，物業投資為位元堂集團的三個經營分部之一，其中位元堂集團擁有16個零售物業。大部分物業自用為零售商舖，而若干物業則出租以產生租金收入。

於二零一九年三月三十一日，位元堂集團持有 貴公司發行金額為700,000,000港元的於二零一九年十一月到期非上市五年期債券。

貴集團的物業投資的良好前景

誠如 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公佈所述，投資物業及物業儲備佔 貴集團總資產約86.24%。

貴集團的投資物業及物業儲備位於中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省。該等省份受到中國政府政策的高度支持，包括但不限於以下政策：

- (a) 國家新型城鎮化規劃(二零一四年至二零二零年)，該規劃擬定了中國主要省份於二零一四年至二零二零年的城鎮化路徑，即通過(其中包括)農業現代化，方式為(i)統籌規劃農產品市場網絡，支持農產品集散地建設及加強農產品批發市場及期貨市場建設；(ii)健全覆蓋農產品收集、存儲、加工、運輸及銷售各環節的冷鏈物流體系；及(iii)推進產銷銜接及加快發展農產品電子商務；
- (b) 中原城市群發展規劃，該規劃就發展包括湖北省及河南省在內的中國中部地區省份制定了二零一六年至二零二零年發展規劃。其提倡透過支持農業產業化龍頭企業、藉由延伸農業產業鏈打造現代產業化農業基地及促進農業生產、加工、物流及營銷一體化發展以發展及擴大農業集群；及

- (c) 促進中部地區崛起規劃(二零一六年至二零二五年)，該規劃亦著重於發展包括湖北省及河南省在內的中國中部地區省份。其承諾(其中包括)：(i)強化農產品批發市場及冷鏈物流基礎設施；及(ii)加強農產品期貨市場建設及提升現代農業風險管理體制。

要約人及位元堂相信 貴集團的投資物業及物業儲備定將會受惠於前述政策。

貴集團正在改善的財務表現

貴集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的盈利能力主要受到債券高昂利息支出的影響。然而，基於以下各項，位元堂及要約人對 貴集團的財務表現持樂觀態度：

- (a) 農業問題是中國中央政府今後數年的首要政策。於二零一九年，中共中央及國務院印發了二零一九年中央一號文件，承諾：(i)促進農產品市場投資；(ii)拓展農產品網絡；(iii)建立農業物流基礎設施及倉儲設施；及(iv)提高區域冷藏庫基礎設施。另一方面，「一帶一路」政策有望帶動中國經濟的整體增長，為中國的持續發展提供可持續的方式。位元堂及要約人展望 貴集團的營運未來將受惠於該等政府政策；
- (b) 貴集團的債券由二零一六年十二月三十一日約1,340,000,000港元減少至二零一九年六月三十日約970,000,000港元，乃由於 貴集團使用自於二零一七年十二月進行的供股所籌集的資金、於二零一八年八月出售擁有土地儲備的附屬公司以及內部產生的營運資金贖回債券。 貴集團將繼續探索多種方案，以重組其未償還的二零一九年債券結餘，以減少其利息支出，從而間接改善 貴集團的財務表現；及
- (c) 貴集團的物業銷售收入由二零一六年約278,100,000港元增加至二零一八年約400,000,000港元。此外， 貴集團的物業儲備組合持續增加，其價值由二零一六年十二月三十一日約938,500,000港元增加至二零一九年六月三十日約1,800,000,000港元。 貴集團預計將於其物業銷售中採用系統化方法，以於適當時機獲取更高的價值，從而自該等銷售中產生更多收入，此將得到其現有物業儲備及上述政府政策支持。

部分股份要約價之分析

部分股份要約價每股股份0.091港元較 貴公司擁有人於二零一九年六月三十日應佔每股股份未經審核綜合資產淨值折讓約25.41%，以及較 貴公司擁有人於二零一九年六月三十日應佔每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約0.155港元折讓約41.29%（經考慮永利行評值顧問有限公司對於二零一九年十月十日所持有的物業進行之估值連同因估值而產生的相關遞延稅項負債，其全文載於綜合文件附錄三內）。其亦較股份過去一年於聯交所所報的最高收市價0.071港元溢價約28.17%。鑒於上述 貴公司的良好前景，要約人認為，部分股份要約價較 貴公司的市場價格有所溢價，顯示要約人對 貴集團充滿信心，此將向 貴公司持份者（包括其員工及客戶）發出良好信息。此外，部分股份要約為有意變現彼等至少約65.21%股權投資的股東（由於易易壹金融不可撤銷承諾的易易壹金融及其相關全資附屬公司除外）提供以較最近期股份價格溢價變現的良機（假設於最後實際可行日期 貴公司的已發行股本並無變動），而同時保留彼等於 貴公司餘下的股權，以參與 貴公司的未來增長並享受 貴公司任何因此而來的價值提升。有關部分股份要約價與股份過往價格比較的詳情，請參閱上文「價值比較」一段。

要約人有關 貴公司上市地位之意向

要約人已決定進行部分要約（而非全面要約），因其擬維持 貴公司上市地位，其中根據上市規則，25%或以上的已發行股份將需由公眾持有。因此，倘部分要約成為無條件，要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有的已發行股份最高百分比將為75%。

4. 要約人有關 貴集團之意向

要約人有意繼續經營 貴集團現有業務及僱用 貴集團的僱員，且其無意變更董事會組成或對 貴集團現有業務作出任何重大變動及無意在日常業務過程之外進行重大固定資產調配。

尤其是，要約人注意到，誠如 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所披露， 貴集團管理層將密切監察其食品及農副產品採購新業務之表現，且將於該業務模式成熟後向其他市場推出此新服務；並將探索在電子商務發展領域與其他業務夥伴合作的機會，以聯繫其線上和線下的農產品交易市場客戶。要約人有意繼續開發及探索該兩個領域的商機。要約人將不時與 貴公司審核及評估該兩個領域的開發及商業可行性，並相應地與 貴公司討論或向 貴公司提出建議。

5. 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於部分要約完成後維持 貴公司於聯交所之上市地位。於最後實際可行日期， 貴公司的公眾持股量佔已發行股份約79.83%。倘部分要約成為無條件，於部分要約完成後，預計要約人及其一致行動人士將持有 貴公司至少50.01%且不超過75.00%。

倘部分要約成為無條件，則預期 貴公司於緊隨部分要約完成後(假設 貴公司的已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)的公眾持股量將佔已發行股份至少25%，因此，公眾持有的股份數目將繼續符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

聯交所已表明，倘於部分要約截止時，公眾持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比率(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持有的股份數目不足以維持有序市場，其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人有意讓 貴公司維持於聯交所上市。要約人的董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份存在充足公眾持股量。

於最後實際可行日期，要約人並無意行使任何強制性收購權。

6. 有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料載於綜合文件所載董事會函件內「本集團之資料」一節。

7. 有關要約人、位元堂及宏安之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及位元堂之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

位元堂為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；及(iii)物業投資。

於最後實際可行日期，位元堂為宏安擁有約58.08%權益之上市附屬公司。

金利豐證券函件

宏安為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。宏安集團主要(i)於香港及中國管理及分租街市及財資管理；(ii)透過擁有75%權益之上市附屬公司宏安地產有限公司於香港從事物業投資及物業發展；及(iii)透過宏安擁有約58.08%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品的製造及／或零售。

8. 接納及交收

務請閣下垂注有關綜合文件附錄一及隨附接納表格所載接納及交收程序以及接納期間之進一步詳情。

9. 其他資料

務請閣下垂注綜合文件各附錄及隨附接納表格(構成綜合文件一部分)所載有關部分要約之其他資料。此外，另請閣下垂注綜合文件所載董事會函件、獨立董事委員會函件及百利勤金融函件。

此 致

列位股東及可換股票據持有人 台照

代表
金利豐證券有限公司
董事
朱沃裕
謹啟

二零二零年一月七日



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

執行董事：

陳振康先生

(主席兼行政總裁)

梁瑞華先生

游育城先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

吳日章先生，太平紳士

劉經隆先生

王炳源先生

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：


金利豐證券代表

GOAL SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 向股東收購

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司若干股份

(令要約人及其一致行動人士持有最多75%的

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司已發行股本)及收購

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司最多46.86%之可換股票據未償還本金額

(可根據CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司之已發行股本變動予以調整)之

有條件自願性部分現金要約

緒言

茲提述由要約人、本公司、易易壹金融、宏安及位元堂聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日及二零一九年十一月二十八日有關(其中包括)部分要約之公佈。誠如綜合文件內「金利豐證券函件」所載，金利豐證券代表要約人作出部分要約以收購(i)令要約人及與其一致行動人士持有於最後截止日期已發行股份最多75%(包括於最後實際可行日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知涉及的任何股份)的若干要約股份數目，及(ii)最多46.86%的可換股票據未償還本金額(可根據本公司之已發行股本變動予以調整)，並根據載於綜合文件的條款進行。

綜合文件(本函件構成其中一部分)旨在(其中包括)向閣下提供(i)與本集團、要約人及部分要約相關之進一步資料；(ii)載有部分要約詳情之金利豐證券函件；(iii)載有向獨立股東及獨立可換股票據持有人提出推薦建議及意見之獨立董事委員會函件；及(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就部分要約的條款對獨立股東／獨立可換股票據持有人而言是否屬公平合理以及接納部分要約向獨立董事委員會提供的意見。

董事會已根據收購守則規則2.1成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生)組成，以就部分要約之條款是否屬公平合理及是否接納部分要約向獨立股東及獨立可換股票據持有人提供意見。

百利勤金融獲委任為獨立財務顧問，以就部分要約向獨立董事委員會提供意見。委任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。百利勤金融致獨立董事委員會之函件全文載於綜合文件。

部分要約

誠如綜合文件內「金利豐證券函件」所載，金利豐證券遵照收購守則及按以下基準代表要約人作出部分要約：

部分要約

就每股要約股份而言 現金**0.091**港元

就每份面值**1**港元的要約可換股票據而言 現金**0.2275**港元

部分要約之先決條件

誠如聯合公佈所述，作出部分要約須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 執行人員根據收購守則規則28.1就部分股份要約發出同意；
- (b) 位元堂股東於就此目的召開之位元堂股東特別大會上發出批准；及
- (c) 宏安股東於就此目的召開之宏安股東特別大會上發出批准。

於二零一九年十二月三十一日，要約人宣佈上述先決條件已獲達成。

部分要約之條件

部分股份要約須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 已於首個截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能決定及執行人員可能批准的有關較後時間及/或日期)之前就最少數目的股份(可令要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%)接獲(且並無被撤銷(如獲准撤銷))對部分股份要約的有效接納，惟要約人應竭力自股東收購股東提供的股份，但最多不得超過可令要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有已發行股份(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)75%的股份；及

*附註：*截至最後實際可行日期，基於已發行股份總數9,953,067,822股股份，及(a)易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有2,007,700,062股(或約20.17%)股份及(b)金利豐證券(被推定與要約人一致行動之人士)持有793,254,588股(或約7.97%)股份，上文接納條件規定獨立股東就有效接納而提供的最少股份數目為2,176,574,567股(佔已發行股份約21.87%)；而要約人可向獨立股東收購股份最多數目為4,663,846,216股(佔已發行股份約46.86%)股份。

- (b) 持有超過50%並非由要約人及其一致行動人士持有的股份，並藉部分股份要約批准及接納表格內一個獨立方框指明批准部分股份要約的股份數目的方式簽署示明的登記股東於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則延期)根據收購守則規則28.5批准部分股份要約。

倘若：

- (a) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；及
- (b) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分股份要約就接納而言為無條件，惟亦須根據收購守則規則28.5已獲得上文條件(b)所詳述的對部分股份要約的批准。

部分可換股票據要約將待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件。

部分要約之進一步資料

有關部分要約之進一步資料、向海外股東及海外可換股票據持有人作出部分要約、部分要約之稅項與接納及交收程序，亦請參閱綜合文件內「金利豐證券函件」及綜合文件附錄一。

本集團之資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。本集團主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

務請閣下垂注綜合文件附錄二、三及五，當中載有有關本集團財務表現及物業之進一步資料，及本集團一般資料。

要約人之資料

務請閣下垂注綜合文件內「金利豐證券函件」內「7.有關要約人、位元堂及宏安之資料」一節。

要約人對本集團的意向

有關要約人對本集團業務及管理的意向之詳細資料，請參閱「金利豐證券函件」內「4.要約人對貴集團之意向」一節。董事會注意到所披露的要約人對本公司及其僱員的意向，並願意於符合本公司及股東之整體利益下向要約人提供合理的協助。

董事會函件

維持本公司上市地位

誠如「金利豐證券函件」所述，要約人擬於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位，且要約人之董事將共同及個別向聯交所承諾，於部分要約結束後盡快採取適當步驟，以確保存在充足公眾持股量。

聯交所已表明，於部分要約結束後，倘公眾人士持有之股份百分比低於適用於本公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則將考慮行使其酌情權以暫停股份之交易。

推薦建議

股東及可換股票據持有人就部分要約決定採取行動之前，務請閱讀載於綜合文件第28至29頁之獨立董事委員會推薦意見，以及綜合文件第30至50頁之獨立財務顧問之意見。

其他資料

務請閣下亦垂注「金利豐證券函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料，以及隨附之接納表格。

此 致

列位股東及可換股票據持有人 台照

承董事會命
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司
主席兼行政總裁
陳振康
謹啟

二零二零年一月七日



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0149)

敬啟者：


金利豐證券代表

GOAL SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 向股東收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司若干股份
(令要約人及其一致行動人士持有最多75%的
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司已發行股本)及收購
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司最多46.86%之可換股票據未償還本金額
(可根據CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司之已發行股本變動予以調整)之
有條件自願性部分現金要約

吾等已參閱由要約人及本公司於二零二零年一月七日聯合刊發之綜合文件(本函件構成其一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合文件賦予之涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，藉以考慮部分要約之條款是否屬公平合理及就此向獨立股東及獨立可換股票據持有人提供意見，並就接納部分要約提供推薦建議。百利勤金融獲委任為獨立財務顧問以向吾等就以上事項提供意見。

吾等務請閣下垂注載於綜合文件之董事會函件及獨立財務顧問函件。

獨立董事委員會函件

經考慮部分要約之條款及綜合文件所載資料及獨立財務顧問之建議，特別是載於綜合文件之其函件所述之因素、原因及推薦建議，吾等認為(i)部分股份要約之條款對獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立股東批准及接納部分股份要約；及(ii)部分可換股票據要約之條款對獨立可換股票據持有人而言並不屬公平合理，因此，吾等建議獨立可換股票據持有人不接納部分可換股票據要約。

務請獨立股東及獨立可換股票據持有人細閱綜合文件第30至50頁之獨立財務顧問函件全文。儘管吾等已作出推薦意見，獨立股東及獨立可換股票據持有人務請注意，在作出變現或持有股份及可換股票據之投資決定前，應取決於個別情況及投資目標並應仔細考慮部分要約之條款。

此 致

列位獨立股東及獨立可換股票據持有人 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
吳日章先生

獨立非執行董事
劉經隆先生
謹啟

獨立非執行董事
王炳源先生

二零二零年一月七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問百利勤金融有限公司就部分要約的意見函件全文，乃為供載入本綜合文件而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區電訊大廈15樓

敬啟者：

金利豐證券代表

**GOAL SUCCESS INVESTMENTS LIMITED 向股東收購
貴公司若干股份
(令要約人及其一致行動人士持有最多75%的
貴公司已發行股本)及收購
貴公司最多46.86%之可換股票據未償還本金額
(可根據 貴公司之已發行股本變動予以調整)之
有條件自願性部分現金要約**

緒言

吾等謹此提述吾等就部分要約獲委任為獨立董事委員會及獨立股東及獨立可換股票據持有人之獨立財務顧問，有關詳情載於Goal Success Investments Limited (「要約人」)與 貴公司聯合刊發日期為二零二零年一月七日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)所載董事會函件(「董事會函件」)。本函件構成綜合文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

茲提述由要約人、貴公司、易易壹金融、宏安及位元堂聯合刊發日期為二零一九年九月二十六日及二零一九年十一月二十八日有關(其中包括)部分要約之公佈。誠如綜合文件內「金利豐證券函件」所載，金利豐證券代表要約人根據綜合文件所載條款並遵循收購守則作出部分要約以收購(i)令要約人及與其一致行動人士持有於最後截止日期已發行股份最多75%(包括於最後實際可行日期或之後但於最後截止日期前送達可換股票據之有效換股通知涉及的任何股份)的若干要約股份的數目；及(ii)最多46.86%之可換股票據未償還本金額(可根據貴公司之已發行股本變動予以調整)。

