

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約，且本公告及其所載內容並不構成任何合約或承諾之基準。



(前稱Renhe Commercial Holdings Company Limited人和商業控股有限公司*)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

公告

涉及收購農業和食品生產零售連鎖店中的目標股份的主要收購及關連交易

與目標集團的貸款有關的持續關連交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，利駿(本公司的全資附屬公司，作為買方)及Plenty Business(由本公司控股股東全資擁有的公司，作為賣方)訂立收購協議，以買賣目標公司全部已發行股本中的19%，該公司通過其中國附屬公司在中國以「地利生鮮」品牌經營農產品連鎖超市、生鮮食品連鎖店和供應鏈以及物流管理業務。

收購事項意味著本集團業務擴展至農業價值鏈的下游分部。目標業務為通過連鎖超市「地利生鮮」進行農產品零售、農產品批發以及生鮮食品連鎖店業務和供應鏈以及物流管理。目標集團目前在中國哈爾濱、瀋陽、長春、貴陽、北京、大慶、榆樹、撫順、鐵嶺、吉林市及松原經營逾250間自營零售店，主要零售蔬菜、果品、水產、肉類及其他食品，並擁有8間特許經營店。

目標股份之總購買價為人民幣9.5億元(相當於約11億港元)，乃根據目標集團的股本價值及參考目標集團的專業商業估值而釐定。由於已預付按金，故人民幣5.5億元(相當於約6.092億港元)的淨購買價將於完成收購時以港元現金支付。

根據收購協議，賣方已將一項認購期權授予利駿，於截至二零二零年、二零二一年或二零二二年十二月三十一日止任何一個財政年度，若(i)地利生鮮店的總商品交易額達到人民幣100億或(ii)目標集團的EBITDA達到人民幣2.5億元，則利駿可自二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日行使認購期權，收購目標公司全部已發行股本中剩餘的81%。

賣方亦已將一項認沽期權授予利駿，若(i)地利生鮮店截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的總商品交易額未能達到人民幣100億元及(ii)目標集團的EBITDA未能達到人民幣2.5億元，則利駿可自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日行使認沽期權，以人民幣9.5億元(相當於約11億港元)之價格及相當於年利率6%的金額回售於收購事項中收購之目標股份。戴先生已就賣方妥為履行其於認沽期權項下責任而向利駿提供個人擔保。

貸款

於收購協議日期，哈爾濱地利(本公司附屬公司，作為貸方)及地利生鮮(目標集團附屬公司，作為借方)亦訂立本金金額人民幣20億元(相當於22億港元)的貸款協議。該貸款透過賣方及戴先生各自以利駿為受益人的股份押記及擔保作為抵押。

董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見將載於致股東的通函內)認為，該交易的條款乃經訂約各方公平磋商達致，按一般商業條款訂立，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要收購事項，且由於賣方由戴先生最終全資擁有，根據上市規則賣方為本公司的關連人士，因此根據上市規則，收購事項亦構成本公司的關連交易。

此外，完成收購後，目標公司將分別由利駿及賣方擁有19%及81%權益，因此，目標公司於完成收購後將成為本公司的關連人士及共同持有的實體（定義見上市規則）。由於根據貸款協議給予目標公司的貸款並非按利駿於目標公司的股權比例而授出，因此根據上市規則將構成本公司的持續關連交易及向賣方及目標公司提供的非豁免財政資助。

由於貸款未償還本金額的建議年度上限的一項或多項適用百分比率及貸款項下累計的利息金額超過5%，故該交易（包括收購事項及貸款）須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。戴先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。

根據收購協議，每份認購期權及認沽期權均可由利駿全權酌情行使，且應就授出該等期權而支付象徵式溢價。因此，本公司將於認購期權或認沽期權獲行使後遵守上市規則第14A章適用的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該交易的條款及條件是否為一般或更佳商業條款、屬公平合理、於本公司日常業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提出推薦建議，當中計及獨立財務顧問的意見。概無獨立董事委員會成員於該交易或其項下交易中擁有直接或間接權益或參與有關事宜。

獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，本公司將適時委任獨立財務顧問，以就該交易的條款及條件是否為一般或更佳商業條款、屬公平合理、於本公司日常業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提出推薦建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，讓獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議、貸款協議及其項下擬進行之交易。戴先生(本公司控股股東)及其聯繫人以及任何於該交易中擁有重大權益的人士須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除戴彬先生因屬於戴先生之聯繫人而已於相關董事會決議案中放