董事會現時由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由所有獨立非執行董事(即吳日章先生、劉經隆先生及王炳源先生)組成之獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1成立，以就部分要約之條款是否屬公平合理及接納部分要約向獨立股東及獨立可換股票據持有人提供意見。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就部分要約向獨立董事委員會提供意見。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或要約人或彼等各自之任何聯繫人或任何與彼等一致行動(或被推定為一致行動)人士概無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東及獨立可換股票據持有人提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等確認百利勤與貴公司及/或要約人或任何其他人士之間不存在任何可合理視為妨礙百利勤就部分要約擔任獨立董事委員會及獨立股東及獨立可換股票據持有人之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.80條)之關係或利益。於過去兩年，貴公司及/或要約人與吾等概無任何委聘關係。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何百利勤將據此自貴公司及/或要約人、貴公司及/或要約人之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益之安排，吾等亦不知悉存在任何情況或任何該等情況出現變動而影響吾等之獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就部分要約提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)部分要約之條款就獨立股東及獨立可換股票據持有人而言是否屬公平合理；及(ii)獨立股東應否批准及接納部分股份要約；及(iii)獨立可換股票據持有人應否接納部分可換股票據要約向閣下提供吾等之獨立意見及推薦意見。

意見基準

於達致向獨立董事委員會提供之意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟。有關程序包括(其中包括)審閱綜合文件所載或提述及／或 貴集團管理層提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計數字及市場數據、有關行業指引、規則及法規以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層提供之資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱之文件包括但不限於易易壹金融不可撤銷承諾、金利豐不可撤銷承諾、 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「二零一八年年報」)、 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期報告(「二零一九年中期報告」)、聯合公佈、要約人、 貴公司、易易壹金融、宏安及位元堂於二零一九年九月二十六日及二零一九年十一月二十八日聯合刊發的公佈及綜合文件。吾等假設 貴集團管理層提供之所有資料及聲明(貴集團管理層就此個別及共同承擔責任)於作出時屬真實及準確並於最後實際可行日期保持真實及準確。吾等亦假設董事於綜合文件所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述均於審慎查詢及周詳考慮後方合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或 貴公司、其管理層及／或董事向吾等所表達意見之合理性。

董事願就綜合文件所載資料(不包括有關要約人及其一致行動人士之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達之意見(不包括要約人及位元堂之董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏任何其他事實，足以令致綜合文件所載任何陳述具有誤導成分。

要約人之董事(即陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士)願就綜合文件所載資料(不包括有關 貴集團或位元堂集團之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達之意見(不包括董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏任何其他事實，足以令致綜合文件所載任何陳述具有誤導成分。

位元堂之董事(即鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士、鄧蕙敏女士、梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生)願就綜合文件所載資料(不包括有關 貴集團之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達之意見(不包括董事所發表之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏任何其他事實，足以令致綜合文件所載任何陳述具有誤導成分。

獨立財務顧問函件

作為獨立財務顧問，吾等僅對此意見函負責，對綜合文件任何部分之內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對綜合文件載列以及董事及貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對貴公司及要約人或彼等各自之股東、附屬公司或聯繫人(如適用)之業務、事務或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等亦無考慮部分要約對貴集團或股東產生之稅務、監管及其他法律影響，原因為有關影響視乎個別情況而定。特別是，海外股東及海外可換股票據持有人應考慮彼等自身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。倘於要約期內出現任何影響或改變吾等意見之其後重大變動，吾等將遵照收購守則規則9.1盡快通知股東。

所考慮之主要因素

於達致就部分要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 部分要約之主要條款及條件

誠如綜合文件內「金利豐證券函件」所載，金利豐證券代表要約人遵照收購守則按以下基準作出部分要約：

就每股要約股份而言 現金**0.091**港元

就每份面值1港元的要約可換股票據而言 現金**0.2275**港元

據董事確認，於最後實際可行日期：

- a) 貴公司擁有9,953,067,822股已發行股份，而易易壹金融(透過Onger Investments)及金利豐證券(要約人一致行動或被推定與要約人一致行動之人士)各自持有2,007,700,062股股份及793,254,588股股份，分別佔所有已發行股份約20.17%及約7.97%；及
- b) 尚未轉換的可換股票據本金額為264,800,000港元，其中103,000,000港元由易易壹金融間接持有。

獨立財務顧問函件

釐定部分股份要約價及部分可換股票據要約價之基準

部分股份要約價每股股份0.091港元乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：(a)要約人及位元堂集團可能從 貴集團業務(包括但不限於 貴集團於中國的物業投資)前景及部分股份要約獲得的潛在裨益；(b) 貴集團的財務表現；(c) 貴公司過往的股價；(d)二零一七年中國農產品供股認購價0.088港元；及(e) 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值。

每份面值1港元的尚未轉換要約可換股票據的部分可換股票據要約價0.2275港元乃根據收購守則規則13按要約可換股票據的「透視價」(即(i)按轉換價每份要約可換股票據0.4港元行使每份面值1港元的尚未轉換可換股票據附帶的轉換權時將予發行的股份數目，乘以(ii)每股股份的部分股份要約價0.091港元)釐定。

部分要約之條件

部分股份要約須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 已於首個截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能決定及執行人員可能批准的有關較後時間及/或日期)之前就最少數目的股份(可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%)接獲(且並無被撤銷(如獲准撤銷))對部分股份要約的有效接納，惟要約人應竭力自股東收購股東提供的股份，但最多不得超過可使要約人及其一致行動人士於最後截止日期持有已發行股份(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前已交付有效的可換股票據轉換通知的任何股份)75%的股份；及
- (b) 持有超過50%並非由要約人及其一致行動人士持有的股份，並藉部分股份要約批准及接納表格內一個獨立方框指明批准部分股份要約的股份數目的方式簽署示明的登記股東於首個截止日期(除非首個截止日期根據收購守則延期)根據收購守則規則28.5批准部分股份要約。

倘若：

- (a) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；及

獨立財務顧問函件

- (b) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於可使要約人及其一致行動人士持有已發行股份50.01%的股份數目，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分股份要約就接納而言為無條件，惟亦須根據收購守則規則28.5已獲得上文條件(b)所詳述的對部分股份要約的批准。

部分可換股票據要約將待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件。

於最後實際可行日期，倘部分可換股票據要約成為無條件，要約人則可收購最多46.86%之可換股票據未償還本金額。然而，倘 貴公司已發行股本發生變動，則要約人可收購的可換股票據未償還本金額之最高百分比將予以調整。倘出現有關變動，將另行刊發公佈。

待部分股份要約在各方面均成為無條件後，通過有效接納部分股份要約，獨立股東將向要約人出售其提呈並由要約人根據下列公式最終認購的股份，且不存在任何產權負擔，以及連同隨時累積及附帶的所有權利及利益(包括於最後截止日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利)。

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A： 將導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括任何有關於最後實際可行日期或之後及最後截止日期之前送達的可換股票據有效換股通知的任何股份)(為部分股份要約可收購的最多股份數目)
- B： 所有獨立股東根據部分股份要約有效提呈的股份總數
- C： 相關個別獨立股東或金利豐證券(視情況而定)根據部分股份要約提呈的股份數目

要約人將無權獲得任何有關要約人根據部分股份要約承購的股份於最後截止日期之前宣派、作出或派付的股息或其他分派。任何該等股息或其他分派將派付予符合資格獲得該等股息或分派的股東。 貴公司確認，於最後實際可行日期， 貴公司尚未宣派任何尚未派付的股息，且預期不會在要約期內宣派任何股息。

獨立財務顧問函件

將採用釐定要約人將自各接納股東承購的股份數目的方法(誠如上文所述)釐定要約人將自各接納可換股票據持有人承購的可換股票據的本金額。

任何可換股票據持有人接納部分可換股票據要約將構成該可換股票據持有人向要約人作出的保證，即根據部分可換股票據要約向要約人出售的可換股票據不存在任何產權負擔。

除收購守則所允許者外，接納部分要約屬不可撤銷且不能撤銷。

有關部分要約之條款及條件、向海外股東及海外可換股票據持有人作出之部分要約、部分要約之稅項及接納及交收程序之詳情，請參閱綜合文件所載「金利豐證券函件」及綜合文件附錄一。

2. 有關 貴集團之背景資料

貴公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。 貴集團主要在中國(包括湖北省、河南省、江蘇省、遼寧省及廣西壯族自治區)從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。 貴集團之收入主要來源於兩個分部，即(i)經營農產品交易市場及(ii)物業銷售。

(a) 財務表現

以下為分別摘錄自二零一八年年報及二零一九年中期報告之 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之財務資料概要。

	截至六月三十日止 六個月		截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (未經審核)	二零一八年 百萬港元 (經審核)	二零一七年 百萬港元 (經審核)
分部收益				
(i)經營農產品交易				
市場	196.3	192.2	379.1	340.9
(ii)物業銷售	266.2	134.6	399.8	449.2
收益總額	462.5	326.8	778.9	790.1
毛利	219.3	205.4	390.9	341.4
期內溢利/(虧損)	14.8	(59.7)	(179.3)	(337.6)

獨立財務顧問函件

根據二零一八年年報，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約778,900,000港元，幾乎與上一財政年度之收益相當，其主要原因為物業銷售收益減少經由經營農產品交易市場收益增加抵銷。此外，貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得毛利約390,900,000港元，較上一年度毛利約341,400,000港元同比增加14.5%，其主要原因為租金收入增加以及實行有效的成本節省政策。截至二零一八年十二月三十一日止年度，年內虧損由上一年度約337,600,000港元減少至約179,300,000港元，主要原因為(i)出售持有一幅土地之附屬公司使收益增加；(ii)於二零一八年提前償還債務使融資成本減少；及(iii)二零一六年發行之可換股票據產生之衍生金融工具公平值虧損較上一財政年度減少。

根據二零一九年中期報告，貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收益約為462,500,000港元，較上一年同期約326,800,000港元增加約41.5%，其主要原因為物業銷售收益增長接近兩倍。於該期間，貴集團錄得毛利約219,300,000港元，較上一年同期增加約6.8%。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團由上一年同期之虧損約59,700,000港元實現扭轉，錄得期內溢利約14,800,000港元，主要原因為(i)錄得投資物業及衍生金融資產之公平值淨收益及(ii)物業存貨減值減少。

(b) 財務狀況

以下為摘錄自二零一九年中期報告之 貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產及負債之概要：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)
總資產	
非流動資產	2,918.5
流動資產	2,502.6
總負債	
非流動負債	983.3
流動負債	2,831.8
流動負債淨額	329.2
淨資產	1,606.0
貴公司擁有人應佔權益	1,213.5

於二零一九年六月三十日，貴集團之未經審核流動負債淨額及淨資產分別約為329,200,000港元及1,606,000,000港元。此外，貴集團於二零一九年六月三十日之現金及現金等額約為397,400,000港元。

有關 貴集團財務資料之詳情，請參閱綜合文件附錄二。

3. 有關要約人、金利豐證券、宏安及位元堂之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及位元堂之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。於最後實際可行日期，要約人並無持有任何已發行股份。

金利豐證券(代表要約人作出部分要約之代理及被推定與要約人一致行動之人士)乃一間根據證券及期貨條例從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團。於最後實際可行日期，金利豐證券持有793,254,588股股份，佔已發行股份約7.97%。

宏安為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。宏安集團現時主要(i)於香港及中國從事管理及分租街市及財資管理；(ii)透過擁有75%權益之上市附屬公司宏安地產有限公司於香港從事物業投資及物業發展；及(iii)透過宏安擁有約58.08%權益之上市附屬公司位元堂從事醫藥及保健食品的製造及／或零售。

位元堂為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。位元堂集團主要從事(i)主要於中國及香港製造及零售傳統中藥及保健食品產品(包括以「位元堂」品牌名稱銷售的中藥產品)；(ii)以「珮夫人」及「珮氏」品牌名稱製造及零售西藥及保健食品以及個人護理產品；及(iii)物業投資。於最後實際可行日期，位元堂間接持有易易壹金融29.06%之股份，易易壹金融為要約人之一致行動人士並間接持有2,007,700,062股已發行股份(約全部已發行股份之20.17%)。

4. 要約人有關 貴集團之意向

誠如綜合文件內「金利豐證券函件」所述，要約人已決定進行部分要約(而非全面要約)，因其擬維持 貴公司上市地位，其中根據上市規則，25%或以上的已發行股份將需由公眾持有。因此，倘部分要約成為無條件，要約人根據部分股份要約將收購的已發行股份最高百分比為75%。

要約人亦有意繼續經營 貴集團現有業務及僱用 貴集團的僱員，且其無意變更董事會組成或對 貴集團現有業務作出任何重大變動及無意在日常業務過程之外進行重大固定資產調配。

尤其是，要約人注意到，誠如 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所披露，貴集團管理層將密切監察其食品及農副產品採購新業務之表現，且將於該業務模式成熟後向其他市場推出此新服務；並將探索在電子商務發展領域與其他業務夥伴合作的機會，以聯繫其線上和線下的農產品交易市場客戶。要約人有意繼續開發及探索該兩個領域的機會。要約人將不時與 貴公司審核及評估該兩個領域的開發及商業可行性，並相應地與 貴公司討論或向 貴公司提出建議。

5. 貴集團業務之前景

根據綜合文件內「金利豐證券函件」，物業投資為位元堂集團三大經營分部之一，貴集團之投資物業及物業儲備(包括已落成物業及發展中物業)佔 貴集團總資產之比例接近90%，且該等物業位於中國政府政策大力支持的省份。因此，位元堂及要約人認為 貴集團的投資物業及物業儲備定將會受惠於該等政策，故而認為，通過直接持有 貴公司的多數股權，部分股份要約為對物業作進一步投資的良機，亦與位元堂集團的現有業務重點相吻合。

吾等已進行獨立調查以了解可能影響 貴集團業務的中國農業及相關產業之整體表現。吾等注意到，根據中國國家統計局發佈的最新數據(data.stats.gov.cn)，儘管全球經濟存在諸多不確定性、中美貿易磋商仍然持續，二零一七年至二零一八年期間，農業總產值增長約5.8%，於二零一四年至二零一八年五年間保持平均年增長率約4.7%之增長態勢。

農業產業之增長與 貴集團農業及相關產業之營商環境向好之觀點相吻合。中國國務院發佈的鄉村振興戰略規劃(2018-2022年)提出，要加快建設農村物流基礎設施，鼓勵商貿、運輸等企業加大在農村地區的設施網絡佈局。此外，中國共產黨中央委員會及中國國務院於二零一九年發佈的中央一號文件承諾將促進農產品市場的投資、擴大農產品網絡佈局、構建農業物流基礎設施及倉儲設施以及改善區域冷鏈基礎設施。上述政策僅為中國政府為創造更多有利政策條件振興農業、推進農業現代化而制定的諸多政策之一部分，因此，吾等認為農業及相關產業將繼續受惠於該等政策，對於農產品交易市場之物業需求亦因此而增加，進而驅動 貴集團業務增長。

6. 評估部分要約之條款

部分股份要約

於考慮部分股份要約之條款之公平性及合理性時，吾等作出以下分析：

(a) 價值比較

部分股份要約項下每股股份0.091港元的部分股份要約價較：

- (i) 股份於緊接要約期開始日期前最後一個營業日(即二零一九年九月十一日)在聯交所所報收市價每股0.055港元溢價約65.45%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.063港元溢價約44.44%；
- (iii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的十個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.066港元溢價約37.88%；
- (iv) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的30個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.055港元溢價約65.45%；
- (v) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的60個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.049港元溢價約85.71%；
- (vi) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的90個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (vii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的120個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.051港元溢價約78.43%；
- (viii) 股份基於截至最後交易日(包括該日)的180個交易日在聯交所所報的每日收市價得出的平均收市價約每股0.047港元溢價約93.62%；
- (ix) 股份基於聯合公佈日期前12個月期間在聯交所所報的每日收市價得出的最高收市價約每股0.071港元溢價約28.17%；

獨立財務顧問函件

- (x) 於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.121港元(乃基於於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約1,208,970,000港元除以於二零一八年十二月三十一日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約24.79%；
- (xi) 於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約0.122港元(乃基於於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約1,213,500,000港元除以於二零一九年六月三十日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約25.41%；
- (xii) 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核經調整綜合資產淨值約0.155港元(乃基於於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核經調整綜合資產淨值約1,546.5百萬港元(經考慮永利行評值顧問有限公司對於二零一九年十月十日所持有的物業進行之估值連同因估值而產生的相關遞延稅項負債，其全文載於綜合文件附錄三內)除以於二零一九年六月三十日已發行股份總數9,953,067,822股計算得出)折讓約41.29%；及
- (xiii) 基於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.071港元溢價約28.17%。

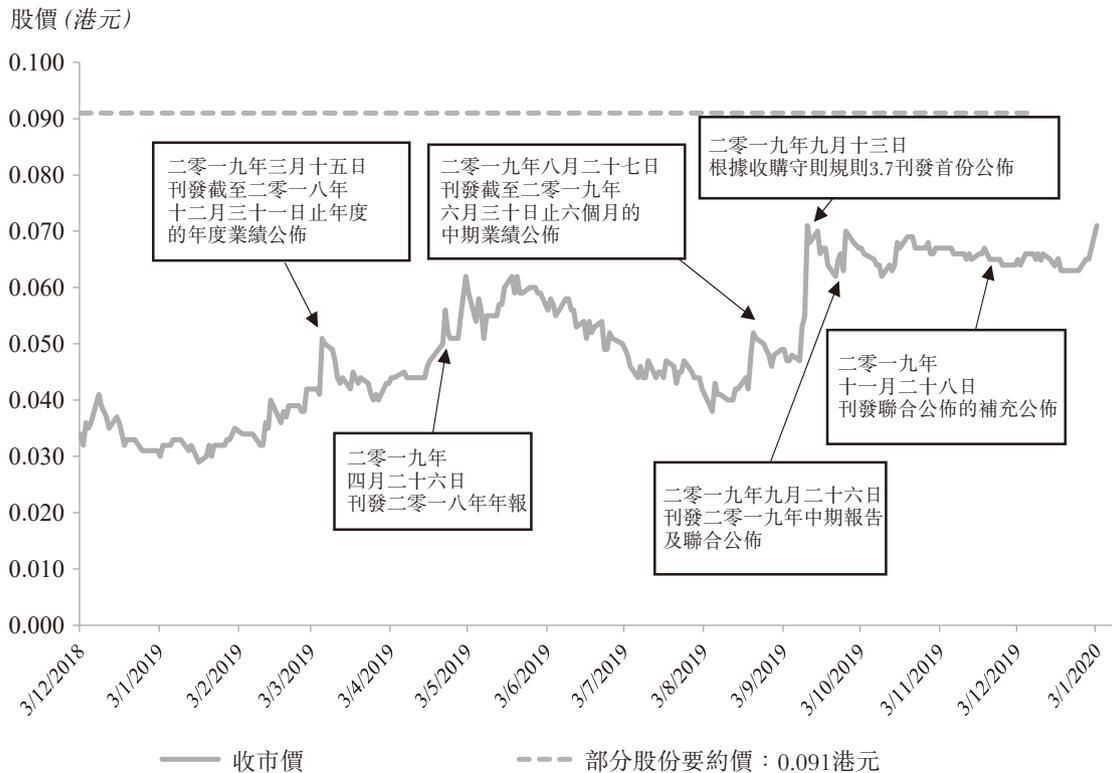
誠如上文所述，部分股份要約價較股份近期於聯交所之收市價大幅溢價，但較最近期 貴公司擁有人應佔每股股份未經審核(經調整，視情況而定)綜合資產淨值(計及永利行評值顧問有限公司之估值前後)折讓。

僅從部分股份要約價較 貴公司擁有人應佔每股股份資產淨值有所折讓推測，部分股份要約價對獨立股東而言未必具吸引力。然而，吾等謹此指出，根據二零一九年中期報告，貴集團於二零一九年六月三十日之大部分非流動資產包括不可隨時變現為現金之投資物業，因此部分股份要約價較股份近期於聯交所之收市價大幅溢價(誠如上文所述)於分析部分股份要約價時為利好因素。吾等亦謹此強調，較資產淨值溢價／折讓僅為評估部分股份要約價是否公平合理時納入考慮之其中一項因素，而部分股份要約價之全面分析應於考慮下文所述之各種主要因素後按整體基準作出。

(b) 過往股價表現

吾等對股份之過往收市價與部分股份要約價進行分析。經回顧股份於二零一八年十二月一日直至最後實際可行日期(包括該日)期間(「回顧期間」)聯交所所報之每日收市價，吾等認為一年採樣週期為整體觀察股份近期股價表現之合理期間，因而該採樣週期屬適當。下圖載列於回顧期間股份於聯交所所報之每日收市價：

圖1：股份於回顧期間之過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

誠如上圖所示，於回顧期間，股份收市價整體呈上升趨勢，並於貴集團於二零一九年四月二十六日刊發二零一八年年報後於二零一九年五月初首次突破0.06港元水平線，反映貴集團之虧損狀況有所改善。此後，股價逐漸下降，並於二零一九年八月六日觸及其最低點0.038港元，吾等自董事知悉，貴公司無法確定導致股價下跌的具體因素。貴公司於二零一九年八月二十七日刊發截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績公佈後，股價重拾上升趨勢，反映貴集團有能力大幅縮減貴公司權益擁有人應佔綜合虧損淨額並實現扭轉，錄得貴公司擁有人應佔溢利。股價於二零一九年九月十二日達到峰值0.071港元(除最後實際可行日期的0.071港元外的兩個股份最高收市價之一)，貴公司於該日刊發公佈並聲明，貴公司與第三方正在洽談涉及貴公司股份之交易，但尚未作出任何決定，亦未訂立任何正式交易文件。

於二零一九年九月十三日根據收購守則規則3.7刊發有關部分要約之首份公佈(「規則3.7公佈」)後，股份收市價小幅回落，但仍保持在0.06港元以上，餘下回顧期間之平均收市價亦維持在約0.066港元。據此，部分股份要約價0.091港元較餘下回顧期間平均收市價溢價約37.9%。

股份於回顧期間之平均收市價約為0.050港元。據此，部分股份要約價0.091港元幾乎為回顧期間股份平均收市價的兩倍，故此而言，吾等認為部分股份要約價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(c) 股份之流通性

除上述分析之外，吾等亦審閱股份於回顧期間之交易流通性。下表載列於回顧期間股份於聯交所的交易量。

表1：股份於回顧期間之過往月交易量

月份	交易 天數	平均日 交易量 (附註1)	平均日 交易量 佔公眾所持 已發行股份 總數之比例 (%) (附註2)	平均日 交易量 佔已發行 股份總數 之比例(%) (附註3)
二零一八年				
十二月	19	33,726,563	0.472%	0.339%
二零一九年				
一月	22	6,752,264	0.094%	0.068%
二月	17	18,515,229	0.259%	0.186%
三月	21	30,823,762	0.431%	0.310%
四月	19	15,103,279	0.211%	0.152%
五月	21	27,041,143	0.378%	0.272%
六月	19	4,535,474	0.063%	0.046%
七月	22	2,532,741	0.035%	0.025%
八月	22	3,790,241	0.053%	0.038%
九月	21	44,464,376	0.622%	0.447%
九月二日至十二日	9	32,234,433	0.451%	0.324%
九月十三日至三十日	12	53,636,833	0.750%	0.539%
十月	21	7,249,423	0.101%	0.073%
十一月	21	5,500,325	0.077%	0.055%
十二月	20	8,185,819	0.114%	0.082%
二零二零年				
一月(附註4)	2	32,701,000	0.457%	0.329%
最低			0.035%	0.025%
平均			0.286%	0.205%
最高			0.750%	0.539%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均日交易量按月/期內股份總交易量除以月/期內交易天數計算。

獨立財務顧問函件

2. 公眾股東持有的股份乃基於綜合文件附錄五內「股本」一節所載資料。公眾股東持有的股份不包括Peony Finance於最後實際可行日期持有的本金額為103.0百萬港元之可換股票據之相關257,500,000股股份。
3. 按照股份平均日交易量除以 貴公司於每月末或於最後實際可行日期(視其適用情況而定)之已發行股本總數計算。
4. 二零二零年一月二日至最後實際可行日期之期間。

誠如上表所載，回顧期間，股份之平均日交易量佔已發行股份總數之比例在約0.025%及0.539%之間波動，平均值為0.205%，平均日交易量佔公眾所持已發行股份總數之比例介乎約0.035%至0.750%，平均值為0.286%，反映股份之流通性較不穩定，且大多數時候流通性較低。

此外，股份買賣於二零一九年九月十三日刊發規則3.7公佈後特別活躍。誠如上表所述，二零一九年九月出現股份之最高平均日交易量，而吾等將此驟升歸因於對刊發規則3.7公佈之市場反應。為支持此觀點，吾等已將二零一九年九月劃分為兩個期間，首個期間為二零一九年九月二日至二零一九年九月十二日(即刊發規則3.7公佈前之日期)(包括首尾兩日)，而第二個期間則為二零一九年九月十三日(即刊發規則3.7公佈當日)至二零一九年九月三十日(包括首尾兩日)。就首個及第二個期間而言，吾等注意到，股份之平均日交易量分別佔已發行股份總數約0.451%及0.750%，以及分別佔公眾所持已發行股份總數約0.324%及0.539%，代表股份之交易量於刊發規則3.7公佈後顯著增加。然而，股份平均日交易量之增長動能未能於二零一九年九月之後維持，並於二零一九年十月起至二零二零年一月初回到較低水平，平均佔已發行股份總數約0.135%，以及平均佔公眾所持已發行股份總數約0.187%。

鑒於股份流通性不穩定，預計獨立股東或難以在不對股價造成下行壓力之前提下於公開市場變現其股份。因此，吾等認為部分股份要約為有意變現其股份投資的獨立股東提供退出的機會。

(d) 市場比較分析

吾等進一步考慮市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)，兩項比率為比較聯交所主板上市及所從事業務類似於 貴集團業務之公司股份估值最為常用的估值標準。然而，儘管 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得淨溢利，每股盈利為0.08港元，吾等並未有足夠資料得出 貴集團於截至二零一九年六月三十日止過往十二個月之市盈率(尤其當 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額)。此外，鑒於 貴集團主要耕耘於物業市場，於物業及投資物業擁有大量資產，故屬以資產為基礎之公司，因此吾等認為市賬率分析對評估部分股份要約價是否公平合理較為合適。鑒於上文所述，吾等認為， 貴集團與可資比較公司之市盈率比較並不適用，故吾等僅分析該等公司之市賬率。

於評估 貴集團部分股份要約之市賬率時，吾等考慮 貴集團部分股份要約之隱含市值或總價值約905,700,000港元(「**隱含市值**」)，隱含市值乃根據部分股份要約價0.091港元乘以於最後實際可行日期之已發行股份總數9,953,067,822股計算而得。於釐定部分股份要約之隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)時，吾等根據隱含市值除以於二零一九年六月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核權益約1,213,500,000港元計算出隱含市賬率約0.75倍。

吾等已於聯交所主板上市之香港公司中搜尋所從事業務類似於 貴集團於中國農產品交易市場之物業管理及銷售業務之公司。然而，雖然有上市公司主要從事物業管理及銷售，但該等公司並無於農產品相關市場開展業務，因此，吾等未搜尋到任何吾等認為可與 貴集團作比較之公司。有鑒於此，吾等擴大標準至(i)主要從事物業投資、管理及發展業務且該等業務產生的收益佔最近完整財政年度其於中國的總收益一半以上；及(ii)市值介乎300,000,000港元至1,000,000,000港元之上市公司(貴公司於最後實際可行日期之市值約為706,700,000港元)。

根據經擴大標準範圍，吾等選取四間符合標準之可資比較上市公司(「**可資比較公司**」)，並認為可資比較公司為公平及詳盡樣本。儘管如此，務請注意(i)可資比較公司之業務及前景與 貴集團之業務及前景不同，且吾等未對可資比較公司之業務、運營及前景進行調查；及(ii)因樣本數量有限，可資比較公司不一定具代表性。因此，下文有關市賬率之分析僅作為獨立股東考慮部分股份要約之額外參考，亦僅作說明用途。

獨立財務顧問函件

下表載列(i)可資比較公司基於其於最後實際可行日期之收市價及最近期刊發之財務報表之市賬率；及(ii)基於部分股份要約價及其二零一九年中期報告之隱含市賬率。

表2：可資比較公司之分析

股份 代號	公司名稱	主要業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市賬率 (附註2) (倍)
9	九號運通有限公司	於中國之物業租務、酒店發展、電影製作及相關業務、集中供熱業務	414.0	0.44
93	添利工業國際(集團)有限公司	於中國之物業發展、物業投資、工程項目(涉及工具及設備銷售)及提供鑽井顧問服務	587.3	0.64
565	錦藝集團控股有限公司	於中國之物業營運業務及生物技術業務	806.6	0.54
727	皇冠環球集團有限公司	於中國之物業發展、物業投資、酒店營運及提供金融顧問服務	792.3	0.41
		最高：	806.6	0.64
		中間數：	650.1	0.51
		中位數：	689.8	0.49
		最低：	414.0	0.41
		貴集團(部分股份要約之隱含值)(附註3)	905.7	0.75

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市值乃根據股份總數(披露於最新月報表或相關披露)乘以股份於最後實際可行日期聯交所所報之收市價計算而得。
2. 市賬率乃根據各公司之市值除以其摘錄自最近期刊發財務報表之擁有人應佔綜合權益計算而得。

獨立財務顧問函件

3. 部分股份要約之隱含市值乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數9,953,067,822股乘以部分股份要約價0.091港元計算而得。隱含市賬率乃根據隱含市值除以於二零一九年六月三十日之貴公司擁有人應佔未經審核總權益計算而得。

誠如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.41倍至0.64倍，中位數約0.49倍。隱含市賬率約0.75倍因此高於可資比較公司之最高市賬率。

(e) 有關部分股份要約之意見

經考慮及(i)部分股份要約價較(a)股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價；(b)股份直至最後交易日(包括該日)的10、30、60、90、120及180個交易日的平均收市價；及(c)聯合公佈日期前12個月期間之最高股份收市價為溢價；(ii)部分股份要約價較股份於回顧期間之平均收市價為溢價；(iii)部分要約為有意變現其股份投資的獨立股東提供退出的機會；及(iv)如吾等的額外參考所示，隱含市賬率高於可資比較公司之最高市賬率，吾等認為部分股份要約屬公平合理。

部分可換股票據要約

獨立可換股票據持有人可選擇是否於最後截止日期前將可換股票據兌換為股份。倘彼等於最後截止日期前將可換股票據有關金額兌換為股份，有關轉換股份將受部分股份要約約束，吾等認為屬公平合理。倘彼等選擇持有可換股票據，有關可換股票據將受部分可換股票據要約約束，且彼等可決定是否接納部分可換股票據要約。

於考慮部分可換股票據要約之條款之公平性及合理性時，吾等注意到每份面值1港元的尚未轉換要約可換股票據的部分可換股票據要約價0.2275港元根據收購守則規則13釐定為要約可換股票據的「透視價」，該規則規定，倘有關可換股證券的任何要約項下的代價乃基於相關權益股本的要約價，則該代價通常視為恰當。就此而言，吾等注意到部分可換股票據要約價乃根據(i)按轉換價每份要約可換股票據0.4港元行使每份面值1港元的尚未轉換可換股票據附帶的轉換權時將予發行的2.5股股份，乘以(ii)每股股份的部分股份要約價0.091港元計算而得，就此而言，吾等認為部分可換股票據要約價乃根據收購守則釐定。

獨立財務顧問函件

話雖如此，部分可換股票據要約價較可換股票據本金額大幅折讓77.25%。倘獨立可換股票據持有人認為其能夠於可換股票據到期時獲償還其所持可換股票據之全部本金額，連同所有應計利息，其可選擇不接納部分可換股票據要約，並持有可換股票據直至到期。

基於上文所述，吾等認為部分可換股票據要約的條款並不公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，以及：

- (i) 相較於上一年同期，貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年上半年有能力維持相對穩定的毛利並錄得增長；
- (ii) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團有能力大幅改善貴公司權益擁有人應佔綜合虧損淨額並錄得貴公司擁有人應佔溢利；
- (iii) 貴集團將繼續大力發展二零一八年年報及二零一九年中期報告所述之業務；及
- (iv) 部分股份要約價較於二零一九年六月三十日貴公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值折讓約25.41%及較於二零一九年六月三十日貴公司擁有人應佔每股股份未經審核經調整綜合資產淨值(經考慮永利行評值顧問有限公司對於二零一九年十月十日所持有的物業進行之估值連同因估值而產生的相關遞延稅項負債)折讓約41.29%，

慮及：

- (a) 部分股份要約價較股份於回顧期間之平均收市價為溢價；
- (b) 部分股份要約價較股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價以及直至最後交易日(包括該日)的10、30、60、90、120及180個交易日的股份收市價為溢價，較聯合公佈日期前12個月期間之最高股份收市價亦為溢價；
- (c) 因獨立股東在公開市場平倉其股份時可能遭遇困難，故部分股份要約為獨立股東提供變現其投資的機會，

獨立財務顧問函件

吾等認為，部分股份要約之條款就獨立股東而言屬公平合理，尤其是如吾等的額外參考所示，隱含市賬率高於可資比較公司之最高市賬率。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東批准及接納部分股份要約。

另一方面，儘管我們注意到部分可換股票據要約價乃根據收購守則釐定，經考慮部分可換股票據要約價較可換股票據本金額大幅折讓77.25%，及倘獨立可換股票據持有人選擇不接納部分可換股票據要約，並持有可換股票據直至到期，有關獨立可換股票據持有人預期可獲 貴公司悉數償還其所持可換股票據之全部本金額，連同所有應計利息，吾等認為部分可換股票據要約之條款並不公平合理，因此吾等建議獨立董事委員會建議獨立可換股票據持有人不接納部分可換股票據要約。

吾等亦提請有意變現其股份及可換股票據部分或全部投資之獨立股東及獨立可換股票據持有人注意，應密切監察股份於要約期內的市價及流通性，倘於公開市場上出售該等股份及可換股票據的所得款項(扣除所有交易成本)超過接納部分股份要約應收的款項，則可考慮於公開市場上出售該等股份及可換股票據，而非接納部分要約。

由於個別獨立股東及獨立可換股票據持有人的投資目標及／或狀況不同，吾等建議獨立董事委員會亦推薦可能就綜合文件任何方面或將予採取的行動尋求意見的獨立股東及獨立可換股票據持有人諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等應仔細閱讀綜合文件所載接納部分要約之程序、附錄及隨附接納表格。

此 致

China Agri-Products Exchange Limited

中國農產品交易所有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東及列位獨立可換股票據持有人 台照

代表

百利勤金融有限公司

董事總經理

李德光*

謹啟

二零二零年一月七日

* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 批准及接納部分要約之程序

如欲接納任何部分要約，閣下應按照接納表格所列印之指示(該等指示構成部分要約條款及條件之一部分)填妥並簽署有關表格。

部分股份要約

- (a) 股東可就其所持有的若干或全部股份接納部分股份要約。在部分股份要約在所有方面均為無條件的前提下：(i)倘收取的有效接納不少於將導致要約人及與其一致行動人士持有50.01%的已發行股份的股份數目，惟不超過導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)，所有獲有效接納的股份將被承購；及(ii)倘收取的有效接納超過將導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)，要約人將自各接納股東承購的股份總數將根據以下公式釐定：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A：將導致要約人及與其一致行動人士於最後截止日期持有75%的已發行股份的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後及於最後截止日期之前送達可換股票據有效換股通知涉及的任何股份)(為部分股份要約可收購的最多股份數目)

附註：截至最後實際可行日期，根據已發行9,953,067,822股股份總數及(a)易易壹金融(要約人之一致行動人士)間接持有的2,007,700,062股(或約20.17%)股份及(b)金利豐證券(被推定與要約人一致行動之人士)持有的793,254,588股(或約7.97%)股份，「A」將為4,663,846,216股股份，佔已發行股份約46.86%。

- B：所有獨立股東根據部分股份要約有效提呈的股份總數

- C：相關個別獨立股東或金利豐證券(視情況而定)根據部分股份要約提呈的股份數目

- (b) 無論股東是否接納部分股份要約，其均可批准部分股份要約並在部分股份要約批准及接納表格中指定其所批准部分股份要約的股份數目。繳足股款的每股股份僅有一票投票權。為免生疑慮，在計算部分股份要約的批准時，將不會計入同一股份的多重票數以及並非獨立股東的股東所持股份的票數。每股股份僅可投一票。倘股東在部分股份要約批准及接納表格上打上「✓」號以表明該股東批准部分股份要約，但未指定有關批准的股份數目或部分股份要約批准及接納表格中的任何其他資料遺漏、不完整或錯誤，僅當有關遺漏、不完整或錯誤的資料已在有關部分股份要約批准及接納表格中填妥並更正後，該股東對部分股份要約的批准及接納方被視為有效。獨立股東即使不擬接納部分股份要約及／或投票的股份數目可能多於已提呈供接納的股份數目，亦可就其持有的股份總數進行投票。
- (c) 倘閣下股份涉及之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之股份接納部分股份要約，則閣下須將填妥及簽署之部分股份要約批准及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／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)(於信封上註明「**中國農產品交易有限公司－部分股份要約**」)，盡快透過郵寄或專人送交至登記處(即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，並在任何情況下不得遲於截止日期下午四時正或要約人可能決定並在執行人員同意下根據收購守則公佈之有關較後時間及／或日期送交。
- (d) 倘閣下股份涉及之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下欲就閣下之部分或全部股份接納部分股份要約，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／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)交回代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表閣下接納部分股份要約，並要求其將填妥及簽署之部分股份要約批准及接納表格(於信封上註明「**中國農產品交易有限公司－部分股份要約**」)，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)交回登記處；或

- b. 安排本公司經登記處將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之部分股份要約批准及接納表格(於信封上註明「**中國農產品交易有限公司 - 部分股份要約**」)，連同有關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)交回登記處；或
- c. 倘閣下之股份已經中央結算系統交回閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管商銀行，則須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管商銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，以代表閣下接納部分股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管商銀行作出查詢，並根據彼等之要求將閣下的指示提交予閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管商銀行；或
- d. 倘閣下之股份已交回閣下於中央結算系統設立之投資者參與者股票戶口，則須於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限之前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (e) 閣下如欲就閣下之股份接納部分股份要約，且已登記將閣下任何股份過戶至閣下名下，惟尚未收取閣下之股票，亦應填妥及簽署部分股份要約批准及接納表格(於信封上註明「**中國農產品交易有限公司 - 部分股份要約**」)，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交登記處。此舉將被視為不可撤銷之指示並授權要約人及/或金利豐證券及/或登記處或任何彼等各自之代理人代表閣下在有關股票發出時向本公司或登記處領取有關股票及將此等股票送交登記處，並授權及指示登記處在遵守部分股份要約條款及條件之情況下領取並持有有關股票，猶如將該等股票連同部分股份要約批准及接納表格送交登記處。
- (f) 倘閣下股份涉及之股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)不可即時提供或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下之股份接納部分股份要約，亦應填妥及簽署部分股份要約批准及接納表格(於信封上註明「**中國農產品交易有限公司 - 部分股份要約**」)，連同述明閣下已遺失有關閣下股份之一張或多張股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)或其不可即時提供之函件，一併交回登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，閣下須隨後盡快將涉及閣下股份之股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)轉交登記處。倘閣下

已遺失 閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)，閣下須將遺失報告登記處，並要求登記處更換 閣下之股票。閣下亦應致函登記處索取彌償保證書，按照所提供之指示填妥後交回登記處。

- (g) 已填妥及簽署之部分股份要約批准及接納表格於不遲於截止日期下午四時正(或要約人可能決定並在執行人員同意下根據收購守則公佈之有關較後時間及／或日期)前送抵登記處，且登記處已登記接獲部分股份要約批准及接納表格及下文(h)段所規定之任何有關文件後，接納及批准部分股份要約方被視為有效。
- (h) 接納部分股份要約可能不會被視為有效，除非部分股份要約批准及接納表格已填妥及簽署，且：
 - (i) 連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)，且倘該等股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)並非以 閣下名義登記，則須連同確立 閣下成為有關股份登記持有人之權利之有關其他文件；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人發出(惟最多僅佔登記持有之數額，並僅以並無根據本(h)段另一分段所計入之有關股份所涉及之接納為限)；或
 - (iii) 經由登記處或聯交所核證。
- (i) 倘部分股份要約批准及接納表格乃由登記股東以外之人士簽立，則必須出示獲登記處信納之適當授權證明文件。
- (j) 概不會發出任何部分股份要約批准及接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)之收據。

部分可換股票據要約

- (a) 可換股票據持有人可就其所持有的若干或全部可換股票據的未償還本金額接納部分可換股票據要約。在部分股份要約在所有方面均為無條件的前提下：(i)倘收取的有效接納不超過可換股票據未償還本金額的46.86%（可根據本公司之已發行股本變動予以調整），所有獲有效接納的可換股票據將被承購；及(ii)倘收取的有效接納超過可換股票據未償還本金額的46.86%（可根據本公司之已發行股本變動予以調整），要約人將自各接納可換股票據持有人承購的可換股票據未償還本金總額將根據以下公式釐定：

$$\frac{D}{E} \times F$$

D： 佔可換股票據未償還本金額46.86%的金額（可根據本公司之已發行股本變動予以調整），即提出部分可換股票據要約涉及的可換股票據最高未償還本金總額

附註：截至最後實際可行日期並假設概無可換股票據轉換為股份，根據可換股票據的未償還本金總額264,800,000港元，「D」將為約124,080,000港元，佔可換股票據未償還本金總額約46.86%。

E： 所有獨立可換股票據持有人根據部分可換股票據要約提呈的可換股票據未償還本金總額

F： 相關個別可換股票據持有人根據部分可換股票據要約提呈的可換股票據未償還本金額

- (b) 閣下如欲就閣下持有之可換股票據未償還本金額接納部分可換股票據要約，閣下須盡快將填妥及簽署之部分可換股票據要約接納表格連同相關股票及／或任何其他所有權或權利文件（及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證）（於信封上註明「**中國農產品交易有限公司－部分可換股票據要約**」）送交本公司之公司秘書，地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室，並在任何情況下不得遲於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間送抵本公司之公司秘書。

- (c) 概不會就可換股票據發出任何部分可換股票據要約接納表格或有關憑證及／或任何其他所有權或權利文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)之收據。

部分可換股票據要約將待部分股份要約在各方面成為或被宣佈為無條件後，方可作實，並以此為條件。

涵義

因此，倘股東(Onger Investments除外)或可換股票據持有人(Peony Finance除外)(視情況而定)根據部分要約提呈其所有股份或可換股票據(視情況而定)以供接納，則並非所有該等證券均會被承購。然而，股東(Onger Investments除外)及可換股票據持有人(Peony Finance除外)可獲保證，倘部分股份要約在所有方面均為無條件，則一名特定股東(Onger Investments除外)及可換股票據持有人(Peony Finance除外)(視情況而定)根據部分要約提呈以供接納的最少約65.21%的股份及約76.69%的可換股票據未償還本金額(視情況而定)(假設本公司已發行股本於最後實際可行日期後並無變動)將被承購。

零碎的股份及可換股票據的本金額將不會根據部分要約被承購，因此，要約人將自各股東及可換股票據持有人(視情況而定)承購的股份數目及可換股票據的本金額將由要約人酌情分別向上或向下湊整至最接近的整數及向下湊整至最接近的港元。

退回文件

倘部分要約於收購守則准許之時限內並未成為或宣佈為無條件，則登記處及／或本公司之公司秘書(視情況而定)收到之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)，將以平郵方式盡快(惟無論如何須於部分要約失效後10日內)退回已接納部分股份要約及部分可換股票據要約之股東及可換股票據持有人(視情況而定)，郵誤風險概由有關股東及可換股票據持有人自行承擔。

2. 交收

- (a) 待部分股份要約成為或宣佈為無條件，且收購守則規則30.2註釋1要求之有效部分股份要約批准及接納表格以及涉及有關股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)在所有方面均屬完整且符合規定，且已由登記處於不遲於二零二零年二月十二日(星期三)(即最後截止日期)下午四時正(假設部分要約在所有方面於首個截止日期成為或宣佈為無條件)或要約人可能決定並宣佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期前收到，根據部分股份要約批准及接納表格中包含的授權及規定，有關應付接納部分股份要約之每名股東之款項扣除其根據部分股份要約所提呈要約股份之賣方從價印花稅之支票，連同(倘適用)未獲接納股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)或有關該等股份餘額之股票(計及對其接納、印花稅及因遺失或未能出示股票而應支付予登記處之費用之任何調整)，將盡快惟無論如何須於最後截止日期(假設部分要約在所有方面於首個截止日期成為或宣佈為無條件)後之七個營業日內以平郵方式寄發予該股東，郵誤風險概由有關股東自行承擔。
- (b) 待部分股份要約成為或宣佈為無條件，且有效部分可換股票據要約接納表格以及涉及有關可換股票據之相關憑證及／或任何其他所有權或權利文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)在所有方面均屬完整且符合規定，且已由本公司之公司秘書於不遲於二零二零年二月十二日(星期三)(即最後截止日期)下午四時正(假設部分要約在所有方面於首個截止日期成為或宣佈為無條件)或要約人可能決定並公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期前收到，有關應付接納部分可換股票據要約之每名可換股票據持有人之款項扣除對其根據部分可換股票據要約所提呈要約可換股票據之賣方從價印花稅之支票，連同(倘適用)未能根據部分可換股票據要約成功提呈及／或接納之其他可換股票據之憑證，將盡快惟無論如何須於最後截止日期(假設部分要約在所有方面於首個截止日期成為或宣佈為無條件)後之七個營業日內以平郵方式寄發予該可換股票據持有人，郵誤風險概由有關可換股票據持有人自行承擔。

- (c) 任何股東或可換股票據持有人根據部分要約(視情況而定)有權收取之代價將按照其之條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該股東或可換股票據持有人之其他類似權利。
- (d) 不足一仙之零碎款額將不予支付，而分別應付接納部分股份要約或部分可換股票據要約之股東或可換股票據持有人之現金代價金額將向上湊整至最接近仙位。

3. 接納期及修訂

- (a) 部分要約乃於二零二零年一月七日(星期二)(即綜合文件之寄發日期)作出，並自該日起至截止日期止可予接納。
- (b) 除非部分要約先前已在執行人員同意下予以修訂或延期，否則部分股份要約批准及接納表格及部分可換股票據要約接納表格均必須於截止日期下午四時正前按照接納表格上印列之指示送抵登記處或本公司之公司秘書，方為有效。部分要約的條件為(其中包括)已就最少數目之股份接獲(且並無被撤銷(如獲准撤銷))部分股份要約之有效接納，而該等數目之股份將導致要約人及其一致行動人士於首個截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能決定且執行人員可能批准之較後時間及/或日期)前持有已發行股份之50.01%。要約人將於部分要約成為或宣佈為無條件(包括接納及在所有方面)時發佈公佈。
- (c) 倘部分要約須予延期，要約人將就部分要約的任何延期發佈公佈，列明下一個截止日期，或列明部分要約將持續供接納直至另行通知為止之聲明。如屬後者，則須於部分要約截止前向部分要約截止前未接納有關部分要約之該等股東及可換股票據持有人發出至少14日之書面通知。倘於部分要約進行過程中，要約人修訂部分要約之條款，則所有股東及可換股票據持有人(不論其是否已接納有關部分要約)將根據經修訂條款受惠。經修訂要約必須在經修訂要約文件寄發日期後持續供接納至少14日。
- (d) 倘截止日期須予延期，則除文義另有所指外，於綜合文件及接納表格中凡對截止日期之任何提述，均被視為指隨後之截止日期。

4. 公佈

(a) 要約人須於各截止日期下午六時正(或執行人員可能在特殊情況下允許之有關較後時間及/或日期)前就其對部分要約之修訂、延期、屆滿或成為無條件之決定通知執行人員及聯交所。要約人須於有關截止日期下午七時正前於聯交所網站刊發公佈，列明(其中包括)收購守則規則19.1及規則19注釋7所規定之資料。公佈將載列(其中包括)部分要約是否已經修訂或延期或已屆滿、部分股份要約及部分可換股票據要約之結果以及釐定每位接納股東及可換股票據持有人按比例分配權利方式之詳情。公佈亦將列明以下內容：

- (i) 已接獲之部分股份要約接納所涉及之要約股份總數；
- (ii) 已接獲之部分可換股票據要約接納所涉及之要約可換股票據之未償還本金總額；
- (iii) 要約人及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之股份總數及可換股票據之未償還本金總額；及
- (iv) 要約人及其一致行動人士於要約期內已收購或同意將予收購之股份總數及可換股票據之未償還本金總額。

公佈將包括要約人或其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券之詳情，惟已轉借或售出之任何借入證券則除外。

公佈亦將列明本公司相關類別已發行股本之百分比、此等股份數目所佔之本公司投票權百分比及批准部分股份要約之投票百分比。

- (b) 於計算接納所佔之股份總數及可換股票據之未償還本金總額時，惟屬完整且符合規定的有效接納並已於截止日期下午四時正(即接納部分要約之最後時間及日期)前送抵登記處或本公司之公司秘書，方可計算在內。
- (c) 根據收購守則之要求，有關部分要約之所有公佈將根據收購守則及上市規則之規定作出。

5. 代名持有人

- (a) 股東應注意，要約人將根據本公司的股東名冊將代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視為單一股東。因此，有關接納所提呈股份超過於最後截止日期可導致要約人及其一致行動人士持有已發行股份75%的股份數目(包括於最後實際可行日期或之後以及於最後截止日期或之前已就可換股票據遞交有效轉換通知的任何股份)的安排，將不適用於通過代名人公司個別持有股份的實益擁有人。
- (b) 為確保所有股東獲得公平對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份之該等股東應在切實可行情況下分開處理該等實益擁有人之股權。以代名人義登記投資之股份實益擁有人必須按上文「1.批准及接納部分要約之程序」一節「部分股份要約」分節(d)段載列之方式就彼等對於部分股份要約之意向對彼等之代名人發出指示。

6. 撤回權利

- (a) 部分股份要約須待條件獲達成後，方可作實。股東及可換股票據持有人各自提呈之部分要約一經接納後一概不可撤銷及不得撤回，惟遵照收購守則規則17則除外，其規定倘部分股份要約在首個截止日期起的21日後，就接納而言仍未成為無條件，則部分股份要約及／或部分可換股票據要約之接納人將有權撤回其接納。
- (b) 此外，在收購守則規則19.2所載情況下(即倘要約人未能遵守上文「4.公佈」一節所述就部分要約刊發公佈之任何規定)，執行人員可要求按照執行人員接納之條款授予接納人撤回權利，直到該等規定可獲達成為止。
- (c) 在此情況下，當股東或可換股票據持有人撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何須於撤回10日內以平郵方式向有關股東或可換股票據持有人退回連同相關接納表格所提交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (d) 除上文所述者外，部分要約一經接納後一概不可撤銷，且不能撤回。

7. 海外股東及海外可換股票據持有人

- (a) 向屬於香港境外司法管轄區的公民、居民或僑民的股東及可換股票據持有人作出的部分要約，可能要受其所在地有關司法管轄區的適用法律所規限。該等股東及可換股票據持有人應了解並遵守彼等自身各自司法管轄區內的任何適用法律或監管規定。有意接納部分要約的任何海外股東及海外可換股票據持有人均有責任(及在必要時尋求獨立法律意見)完全遵守相關司法管轄區有關部分要約的法律法規，包括獲得任何政府、外匯管制或其他可能需要的批准，或遵守其他必要的手續，以及於該等相關司法管轄區的股東及可換股票據持有人應繳納的任何轉讓或其他稅項的支付。
- (b) 任何股東或可換股票據持有人對部分要約的任何接納將被視為構成該等人士向要約人及其顧問的陳述及保證，即彼等已遵守所有當地法律及監管規定且可由該等持有人根據相關司法管轄區的法律合法接納部分要約。倘股東及可換股票據持有人有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

8. 稅務影響

股東及可換股票據持有人如對接納或拒絕部分要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、本公司、金利豐證券、金利豐財務顧問及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與部分要約之任何其他人士，概不會向股東或可換股票據持有人就彼等之個別稅務影響提供意見，亦不對任何人士因接納或拒絕部分要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 一般事項

- (a) 所有由股東及／或可換股票據持有人或彼等指定之代理人以平郵方式送交或接收或發出之通訊、通告、接納表格、股票、可換股票據憑證、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何獲信納之一項或多項彌償保證)及結付部分要約項下應付代價之匯款涉及之郵誤風險，概由彼等自行承擔。該等通訊、通告、文件及匯款將發送至股東及／或可換股票據持有人於相關接納表格上列明之地址。要約人、本公司、金利豐證券、金利豐財務顧問及任何彼等各自之董事或登記處或參與部分要約之任何其他人士概不對任何傳遞損失或延誤或由此可能產生之任何其他債務承擔任何責任。

- (b) 接納表格所載條文構成部分要約條款之一部分。
- (c) 向獲作出部分要約之任何人士意外遺漏寄發綜合文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致部分要約於任何方面失效。
- (d) 部分要約及所有接納均將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格後，將構成一項不可撤回地授權要約人及／或金利豐證券(或要約人及／或金利豐證券可能指示之一名或多名人士)，代表接納部分要約之一名或多名人士填妥、修訂及簽立任何文件及採取必要或適宜之任何其他行動，以便將該人士或該等人士已接納部分股份要約涉及之要約股份歸屬於要約人(或要約人可能指示之一名或多名人士)。
- (f) 綜合文件及接納表格中對部分要約之提述包括其任何延期及／或修訂。
- (g) 就詮釋而言，綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (h) 股東及可換股票據持有人於作出其決定時須倚賴其本身對要約人、本集團及部分要約之條款(包括所涉及優勢及風險)所作出之審查。綜合文件之內容(包括當中所載之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、金利豐財務顧問、金利豐證券、登記處或彼等各自之專業顧問一方作出之任何法律或商業意見。股東及可換股票據持有人應向彼等各自之專業顧問諮詢專業意見。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績概要，摘錄自本公司根據上市規則刊發之年報／中期報告。

	截至			
	六月三十日 止六個月 二零一九年 千港元 未經審核	二零一八年 千港元 經審核	二零一七年 千港元 經審核	二零一六年 千港元 經審核
收益	462,473	778,857	790,059	603,132
除稅前溢利／(虧損)	64,494	(114,079)	(301,257)	(852,442)
所得稅	(49,673)	(65,240)	(36,314)	73,884
以下人士應佔溢利／ (虧損)：				
本公司擁有人	8,194	(212,596)	(340,970)	(740,997)
非控股權益	6,627	33,277	3,399	(37,561)
以下人士應佔全面 收入／(虧損)總額：				
本公司擁有人	4,531	(378,013)	(95,704)	(971,769)
非控股權益	6,076	15,349	26,035	(61,044)
股息	—	—	—	—
每股股息	—	—	—	—
每股盈利／(虧損)				經重列
- 基本及攤薄	0.08 港仙	(0.02 港元)	(0.18 港元)	(0.63 港元)

除上文所披露者外，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月，並無任何重大其他收入或開支項目。

本公司之核數師國衛會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表出具任何保留意見。

2. 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之本集團經審核綜合財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月之本集團未經審核簡明綜合財務報表

本公司須於綜合文件中載列或提述於(i)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註。

二零一六年財務報表載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)第65至165頁，該報告已於二零一七年三月二十日刊發於本公司網站(<http://www.cnagri-products.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0320/lt20170320453_c.pdf)。

二零一七年財務報表載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)第61至153頁，該報告已於二零一八年四月九日刊發於本公司網站(<http://www.cnagri-products.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0409/lt201804091147_c.pdf)。

二零一八年財務報表載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第65至173頁，該報告已於二零一九年四月二十六日刊發於本公司網站(<http://www.cnagri-products.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt201904261126_c.pdf)。

二零一六年財務報表、二零一七年財務報表及二零一八年財務報表(但並非其各自所屬之二零一六年年報、二零一七年年報及二零一八年年報之任何其他部分)以提述方式載入綜合文件並構成綜合文件之一部分。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「二零一九年中期財務報表」)及其附註載於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)第25至80頁，該中期報告於二零一九年九月二十六日刊發於本公司網站(<http://www.cnagri-products.com/>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0926/2019092600434_c.pdf)。

二零一九年中期財務報表(但並非其所屬之二零一九年中期報告之任何其他部分)以提述方式載入綜合文件並構成綜合文件之一部分。

3. 債務

借款

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借款約為1,950,500,000港元。該等借款包括(i)有擔保銀行借款約426,400,000港元;及(ii)無擔保計息貸款約1,524,100,000港元。浮息銀行借款按介乎每年4.4%至7.8%的利率計息。無擔保計息貸款按介乎每年5.0%至10.0%的利率計息。

擔保

上述有擔保銀行借款約426,400,000港元由賬面值分別約為1,253,500,000港元及375,100,000港元之投資物業及物業存貨作擔保。

債券

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團已發行29批上市債券,賬面值約為169,900,000港元。上市債券按年利率1%計息及須於二零二四年九月三十日到期時償還。本集團亦已發行兩批私人債券,該等債券將分別於二零一九年十一月二十八日及二零二零年二月十八日到期(「二零一九年債券」及「二零二零年債券」),賬面值約為735,600,000港元。二零一九年債券及二零二零年債券的年票息率分別為10.0%及7.3%。

承兌票據

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團已發出兩份承兌票據,總額為376,000,000港元。根據其條款,該等承兌票據按年利率5%計息及應自發行日期(即二零一二年十二月五日)起計五年內償還。於二零一二年十月五日,本公司接獲一份法院令狀,令王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司給予之承諾生效,彼等向本公司承諾(其中包括)不會強制要求須於出具承兌票據時付款,直至相關法院訴訟作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。因此,本公司不再須於二零一二年十二月五日承兌票據到期時作出支付。

可換股債券

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團已發行賬面值約為242,600,000港元之可換股債券。可換股債券年利率為7.5%且需於二零二一年十月十九日到期時償還。

或然負債

除綜合文件所披露者外，據董事所知，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事知悉，本集團概無未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有重大或然負債約60,900,000港元，乃關於本公司一間全資附屬公司為我們的客戶提供之銀行擔保，用於擔保銀行提供予項目客戶之貸款。

租賃負債

於二零一九年十月三十一日(即綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團已確認租賃負債約19,400,000港元。

免責聲明

除上文所披露者及集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外，於二零一九年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發放或同意發放的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、金融租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按二零一九年十月三十一日營業時間結束時之現行匯率折算為港元。

除上文披露者外，董事並不知悉於二零一九年十月三十一日之後及直至最後實際可行日期，本集團債務及或然負債有任何重大變動。

4. 重大變動

除下文所披露者外，董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審計綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或交易狀況或前景並無任何重大變動。

誠如本集團最新刊發截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表所披露，相較二零一八年同期本公司擁有人應佔淨虧損，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔綜合淨虧損大幅減少或本公司擁有人應佔溢利。虧損情況有所改善主要歸因於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之投資物業及衍生金融資產之公平值淨收益，以及物業存貨減值減少所致。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零一九年十月十日對 *China Agri-Products Exchange Limited* 中國農產品交易有限公司所持有的該物業的估值發出的函件全文及估值證書，乃編製以供載入綜合文件。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對 *China Agri-Products Exchange Limited* 中國農產品交易有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就有關物業權益於二零一九年十月十日（「估值日期」）之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件作為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，理清估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

吾等已使用直接比較法評估第1至7號物業及第9號物業，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按實際銷售實現之價格及／或可資比較物業之索價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。同時，在適用情況下，吾等已按照吾等所獲文件顯示撥充資本的淨收入基準而考慮。吾等已考慮有關支銷，而在適當時候亦會考慮日後的租金收入潛力。

就第8號及第10號物業而言，於達致物業現時狀況的最終估值時，吾等已按重置成本法對物業進行估值。重置成本的計算乃基於土地現有使用的公平值的估計加上樓宇及結構新重置的當前成本。就土地部分而言，吾等已參考當地可用的市場交易證據。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較土地乃按照各土地之所有相關利弊進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。物業權益重置成本取決於有關業務是否有充足的潛在盈利能力。

估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則第11條；香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載的所有規定。

估值假設

除另有說明外，吾等於估值過程中乃假設：

- a. 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- b. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；
- c. 該等物業樓宇之成本或維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重之未履行責任；及
- d. 擁有人於公開市場出售該等物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業之價值。

業權調查

吾等已獲提供多份物業權益的文件副本。然而，吾等尚未檢查任何文件正本，以核實物業的現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團中國法律顧問廣東卓盈律師事務所就物業權益的效力所提供的資料。

限制條件

吾等已視察該等物業的外貌及(倘可能)內部。吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故此無法報告該等物業是否並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實地盤面積真確性，惟吾等已假設提交予吾等的文件所載地盤面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料並接受就有關事項提供予吾等之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他相關事項以鑒定該等物業。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴集團提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無理由懷疑吾等的估值並無考慮物業權益的任何質押、抵押或欠款，或可能出現而影響銷售的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何會影響其價值的產權承擔、限制及繁重支銷。

所報告的市值僅為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

就位於中國的物業而言，吾等已獲 貴集團告知，潛在稅務負債包括土地增值稅(進項稅率介乎9%至30%)及所得稅(除稅前溢利之25%)。於中國變現相關物業之應付稅項之實際金額將視乎出售相關物業呈交相關交易文件時相關稅務機構發出之正式稅務通知而定。出售該等物業可能產生潛在稅項責任。

誠如 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，在中國農產品交易市場管理及銷售物業乃 貴集團之主要業務並一直視市場情況考慮不時在中國農產品交易市場銷售物業。出售該等物業極有可能產生該等稅項責任。

備註

吾等以人民幣對該等物業作出估值。

本公司的陳志濠先生(產業測量學士)及劉婧女士(地理信息系統碩士)已於二零一九年十一月對該等物業進行現場視察。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
中國農產品交易有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事
陳晞
MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

謹啟

二零二零年一月七日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾5年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值概要

	於 二零一九年 十月十日 之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 十月十日 應佔之市值 人民幣
1. 中華人民共和國 江蘇省 徐州市 泉山區 迎賓大道東側 徐州農副產品中心批發市場	373,000,000	51%	190,230,000
2. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 玉林宏進農副產品批發市場一期	380,000,000	65%	247,000,000
3. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 玉州區 二環北路南側 龍表河西北側 玉林宏進農副產品批發市場二期	184,000,000	100%	184,000,000

	於 二零一九年 十月十日 之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 十月十日 應佔之市值 人民幣
4. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 青菱鄉 青菱街特一號 武漢白沙洲農副產品大市場	1,398,000,000	100%	1,398,000,000
5. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 老城區 洛吉快速通道西側 洛陽宏進農副產品國際物流中心	855,000,000	100%	855,000,000
6. 中華人民共和國 河南省 開封市 開杞公路北側及西林公墓東側 河南宏進農副產品國際物流中心	261,000,000	100%	261,000,000

	於 二零一九年 十月十日 之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 十月十日 應佔之市值 人民幣
7. 中華人民共和國 遼寧省 盤錦市 盤山縣 胡家鎮 西胡村 盤錦宏進農副產品國際商貿城	103,000,000	100%	103,000,000
8. 中華人民共和國 河南省 濮陽市 112街道 033街坊 濮陽宏進農副產品 國際物流中心在建工程	102,000,000	75%	76,500,000
9. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清浦區 北環路南側及海南路東側 淮安宏進農副產品國際物流中心	145,000,000	100%	145,000,000

	於 二零一九年 十月十日 之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零一九年 十月十日 應佔之市值 人民幣
10. 中華人民共和國 廣西壯族自治區 欽州市 金海灣西大街北側(南北高速出入口) 中國-東盟(欽州)農產品大市場	481,000,000	100%	481,000,000
總計：	<u>4,282,000,000</u>		<u>3,940,730,000</u>

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
1. 中華人民共和國江蘇省徐州市泉山區迎賓大道東側徐州農副產品中心批發市場	<p data-bbox="544 491 858 778">該物業包括建於地盤面積約193,673.91平方米(2,084,689平方呎)之一幅土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層高的樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="544 832 858 1336">該物業擁有一幢建築面積約6,746.94平方米(72,623平方呎)的辦公樓。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約99,956.29平方米(1,075,921平方呎)。該物業約於二零一一年竣工及作商業用途。</p> <p data-bbox="544 1389 858 1591">該物業之土地使用權已授出，於二零五七年十一月二十七日屆滿，作倉庫及物流用途。</p>	<p data-bbox="879 491 1177 651">於估值日期，該物業主要由擁有人作為農副產品批發市場經營。</p> <p data-bbox="879 704 1177 1038">該物業總建築面積約101,560.59平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣38,113,626元，而餘下部分目前閒置或由擁有人佔用。</p>	<p data-bbox="1246 491 1406 608">373,000,000 (叁億柒仟叁佰萬整)</p> <p data-bbox="1246 704 1406 868">貴集團應佔 51%權益： 人民幣 190,230,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－徐土國讓(合)字(2007)104號，該物業總地盤面積約193,673.50平方米之土地使用權已授予 貴公司擁有51%之附屬公司徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2倍
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	應符合機場安全高度限制
綠地率	不低於20%
最高建築面積	<u>232,408.20平方米</u>

根據國土資源局發出日期為二零零八年五月二十六之國有土地使用證徐土國用(2008)第12888號，徐州源洋已獲授地盤面積約為193,673.91平方米之物業之土地使用權，為期五十年，作倉庫及物流用途。

2. 根據房屋所有權證－徐房權證雲龍字第56520號，該物業總建築面積約6,746.94平方米之部分房屋所有權已歸屬予徐州源洋。
3. 根據徐州市發展和改革委員會發佈的正式公告－徐發改外經200826號，該物業發展建議已獲當地政府批准。徐州源洋獲准於一幅地盤面積約為193,673.91平方米之土地上建設總建築面積約為91,000.00平方米之該物業。批准之建設期自二零零八年一月起及至二零一零年一月止，為期兩年。
4. 根據資料，總建築面積約105,820.77平方米之該物業由 貴公司持作投資物業用途。
5. 總建築面積約6,746.94平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將該等按揭計入估值。
6. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由徐州源洋合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 徐州源洋有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
 - iv. 徐州源洋有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
 - v. 除上文附註5所述的抵押外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；及
 - vi. 徐州源洋取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
2. 中華人民共和國廣西壯族自治區玉州區二環北路南側玉林宏進農副產品批發市場一期	<p>該物業包括建於總地盤面積約273,884.07平方米(2,948,063平方呎)之五幅相連土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層的樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約27,766.52平方米(298,876平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約38,535.01平方米(414,787平方呎)。該物業約於二零一三年竣工及作商業用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>於估值日期，該物業主要由擁有人作為農副產品批發市場經營。</p> <p>總建築面積約55,689.10平方米之竣工部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣22,895,602元，而餘下部分目前閒置或由擁有人佔用。</p>	<p>380,000,000 (叁億捌仟萬整)</p> <p>(貴集團應佔65%權益： 人民幣 247,000,000元)</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－玉國讓字(2007)第7號，該物業總地盤面積約273,884.06平方米之土地使用權已授予 貴公司擁有65%之附屬公司玉林宏進農副產品批發市場有限公司(「玉林宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5
上蓋面積	不超過45%
樓宇高度限制	不高於6層(24米)
綠地率	不低於4.5%
最高建築面積	<u>410,826.09平方米</u>

2. 根據玉林市人民政府於二零零七年發出之五份國有土地使用證－玉國用(2007)第A807、A808、A809、A913及A914號，玉林宏進已獲授總地盤面積為273,884.07平方米之五幅土地之土地使用權，土地使用期限於二零四七年七月十八日屆滿，作商業服務用途。

3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約17,881.23平方米之部分房屋所有權已歸屬予玉林宏進。

根據 貴公司所提供之資料，玉林宏進正申請取得該物業總建築面積約9,885.29平方米之餘下部分之所有權證明。根據 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所，玉林宏進取得該等所有權證明不存在任何法律障礙且於取得該等所有權證明後，玉林宏進分別有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

4. 根據 貴公司所提供之資料，已竣工物業總建築面積93,745.09平方米之部分已出售及交付，因此，吾等於估值時已撇除該部分。

5. 根據資料，總建築面積約66,301.53平方米之該物業由 貴公司持作出售。

6. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由玉林宏進合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 玉林宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；

玉林宏進有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；

在建部分於竣工及符合建築工程竣工驗收規定資格後取得有效業權證明並無任何法律障礙。

- iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；及
- v. 玉林宏進在取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
3. 中華人民共和國廣西壯族自治區玉州區二環北路南側龍表河西北側玉林宏進農副產品批發市場二期	<p>該物業包括一個批發市場，主要由建於地盤面積約141,529.79平方米(1,523,414平方呎)之多幢一層至三層樓宇及構築物以及閒置場地組成。</p> <p>該物業包括閒置場地以及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約21,517.50平方米(231,612平方呎)。該物業約於二零一四年竣工及作商業用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，於二零一六年三月二日屆滿，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業主要由擁有人作為農副產品批發市場經營。</p> <p>總建築面積約21,049.60平方米之竣工部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣4,297,769元。餘下部分持作未來開發。</p>	<p>184,000,000 (壹億捌仟肆佰萬整)</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 184,000,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同 - 玉土出(2011)第006號，該物業總地盤面積約141,607.27平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司玉林宏進物流發展有限公司(「玉林宏進物流」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過2.5
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	主樓 不高於120米， 其他樓宇 不高於24米
綠地率	不低於15%
最高建築面積	<u>354,000.00平方米</u>

2. 根據日期為二零一一年五月十七日之兩份國有土地使用證－玉國用(2011)第01000449號及第01000452號，玉林宏進物流已獲授總地盤面積約為141,529.79平方米之該物業之土地使用權，期限於二零一一年三月二日屆滿，作批發及零售用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的土地於二零一一年三月二日以人民幣62,720,000元的土地出讓金獲得。
3. 根據資料，總建築面積約21,049.60平方米之該物業及餘下場地由 貴公司持作出售及開發。
4. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由玉林宏進物流合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 玉林宏進物流有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；

玉林宏進物流有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；及
 - v. 玉林宏進物流在取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
4. 中華人民共和國湖北省武漢市洪山區青菱鄉青菱街特一號武漢白沙洲農副產品大市場	<p data-bbox="544 491 858 778">該物業包括建於總地盤面積約313,869.86平方米(3,378,467平方呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場，主要由多幢一層至兩層樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="544 836 858 1378">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約135,368.52平方米(1,457,095平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約45,264.87平方米(487,227平方呎)。該物業約於二零一一年竣工及作商業用途。</p> <p data-bbox="544 1436 858 1636">該物業之土地使用權已授出，於二零四六年十二月二十日及二零五四年七月六日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="879 491 1177 651">於估值日期，該物業主要由擁有人作為農副產品批發市場經營。</p> <p data-bbox="879 708 1177 1034">該物業總建築面積約180,028.48平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣161,560,977元，而餘下部分目前閒置或由擁有人佔用。</p>	<p data-bbox="1225 491 1406 608">1,398,000,000 (拾叁億玖仟捌佰萬整)</p> <p data-bbox="1225 708 1406 863">貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,398,000,000元</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權合同WCG-2006-042號，該物業總地盤面積約268,882.24平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「武漢白沙洲」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過0.55
上蓋面積	不超過30%
樓宇高度限制	根據具體計劃
綠地率	根據有關條例
最高建築面積	<u>147,885.23平方米</u>

2. 根據國有土地使用權合同WH-2014-B096號，武漢白沙洲已獲授總地盤面積約為44,987.62平方米之物業之土地使用權，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	<u>不超過0.24</u>
最高建築面積	<u>10,656.5平方米</u>

3. 根據日期為二零零九年七月二十二日之國有土地使用證武國用(2009)第431號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約268,882.24平方米之該物業之土地使用權，期限於二零四六年十二月二十日屆滿，作商業用途。
4. 根據日期為二零一四年八月二十五日之國有土地使用證武國用(2014)第225號，武漢白沙洲已獲授地盤面積約44,987.62平方米之該物業之土地使用權，期限於二零五四年七月六日屆滿，作商業用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的土地於二零一四年八月二十五日以人民幣45,832,512元的土地出讓金獲得。
5. 根據41份房地產權證，該物業總建築面積約135,368.52平方米之部分房屋所有權已歸屬予武漢白沙洲。

6. 吾等注意到，武漢白沙洲在標的地塊以外的毗鄰地塊上修建多幢附加構築物。根據 貴公司所提供之資料，該等附加構築物總建築面積約為18,294.92平方米。有關部分不在我們的估值範圍內，吾等已經忽略該等構築物的市場價值及可能的拆除成本。
7. 根據資料，總建築面積約180,633.39平方米之該物業由 貴公司持作投資物業用途。
8. 總建築面積約134,706.78平方米之該物業受按揭規限，一筆過金額為人民幣779,000,000元。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
9. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由武漢白沙洲合法持有；
 - ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
 - iii. 武漢白沙洲有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
武漢白沙洲有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
 - iv. 除上文附註8所述之按揭外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 武漢白沙洲在取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
5. 中華人民共和國河南省洛陽市老城區洛吉快速通道西側洛陽宏進農副產品國際物流中心	<p>該物業包括建於總地盤面積約255,655.60平方米(2,751,854平方呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約166,752.19平方米(1,794,921平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約45,536.98平方米(490,160平方呎)。該物業約於二零一五年竣工及作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業主要作為農副產品批發市場經營。</p> <p>該物業總建築面積約163,768.27平方米之已竣工部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣30,695,464元，而餘下部分目前閒置或由擁有人佔用。</p>	<p>855,000,000 (捌億伍仟伍佰萬整)</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 855,000,000元</p>
	<p>該物業之土地使用權已授出，於二零五二年九月十日及二零五三年十月三十日屆滿，作批發及零售用途。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－豫(洛)出讓(2012年)第042號，該物業總地盤面積約133,408.49平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不多於20%
最高建築面積	<u>186,771.90平方米</u>

2. 根據國有土地使用權合同－豫(洛)出讓(2013年)第080號，該物業總地盤面積約為122,247.07平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司洛陽利寶置業有限公司(「洛陽利寶」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.4
上蓋面積	不超過40%
樓宇高度限制	不高於40米
綠地率	不多於20%
最高建築面積	<u>171,145.90平方米</u>

3. 根據國有土地使用證－洛市國用(2012)第02001226號，洛陽宏進已獲授地盤面積約133,408.50平方米之該物業之土地使用權，期限於二零五二年九月十日屆滿，作批發及物流用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的土地於二零一二年九月十七日以人民幣46,025,930元的土地出讓金獲得。

4. 根據國有土地使用證－洛市國用(2014)第02000247號，洛陽利寶已獲授地盤面積約122,247.10平方米之該物業之土地使用權，期限於二零五三年十月三十日屆滿，作批發及物流用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的土地於二零一三年十月三十日以人民幣43,092,091元的土地出讓金獲得。

5. 根據64份建設工程規劃許可證，總建築面積約159,804.37平方米之該物業已獲准施工。

6. 根據5份預售許可證－洛房商預字第Y16-049號、第Y16-074號至第Y16-077號，總建築面積約17,040.07平方米已獲准預售。

7. 根據多份房地產權證，該物業總建築面積約161,008.43平方米之部分房屋所有權已歸屬予洛陽宏進。

8. 根據 貴公司所提供之資料，該物業總建築面積約25,040.46平方米之部分已按人民幣320,912,588元之總代價進行預售及尚未交付。吾等已將該代價計入吾等的估值。

9. 根據 貴公司所提供之資料，該物業持作投資用途之部分及持作出售之餘下部分之詳情如下：

物業分類	概約建築面積	市場價值 (人民幣元)
持作出售之物業	40,193.79平方米	223,000,000
持作投資用途之物業	172,095.39平方米	632,000,000
總計：	212,289.18平方米	855,000,000

10. 總建築面積約12,831.12平方米之該物業受按揭規限。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。

11. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由洛陽宏進及洛陽利寶分別合法持有；
- ii. 該物業之所有土地出讓金均已償清；
- iii. 洛陽宏進及洛陽利寶分別有權不受限制地於市場租賃或抵押該物業；
洛陽宏進及洛陽利寶有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
- iv. 除上文附註10所述之按揭外，該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；
- v. 根據國有土地使用權出讓合同的補充規定，洛陽宏進及洛陽利寶有權將該物業按市場價值轉讓或出售予中國政府或其選定的企業作為獨家授權賣方；及
- vi. 洛陽宏進及洛陽利寶分別在取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
6. 中華人民共和國河南省開封市開杞公路北側及西林公墓東側河南宏進農副產品國際物流中心	<p>該物業包括建於總地盤面積約408,080.10平方米(4,392,537平方呎)之五幅相連土地上之批發市場，主要由多幢一層至三層樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約101,560.97平方米(1,093,193平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約6,356.26平方米(68,418平方呎)。該物業約於二零一四年竣工及作商業用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，於二零五年五月十四日屆滿，作批發市場用途。</p>	<p>該物業主要由擁有人作為農副產品批發市場經營。</p> <p>該物業總建築面積約45,437.91平方米之部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣1,978,987元，而餘下部分閒置或由擁有人佔用。</p>	<p>261,000,000 (貳億陸仟壹佰萬整)</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 261,000,000元</p>

附註：

1. 根據五份國有土地使用權合同－豫(汴)出讓(2013年)第0345至0349號，該物業總地盤面積約為408,080.1平方米之土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司開封宏進農副產品批發市場有限公司(「開封宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過45%
樓宇高度限制	不高於24米及 應符合機場安全 高度限制
綠地率	<u>不少於20%</u>
最高建築面積	<u>489,696.12平方米</u>

2. 根據五份國有土地使用證－汴房地產權證第252097、252098、252099、252100、252101號，開封宏進已獲授總地盤面積約408,080.1平方米之該物業之土地使用權，期限於二零五三年五月十四日屆滿，作批發市場用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的地塊於二零一三年一月二十三日以人民幣116,302,830元的土地出讓金總額獲得。
3. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約39,790.35平方米之部分房屋所有權已歸屬予開封宏進。
4. 根據三份預售許可證－汴住建預(銷)售證字2014第026號至第028號，總建築面積28,149.68平方米已獲准預售。
5. 根據 貴公司所提供之資料，開封宏進正申請取得該物業總建築面積約61,770.62平方米之所有權證明。根據 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所，開封宏進取得該等所有權證明不存在任何法律障礙且於取得該等所有權證明後，開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

6. 根據 貴公司所提供之資料，該物業持作投資用途之部分及持作出售之餘下部分之詳情如下：

物業分類	概約建築面積	市場價值 (人民幣)
持作出售之物業	9,686.48平方米	27,000,000
持作投資用途之物業	98,230.75平方米	234,000,000
總計：	107,991.72平方米	261,000,000

7. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由開封宏進合法持有；
- ii. 開封宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
開封宏進有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
在建部分於竣工及符合建築工程竣工驗收規定後取得有效業權證明不存在任何法律障礙。
- iii. 該物業之所有土地出讓金均已由開封宏進償清；
- iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；
- v. 租賃協議雙方已完成該協議所需的備案及登記手續。其對協議雙方具有法律約束力及可強制執行；及
- vi. 開封宏進在取得該物業任何未來發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
7. 中華人民共和國遼寧省盤錦市盤山縣胡家鎮西胡村盤錦宏進農副產品國際商貿城	<p data-bbox="544 491 858 783">該物業包括建於總地盤面積約159,774.00平方米(1,719,793平方呎)之三幅相連土地上之批發市場，主要由多幢一層至兩層樓宇及構築物組成。</p> <p data-bbox="544 836 858 1293">該物業包括多幢樓宇，總建築面積約49,263.25平方米(530,265平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約1,491.85平方米(16,058平方呎)。該物業約於二零一六年竣工及作商業用途。</p> <p data-bbox="544 1347 858 1634">該物業之土地使用權已授出，作商業用途之土地使用權於二零五四年三月十九日屆滿，作住宅用途之土地使用權於二零八四年三月九日屆滿。</p>	<p data-bbox="879 491 1177 608">根據 貴公司所提供之資料，該物業正在開發中。</p> <p data-bbox="879 661 1177 821">該物業已竣工部分主要由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p data-bbox="879 874 1177 1208">總建築面積約30,127.52平方米之該物業部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣1,683,411元，而餘下部分為閒置或由擁有人佔用。</p>	<p data-bbox="1214 491 1406 608">103,000,000 (壹億零叁佰萬整)</p> <p data-bbox="1214 661 1406 821">貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,000,000元</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014002及2111222014003，總地盤面積約120,061平方米之該物業土地使用權已授予貴公司一間間接全資附屬公司盤錦宏進農副產品批發市場有限公司(「盤錦宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5倍
上蓋面積	不高於60%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於15%
最高建築面積	<u>180,091.50平方米</u>

2. 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號2111222014004，總地盤面積約39,713平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	介乎1.0倍至2.0倍 (包括兩者)
上蓋密度	不高於35%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於30%
最高建築面積	<u>79,426.00平方米</u>

3. 根據三份國有土地使用證，總地盤面積約259,518平方米之該物業土地使用權已授予盤錦宏進，詳情如下：

國有土地使用證－ 盤山國用(2014)第號	土地使用權 屆滿日	許可用途	概約土地面積 (平方米)
000015	二零五四年三月十九日	商業服務	78,816.00
000016	二零五四年三月十九日	商業服務	41,245.00
000017	二零八四年三月十九日	住宅	31,770.00
	二零五四年三月十九日	商業	7,943.00
		總計：	<u>159,774.00</u>

4. 根據 貴公司所提供之資料，盤錦宏進正申請取得該物業總建築面積約49,263.25平方米之已竣工部分之所有權證明。根據 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所，盤錦宏進取得該等所有權證明不存在任何法律障礙且於取得該等相關證明後，盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。
5. 根據預售許可證－盤房許字2015104號，總建築面積39,437.71平方米已獲准預售。
6. 根據 貴公司所提供之資料，總建築面積約889.09平方米之該物業部分已預售但未交付，總代價約為人民幣3,311,000元。吾等於估值時已計及有關代價。
7. 根據 貴公司所提供之資料，該物業部分乃持作投資用途，而餘下部分持作銷售，詳情如下：

物業類別	概約建築面積	市值(人民幣元)
持作銷售之物業	38,423.04平方米	55,000,000
持作投資用途之物業	12,352.06平方米	48,000,000
總計：	50,775.10平方米	103,000,000

8. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由盤錦宏進合法持有；
 - ii. 盤錦宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
盤錦宏進有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由盤錦宏進償清；
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；
 - v. 租賃協議雙方已完成該協議所需的備案及登記手續。其對協議雙方具有法律約束力及可強制執行；及
 - vi. 盤錦宏進取得該物業任何未來發展之建設工程之所有必要許可／批准將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
8. 中華人民共和國河南省濮陽市112街道033街坊濮陽宏進農副產品國際物流中心在建工程	該物業包括總地盤面積約87,344.23平方米(940,166平方呎)之一幅土地。	該物業仍在建。	102,000,000 (壹億零貳佰萬整)
	該物業之土地使用權已授出，於二零五七年三月十七日屆滿，作商業用途。		貴集團應佔 75%權益： 人民幣 76,500,000元

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號GF-2008-2601，總地盤面積約87,344.23平方米之該物業土地使用權已授予 貴公司擁有75%權益之附屬公司濮陽宏進農副產品批發市場有限公司(「濮陽宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2倍
上蓋面積	不低於30%及 不高於50%
樓宇高度限制	不高於30米
綠地率	不低於10%
最高建築面積	<u>104,813.08平方米</u>

2. 根據國有土地使用證－濮陽市不動產權第0003857號，總地盤面積約87,344.23平方米之該物業土地使用權已授予濮陽宏進，期限於二零五七年三月十七日屆滿，作商業用途。根據 貴公司所提供之資料，該標的土地為於二零一六年十一月三日以人民幣24,893,100元的總土地出讓金購得。
3. 根據資料，於估值日期，該物業產生的建設成本約為人民幣51,300,000元。吾等於估值時已計及有關建設成本。
4. 根據資料，該物業仍在建。
5. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由濮陽宏進合法持有；
 - ii. 濮陽宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由濮陽宏進償清；
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 濮陽宏進取得該物業任何未來發展之建設工程之所有必要許可／批准將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
9. 中華人民共和國江蘇省淮安市清浦區北環路南側及海南路東側淮安宏進農副產品國際物流中心	該物業包括建於總地盤面積約101,630.60平方米(1,093,943平方呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場，主要由多幢一層至兩層樓宇及構築物組成。	根據 貴公司所提供之資料，該物業目前閒置。	145,000,000 (壹億肆仟 伍佰萬整)
	該物業包括多幢樓宇，總建築面積約14,067.55平方米(151,422平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約2,048.52平方米(22,050平方呎)。該物業約於二零一六年竣工及作商業用途。		貴集團應佔 100%權益： 人民幣 145,000,000元
	該物業之土地使用權已授出，於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予貴公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品批發市場有限公司(「淮安宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2倍
上蓋面積	不高於50%
樓宇高度限制	100米
綠地率	不低於20%
最高建築面積	<u>63,813.60平方米</u>

2. 根據國有土地使用權合同－國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0447，總地盤面積約48,452.60平方米之該物業土地使用權已授予淮安宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2倍
上蓋面積	不高於50%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不低於20%
最高建築面積	<u>58,143.12平方米</u>

3. 根據國有土地使用證－淮國用(2014)第11012號，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予淮安宏進，期限於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。根據貴公司所提供之資料，該標的土地為於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元的總土地出讓金購得。

4. 根據國有土地使用證－淮國用(2014)第17295號，總地盤面積約48,452.60平方米之該物業土地使用權已授予淮安宏進，期限於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。根據貴公司所提供之資料，該標的土地為於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元的總土地出讓金購得。

5. 於估值日期，該物業部分(即A5至A7座及A9至A12座)已竣工，而餘下部分閒置及留待日後開發。
6. 根據六份預售許可證－淮房預售證號2014575號至2014580號，總建築面積18,046.86平方米之該物業(A5至A7座、A10至A12座)已獲准預售，4,557.38平方米已售出及交付予數名買家，餘下物業之總建築面積約13,489.48平方米。
7. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約112.18平方米之房屋所有權已歸屬予淮安宏進。

根據 貴公司所提供之資料，淮安宏進正申請取得有關物業餘下樓宇部分之所有權證明，總建築面積約13,955.37平方米。根據 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所，淮安宏進取得該等所有權證明不存在任何法律障礙且於取得該等相關證明後，淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業之有關部分。

8. 吾等注意到淮安宏進已於標的土地之毗鄰土地上建造多幢額外構築物。根據 貴公司所提供之資料，額外構築物之總建築面積約36,592.36平方米。有關部分不在我們的估值範圍內，吾等已於估值過程中忽略該等構築物之市值以及潛在拆除成本。
9. 根據 貴公司所提供之資料，該物業部分持作投資用途，而餘下部分持作銷售，詳情如下：

物業分類	概約建築面積	市值(人民幣元)
持作銷售之物業	13,191.25平方米	44,000,000
持作投資用途之物業	2,934.82平方米	101,000,000
總計：	16,116.07平方米	145,000,000

10. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由淮安宏進合法持有；
 - ii. 淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
淮安宏進有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
在建部分於竣工及符合建築工程竣工驗收規定後取得有效業權證明不存在任何法律障礙。
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由淮安宏進償清；
 - iv. 該物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 淮安宏進取得該物業任何未來發展之建築工程之所有必要許可／批准將不會存在任何障礙。

估值證書

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一九年 十月十日 之市值 人民幣
10. 中華人民共和國廣西壯族自治區欽州市金海灣西大街北側(南北高速出入口)中國-東盟(欽州)農產品大市場	<p>該物業包括建於總地盤面積約266,630.15平方米(2,869,983平方呎)之兩幅毗鄰土地上之批發市場，主要由多幢一層至兩層高樓宇及構築物組成。</p> <p>該物業包括多幢樓宇，總建築面積約136,010.84平方米(1,464,009平方呎)。而餘下部分為閒置場地及多種臨時結構及建於其上的簷篷，總建築面積約13,136.68平方米(141,402平方呎)。該物業約於二零一五年竣工及作商業用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，於二零五一年十一月十三日及二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。</p>	<p>於估值日期，該物業主要作為農產品及副產品批發市場經營。</p> <p>該物業總建築面積約89,576.69平方米之已竣工部分訂有多項租賃協議(「租賃協議」)，年租金總收入約為人民幣12,535,537元，而餘下部分目前閒置或由擁有人佔用。</p>	<p>481,000,000 (肆億捌仟壹佰萬整)</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 481,000,000元</p>

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權合同－欽市土出字(2011)47號及欽市土出字(2012)45號，該物業總地盤面積約為266,630.15平方米之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司欽州宏進農副產品批發市場有限公司(「欽州宏進」)，作批發及零售用途(農產品市場)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.5倍
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不高於24米
綠地率	不少於20%
最高建築面積	<u>399,945.23平方米</u>

2. 根據國有土地使用證－欽國用(2014)第A1932號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約149,814.97平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。根據 貴公司所提供之資料，標的土地於二零一二年十月三十日以人民幣21,600,000元的土地出讓金獲得。
3. 根據國有土地使用證－欽國用(2013)第A1215號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約116,815.18平方米之土地使用權，期限將於二零五二年十月二十九日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。根據 貴公司所提供之資料，標的土地於二零一二年十月三十日以人民幣17,050,000元的土地出讓金獲得。
4. 根據國有土地使用證－欽國用(2016)第A0347號，欽州宏進已獲授該物業地盤面積約28,194.01平方米之土地使用權，期限將於二零五一年十一月十三日屆滿，作批發及零售用途(農產品市場)。根據資料，登記於第A0347號之地盤面積已載於第A1932號。
5. 根據多份房屋所有權證，該物業總建築面積約為136,010.84平方米之部分房屋所有權已歸屬予欽州宏進。
6. 根據資料，已竣工物業總建築面積為28,650.65平方米之部分已出售及交付，因此，吾等於估值時已撇除該部分。
7. 根據資料，總面積約為149,147.52平方米之該物業為 貴公司持作銷售。
8. 總建築面積約128,360.49平方米之該物業受按揭規限，一筆過金額為人民幣108,000,000元。然而，吾等並未將有關按揭計入估值。
9. 吾等已就該物業法定所有權獲 貴集團之中國法律顧問廣東卓盈律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由欽州宏進合法持有；
 - ii. 欽州宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個該物業；
欽州宏進有權不受限制地於市場租賃臨時結構及簷篷；
 - iii. 該物業之所有土地出讓金均已由欽州宏進償清；
 - iv. 除上文附註8所述之按揭外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 欽州宏進在取得該物業未來任何發展之建築工程之所有必要許可／批准方面將不會存在任何障礙。

1. 責任聲明

綜合文件乃遵照收購守則而刊載，旨在向股東及可換股票據持有人提供有關要約人、本集團及部分要約之資料。

要約人之董事，即陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士，願就綜合文件所載資料(有關本集團或位元堂集團之資料除外)之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，就其所深知，綜合文件所發表之意見(董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令綜合文件所載任何陳述產生誤導。

位元堂之董事，即鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士、鄧蕙敏女士、梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生，願就綜合文件所載資料(有關本集團之資料除外)之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，就其所深知，綜合文件所發表之意見(董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 要約人之權益及買賣披露

於有關期間，要約人、要約人之一致行動人士及要約人之董事概無買賣本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，要約人確認：

- (a) 易易壹金融(由位元堂間接持有約29.06%及為要約人之一致行動人士)間接持有2,007,700,062股股份，佔已發行股份約20.17%；
- (b) 金利豐證券(代表要約人作出部分要約之代理人及被推定與要約人一致行動之人士)持有793,254,588股股份，佔已發行股份約7.97%；
- (c) 易易壹金融間接持有本金額為103,000,000港元之可換股票據；
- (d) 除上文所披露者外，要約人、要約人董事及要約人之一致行動人士概無擁有或控制本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有任何權益；
- (e) 除易易壹金融不可撤銷承諾及金利豐不可撤銷承諾外，要約人及其一致行動人士概無接獲任何不可撤銷承諾以接納或拒絕部分要約；

- (f) 要約人及其一致行動人士概無與任何人士之間存在收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排；及
- (g) 於有關期間，要約人及其一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 有關部分要約之安排

要約人確認於最後實際可行日期：

- (a) 要約人或其任何一致行動之人士與任何董事、新任董事、股東或新任股東並無作出任何有關或取決於部分要約之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (b) 要約人概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引部分要約某項先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (c) 概無任何協議、安排或諒解，令根據部分要約收購之任何證券獲轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (d) 概無或將無向任何董事提供利益(法定補償除外)以作為離職補償或其他與部分要約有關之補償；
- (e) 除易易壹金融不可撤銷承諾及金利豐不可撤銷承諾外，任何中國農產品股東與要約人及其任何一致行動人士之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (f) 任何中國農產品股東(一方面)與中國農產品、其附屬公司或聯營公司(另一方面)之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

4. 市價

下表列示股份於(a)有關期間各曆月進行買賣之最後一日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價。

日期	股份收市價 港元
二零一九年三月二十九日	0.04
二零一九年四月三十日	0.055
二零一九年五月三十一日	0.059
二零一九年六月二十八日	0.051
二零一九年七月三十一日	0.044
二零一九年八月三十日	0.048
二零一九年九月十一日 (即緊接要約期開始日期前之最後營業日)	0.055
二零一九年九月十二日 (即緊接本公司根據收購守則規則3.7刊發公佈日期前之 最後營業日)	0.071
二零一九年九月二十五日 (即緊接聯合公佈日期前之最後營業日)	0.066
二零一九年九月二十六日(即最後交易日)	0.063
二零一九年九月三十日	0.068
二零一九年十月三十一日	0.066
二零一九年十一月二十九日	0.064
二零一九年十二月三十一日	0.065
二零二零年一月三日(即最後實際可行日期)	0.071

於有關期間：

- (a) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一九年九月十二日及二零二零年一月三日的每股股份0.071港元；及
- (b) 股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一九年八月六日的每股股份0.038港元。

5. 專家及同意書

以下為綜合文件載有其函件或意見之專家資格：

名稱	資格
金利豐財務顧問	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關部分要約之財務顧問
金利豐證券	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，為代表要約人作出部分要約之代理人

金利豐財務顧問及金利豐證券各自已就刊登綜合文件連同以各自所示形式及內容收錄其函件或報告及／或意見以及引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

6. 位元堂集團之財務資料

位元堂集團之財務資料概要

以下為摘錄自位元堂刊發之截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年之年報之位元堂集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度之經審核財務資料概要。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一九年 (千港元)	二零一八年 (千港元)	二零一七年 (千港元)
收益	751,443	845,781	738,440
除稅前溢利／(虧損)	81,694	(114,887)	(96,359)
金融資產減值虧損撥回／ (減值虧損)，淨額	82,767	(2,327)	-
所得稅抵免／(開支)	(7,448)	(2,281)	2,432
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
- 母公司擁有人	74,627	(115,581)	(93,303)
- 非控股權益	(381)	(1,587)	(624)
以下人士應佔全面收益／(虧損)			
總額：			
- 母公司擁有人	(88,025)	(87,834)	(71,364)
- 非控股權益	(1,538)	(1,587)	(624)
股息	-	-	-
母公司普通權益持有人應佔			
每股盈利／(虧損)：			
- 基本及攤薄(港仙)	5.98	(9.14)	(10.57)

位元堂集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表

位元堂須於綜合文件中載列或提述於(i)位元堂集團截至二零一七年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「位元堂二零一七年財務報表」)；(ii)位元堂集團截至二零一八年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「位元堂二零一八年財務報表」)；及(iii)位元堂集團截至二零一九年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「位元堂二零一九年財務報表」)所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係之重大會計政策及相關已刊發賬目附註。

位元堂二零一七年財務報表載於位元堂截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(「位元堂二零一七年年報」)第74至163頁，該報告已於二零一七年七月二十七日刊發於位元堂網站(<http://www.wyth.net>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727600_c.pdf)。

位元堂二零一八年財務報表載於位元堂截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(「位元堂二零一八年年報」)第72至144頁，該報告已於二零一八年七月二十六日刊發於位元堂網站(<http://www.wyth.net>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0726/ltn20180726495_c.pdf)。

位元堂二零一九年財務報表載於位元堂截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「位元堂二零一九年年報」)第118至274頁，該報告已於二零一九年七月三十日刊發於位元堂網站(<http://www.wyth.net>)及聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730532_c.pdf)。

位元堂二零一七年財務報表、位元堂二零一八年財務報表及位元堂二零一九年財務報表(但並非其分別所屬之位元堂二零一七年年報、位元堂二零一八年年報及位元堂二零一九年年報之任何其他部分)以提述方式載入綜合文件並構成綜合文件之一部分。

位元堂二零一七年財務報表、位元堂二零一八年財務報表及位元堂二零一九年財務報表並無載有位元堂之核數師安永會計師事務所就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度發表之任何保留意見。

重大變動

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，位元堂董事確認自二零一九年三月三十一日(即位元堂集團最近期經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期，位元堂集團的財務或交易狀況或前景並無任何重大變動。

誠如位元堂集團最新刊發截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表所披露，位元堂已(i)於截至二零一九年九月三十日止六個月較二零一八年同期錄得收益減少，主要是深受嚴峻的經濟環境及疲軟的消費意欲影響，導致中藥及保健食品產品分類之收益顯著減少所致；(ii)於截至二零一九年九月三十日止六個月較二零一八年同期錄得其他收入增加，主要乃因於出售五項物業產生收益導致投資物業公平值淨收益所致。此外，位元堂集團亦已於二零一九年十一月三十日較二零一九年三月三十一日錄得金融資產減少，主要由於金融資產變現所致。

7. 其他事項

- (a) 要約人一致行動集團之主要成員為要約人、位元堂、宏安及易易壹金融。
- (b) 要約人之董事為陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士。於最後實際可行日期，要約人由位元堂間接全資擁有。要約人之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人之香港聯絡地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。
- (c) 位元堂之董事為執行董事鄧清河先生、陳振康先生、鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士，及獨立非執行董事梁偉浩先生、蕭文豪先生、曹永牟先生及李家暉先生。位元堂之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。位元堂之香港主要營業地點為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室。
- (d) 宏安之董事為執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生及獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生及蕭錦秋先生。宏安之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。宏安之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (e) 易易壹金融之董事為執行董事陳振康先生、張偉楷先生及Stephanie小姐，及獨立非執行董事冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生。易易壹金融之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。易易壹金融之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (f) 於最後實際可行日期，宏安為位元堂控股股東，持有約58.08%位元堂股權及宏安最終控股股東為鄧清河先生。

- (g) 金利豐財務顧問為要約人有關部分要約之財務顧問。金利豐財務顧問之註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中99號中環中心72樓。
- (h) 金利豐證券為代表要約人作出部分要約之代理人。金利豐證券之註冊辦事處地址為香港中環皇后大道中99號中環中心72樓。

8. 備查文件

自綜合文件日期起直至只要部分要約仍可供接納期間，以下文件副本(i)於證監會網站(www.sfc.hk)及位元堂網站(www.wyth.net)；及(ii)於任何營業日上午九時正至下午五時正之一般營業時間，在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場31樓3101室)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度之位元堂年報；
- (c) 金利豐證券函件，全文載於綜合文件第7至22頁；
- (d) 本附錄「5.專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (e) 易易壹金融不可撤銷承諾；及
- (f) 金利豐不可撤銷承諾。

1. 責任聲明

綜合文件載有按收購守則規定向股東及可換股票據持有人提供有關要約人、本集團及部分要約之資料。

董事願就綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料除外)之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，就其所深知，綜合文件所發表之意見(要約人及位元堂董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元之股份。於最後實際可行日期，已發行及繳足股份數目為9,953,067,822股。所有已發行股份之間在各方面均享有同等權益，包括有關資本、股息及投票之權利。

本公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)至最後實際可行日期並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，已發行股份為9,953,067,822股，其中要約人及其一致行動人士持有2,800,954,650股，佔本公司已發行股本28.14%。

於最後實際可行日期，除可換股票據外，本公司概無其他可轉換或交換為股份或其他類別股權之尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員(包括各自的聯繫人)於本公司及其相聯法團(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(a)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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 要約人及其一致行動人士以及其他主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊及據董事所知，下表載列於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司股東大會5%或以上投票權中擁有權益之人士或實體。

姓名／名稱	身份	股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 權益之 概約百分比
Onger Investments	實益擁有人	2,007,700,062 (附註1)	20.17%
Peony Finance	實益擁有人	257,500,000 (附註1)	2.59%
忠譽國際有限公司	受控制法團權益	2,265,200,062 (附註1)	22.76%
易易壹金融	受控制法團權益	2,265,200,062 (附註1)	22.76%
金利豐證券	實益擁有人	793,254,588 (附註2)	7.97%
Galaxy Sky Investments Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註2)	7.97%
Kingston Capital Asia Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註2)	7.97%
金利豐金融集團有限 公司	受控制法團權益	793,254,588 (附註2)	7.97%
Active Dynamic Limited	受控制法團權益	793,254,588 (附註2)	7.97%
李月華	受控制法團權益	793,254,588 (附註2)	7.97%
洪漢文	實益擁有人	475,000,000 (附註3)	4.77%
	受控制法團權益	475,000,000 (附註3)	4.77%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，Peony Finance為本金額103,000,000港元之可換股票據之登記持有人，根據可換股票據之條款可轉換為257,500,000股股份。易易壹金融透過忠譽國際有限公司間接於Onger Investments及Peony Finance持有100%所有權繼而於股份／相關股份中擁有權益。
- (2) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，該793,254,588股股份乃由金利豐證券有限公司(由Galaxy Sky Investments Limited(為Kingston Capital Asia Limited(由金利豐金融集團有限公司直接全資擁有)之直接全資附屬公司)直接全資擁有)持有。金利豐金融集團有限公司由Active Dynamic Limited(由李月華直接全資擁有)擁有74.6%權益。在此情況下，根據證券及期貨條例，李月華、Active Dynamic Limited、Galaxy Sky Investments Limited、Kingston Capital Asia Limited及金利豐金融集團有限公司各自被視為於該793,254,588股股份中擁有權益。
- (3) 根據於聯交所網站刊發之相關權益披露表格，洪漢文先生於475,000,000股股份中擁有實益權益。其亦於Asia Smart Group Limited(由其100%控制的實體)持有的475,000,000股股份中擁有權益。

4. 權益及買賣之進一步披露

於最後實際可行日期：

- (i) 並無訂立任何安排以向任何董事提供任何利益作為離職或在其他情況下與部分要約有關之賠償；
- (ii) 於有關期間內，本公司或任何董事概無擁有或控制要約人或位元堂之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具或於其中擁有任何權益，彼等亦無以代價進行有關任何要約人或位元堂股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具之交易；
- (iii) 於有關期間內，概無董事持有任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或任何股份衍生工具，及彼等概無以代價進行有關任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具之交易；
- (iv) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或任何股份衍生工具；
- (v) 於有關期間內，本公司之附屬公司及本公司或本公司附屬公司之退休基金或根據收購守則「一致行動」第(5)類別之定義假定與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」第(2)類別之定義為本公司聯繫人之人士(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)概無擁有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或任何股份衍生工具，彼等亦無以代價進行有關任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具之交易；
- (vi) 於有關期間內，概無人士與本公司或根據收購守則「一致行動」第(1)、(2)、(3)及(5)類別之定義假定與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」第(2)、(3)及(4)類別之定義為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排，該等人士概無以代價進行有關任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具之交易；

- (vii) 於有關期間內，概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)獲全權委託管理任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或任何股份衍生工具，且彼等並無以代價進行有關任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他股份衍生工具之交易；
- (viii) 任何董事與其他人士概無訂立任何以部分要約之結果為先決條件或取決於部分要約之結果或在其他方面與部分要約有關之協議或安排；及
- (ix) 要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司之聯屬公司訂立符合下列情況的服務合約：

- (i) 於要約期開始前六個月內訂立或經修訂(包括連續性及訂明限期之合約)；
- (ii) 為通知期達12個月或以上之連續性合約；或
- (iii) 為有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)之訂明限期合約。

概無董事將或已獲提供任何利益(適用法律規定之任何法定賠償除外)作為離職或在其他情況下與部分要約有關之賠償。

6. 專家及同意書

除附錄四第5段所列要約人之專家外，以下為作出綜合文件所載或提述之意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
百利勤金融	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問有限公司	獨立物業估值師

百利勤金融及永利行評值顧問有限公司各自已就刊發綜合文件連同以所示形式及內容收錄其函件、報告、推薦建議、意見及/或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

7. 訴訟

(A) 王秀群女士及武漢天九工貿發展有限公司於中國向本公司發出之令狀(「中國第一號令狀」)

本公司收到王秀群女士(「王女士」)及武漢天九工貿發展有限公司(「天九」)(作為原告)於二零一零年十二月針對本公司(作為被告)向中國湖北省高級人民法院(「湖北法院」)提交之令狀(「令狀」)，連同日期為二零一一年一月四日之相關法院傳票(「傳票」)。令狀亦令武漢白沙洲農副產品大市場有限公司(「白沙洲農副產品」)作為第三方牽涉入該等民事法律程序。

王女士及天九於令狀中的主要指稱如下：

- (a) 指控白沙洲農副產品偽造有關收購白沙洲農副產品(「收購事項」)之股份轉讓協議(「爭議協議」)，此協議內收購之代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- (b) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部(「商務部」)及湖北工商行政管理局(「湖北工商局」)存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- (c) 指控商務部與湖北工商局根據上述被指控偽造的文件批准收購事項及處理相關文檔。

於二零一一年十一月十八日，湖北法院頒令(其中包括)凍結本公司持有的白沙洲農副產品的8%股權。

其後，本公司於二零一四年五月三十一日接獲湖北法院有關中國第一號令狀的判決(「湖北法院判決」)。在湖北法院判決中，湖北法院駁回王女士及天九的索償，且彼等被責令承擔法律訴訟的法律費用。

本公司隨後接獲中國最高人民法院(「最高人民法院」)有關王女士及天九就中國第一號令狀的上訴通知(「上訴」)。在該上訴中，王女士及天九尋求最高人民法院頒令爭議協議無效。

本公司收到最高人民法院於二零一四年十二月三十一日作出有關上訴的判決(「北京判決」)。在北京判決中，最高人民法院頒令(其中包括)：(a)撤銷湖北法院判決；及(b)爭議協議無效。

按本公司中國法律顧問的意見：

- (a) 最高人民法院只判決爭議協議無效，但並無對收購事項本身作出任何判決。
- (b) 北京判決將不會直接導致白沙洲農副產品擁有權的任何即時變更。本公司將繼續為白沙洲農副產品的合法擁有人，直至及除非撤銷：
 - (i) 商務部對收購事項的批准；及
 - (ii) 湖北工商局處理的股權轉讓登記。

於二零一五年六月二十三日，本公司向最高人民法院提出再審申請，要求擱置北京判決。

於二零一五年十二月二十二日，最高人民法院駁回本公司的申請（「二零一五年十二月判決」）。

(B) 本公司及白沙洲農副產品於中國向王女士、天九及其他發出之令狀

於二零一一年，本公司及白沙洲農副產品已於湖北法院開始法院審理程序，內容有關(其中包括)要求王女士及天九歸還非法佔用的白沙洲農副產品資產及經營溢利。

於二零一四年十月十六日，本公司向湖北法院申請撤銷其訴訟申索。本公司的申請於二零一四年十月二十二日獲受理。白沙洲農副產品仍為訴訟的原告。

於二零一六年一月十二日，湖北法院向各方發出通告，知會訴訟各方訴訟之法官成員將有變更。

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見下文(D)節)影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零一九年三月二十日，湖北法院向各方發出通告，指出訴訟將於二零一九年四月十日恢復審理。

(C) 本公司於香港對王女士及天九發出之令狀

於二零一一年十月二十四日或前後，本公司於香港原訟法院(「**法院**」)向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九(作為賣方)對收購事項違反買賣協議(「**買賣協議**」)多項條文，本公司(作為買方)正向彼等尋求損害賠償。

於二零一二年十月五日，本公司接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾(「**承諾**」)生效，彼等向本公司承諾不會(i)對兩份文據(據稱是買賣協議之承兌票據)(「**文據**」)背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)於出具文據時須強制付款，直至法院作出最終判決或進一步發出法院令狀為止。根據承諾，文據將不再到期，而令本公司於二零一二年十二月五日作出支付。

於二零一七年六月九日，訴訟雙方共同向法院提出申請後，法院更改承諾，指承諾須繼續保留，惟王女士及天九可在本訴訟中按照訴訟雙方於二零一七年六月二日提交的同意傳票隨附的草擬稿提出反申索。

審訊於二零一九年二月、三月及六月進行，為期23天。各方正在等候法院宣判。

(D) 王女士及天九對商務部提出法律訴訟

於二零一五年五月四日及二零一五年五月五日，王女士及天九已共同對商務部提出兩項獨立的法律訴訟，指稱商務部未能履行其法定職責，處理王女士及天九於二零一五年一月就撤銷有關爭議協議之批准證書及批復提交之申請(「**申請**」)。案件已獲北京第二中級人民法院(「**北京法院**」)受理。

於二零一五年五月二十日，商務部已提出其抗辯及本公司及白沙洲農副產品隨後申請作為第三方加入該等案件。

於二零一五年五月二十五日，北京法院就提交證據向本公司發出通知。

本公司於二零一六年一月八日收到北京法院頒佈之日期為二零一五年十二月三十一日的判決，北京法院要求商務部於30日內重新處理申請。

於二零一六年二月十五日，商務部邀請參與法律訴訟的相關人士出席聽證會及陳詞。

於二零一六年五月二十三日，本公司收到由商務部於二零一六年五月十九日作出之決定(「**商務部決定**」)，當中確認(其中包括)其於二零零七年十一月就爭議協議發出之批准證書將不予撤銷且維持其效力。

根據二零一六年八月三日之令狀，王女士及天九要求北京法院撤回商務部決定並要求商務部作出決定撤回批准證書。根據北京法院發出之通知，本公司與白沙洲農副產品各自己被北京法院加入作為行政訴訟的第三方。

本公司隨後收到北京法院日期為二零一七年三月三十一日之判決（「三月三十一日判決」），當中指出王女士及天九請求撤銷商務部決定缺乏法律及事實依據，不獲北京法院支持。因此，北京法院駁回王女士及天九之申請。

於二零一七年五月十日，本公司收到一份日期為二零一七年五月八日的行政上訴狀。依據行政上訴狀，王女士及天九就三月三十一日判決提出上訴，請求頒令(a)撤銷三月三十一日判決及(b)商務部作出決定以撤回於二零零七年就爭議協議發出之批准。

於二零一八年十二月二十四日，本公司接獲日期為二零一八年十二月二十日的北京高級人民法院判決，駁回王女士及天九之上訴，並維持三月三十一日判決所載的北京法院判決。換言之，商務部於二零零七年十一月有關爭議協議發出之批准將不予撤銷並仍然有效。

(E) 本公司於湖北向王女士及天九發出令狀

於二零一五年五月二十二日，鑒於北京判決(如上文(A)節所披露)，本公司向王女士及天九發出令狀。本公司尋求湖北法院頒令要求王女士及天九須協助白沙洲農副產品履行買賣協議向商務部報送的義務。

於二零一五年六月十五日，王女士及天九對湖北法院提出管轄權異議。

於二零一五年八月二十五日，湖北法院駁回管轄權異議。

於二零一五年九月六日，王女士及天九就駁回管轄權異議向最高人民法院上訴。

於二零一五年十月三十日，最高人民法院駁回王女士及天九的上訴。

於二零一六年七月二十日，湖北法院向訴訟各方發出通知出席於二零一六年八月十一日舉行之審訊前覆核。

根據王女士及天九於二零一六年八月六日提出之反申索，彼等尋求湖北法院宣佈買賣協議不再具任何效力。

於二零一六年八月十一日，本公司提交一份申請以修改其索償。已修改索償包括：(1)確認買賣協議已合法簽訂；(2)向湖北法院尋求頒令王女士及天九協助本公司及白沙洲農副產品履行買賣協議下其須向商務部報批備案的義務；(3)向湖北法院尋求頒令，倘王女士及天九無法提供上述協助，則本公司及白沙洲農副產品本身將有權向商務部報批備案；及(4)向湖北法院尋求頒令王女士及天九須承擔訴訟的費用。

於二零一七年三月二十七日，湖北法院作出命令，指由於王女士及天九針對商務部的訴訟結果(見上文(D)節)將影響該等審理程序，故該等審理程序應押後。

於二零一七年四月二十六日，王女士及天九就本公司於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。湖北法院當時拒絕王女士及天九的申請。

於二零一七年五月十日，王女士及天九再次就本公司於白沙洲農副產品之70%權益向湖北法院申請凍結令。根據湖北法院於二零一七年五月二十六日的命令(「五月二十六日命令」)，湖北法院批准凍結令，凍結本公司於白沙洲農副產品之70%權益。

於二零一七年五月二十六日，王女士及天九申請增加反申索，要求取回本公司於白沙洲農副產品之90%權益(王女士70%及天九20%)。

於二零一七年六月五日，本公司向湖北法院申請覆核五月二十六日命令。根據二零一七年六月十二日湖北法院的命令，本公司之申請被駁回。

於二零一九年四月十日，鑒於王女士及天九針對商務部的法律訴訟結果(見上文(D)節)，本公司向湖北法院申請撤回本公司的申索。本公司的申請於二零一九年四月十一日獲得批准。目前湖北法院仍在審理王女士及天九於二零一七年五月二十六日提出的反申索。

(F) 洛陽宏進農副產品批發市場有限公司向崔棧軍先生發出之令狀

於二零一七年四月三日，本公司的間接全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司(「洛陽宏進」)向崔棧軍先生(「崔先生」)發出令狀，尋求老城區人民法院(「老城法院」)頒令崔先生須退回有關建設成本的保證金人民幣2,721,500元及利息。

經雙方調解，老城法院頒佈調解令：(1)崔先生須於二零一七年十二月三十一日前向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元及(2)倘崔先生未能履行，上述人民幣2,721,500元的金額須按中國人民銀行的基準利率計息。

截至二零一七年十二月三十一日，崔先生未能向洛陽宏進支付人民幣2,721,500元，洛陽宏進向老城法院申請對崔先生進行強制執行。於最後實際可行日期，強制執行行動仍在進行。

(G) 江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司於中國向淮安市明遠農業發展有限公司及王永鋼先生發出之令狀

於二零一八年十一月四日，本公司的間接全資附屬公司江蘇盛隆正泰商貿發展有限公司（「江蘇盛隆」）向淮安市明遠農業發展有限公司（「淮安明遠」）及王永鋼先生（「王先生」）發出令狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，（其中包括）(1)各方簽訂之業務合作協議及補充業務合作協議將予終止；(2)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣30,000,000元，作為違反業務合作協議之賠償；(3)淮安明遠須向江蘇盛隆支付人民幣2,029,250元及人民幣5,795,000元作為違反補充業務合作協議之賠償；(4)王先生應對淮安明遠上述對江蘇盛隆之賠償負責；及(5)被告人須共同負責承擔訴訟費用，淮安明遠則須負責承擔江蘇盛隆的律師費。

於二零一八年十二月十六日，淮安明遠向江蘇盛隆發出民事反訴狀，尋求南京玄武區人民法院頒令，其中包括(1)江蘇盛隆所發出的日期為二零一八年九月十七日的終止合作經營通知對淮安明遠不產生效力；及(2)江蘇盛隆須負責承擔淮安明遠的律師費。

於最後實際可行日期，訴訟仍在進行。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何待決或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

於緊接要約期開始日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團之成員公司已訂立下列並非於本集團日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司(作為借款方)與位元堂間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(作為貸款方)所訂立日期為二零一九年九月二十六日的貸款協議，內容有關授出金額不超過621,000,000港元的無抵押信貸融資，年利率為10.0%，為期36個月，有關詳情載於聯合公佈；
- (b) 本公司(作為借款方)與宏安間接全資附屬公司倍利投資有限公司(作為貸款方)所訂立日期為二零一九年九月二十六日的貸款協議，內容有關授出金額不超過89,000,000港元的無抵押信貸融資，年利率為10.0%，為期36個月，有關詳情載於聯合公佈；
- (c) 本公司間接全資附屬公司至寶控股有限公司(作為賣方)與梁榮(作為買方)所訂立日期為二零一八年八月二十三的買賣協議，內容有關出售及轉讓駿美投資有限公司(持有一幅土地)全部已發行股本及股東貸款，代價為人民幣78,000,000元(相當於約89,600,000港元)，有關詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十三的公佈；及
- (d) 本公司與金利豐證券所訂立日期為二零一七年十月四日的有條件包銷協議，內容有關金利豐證券包銷不少於6,621,139,800股及不多於8,643,639,800股本公司擬發行的供股股份，包銷佣金為金利豐證券將予包銷的最高數目供股股份總認購價(按每股供股股份0.088港元)的2.5%。

9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及本公司之香港主要營業地點為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

自綜合文件日期起直至只要部分要約仍可供接納期間，以下文件副本於(i)證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.cnagri-products.com)；及(ii)於任何營業日上午九時正至下午五時正之一般營業時間，在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 董事會函件，全文載於綜合文件；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於綜合文件；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於綜合文件；
- (f) 永利行評值顧問有限公司日期為二零二零年一月七日(星期二)之函件及估值證書；
- (g) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (h) 本附錄「8.重大合約」一節所述之重大合約。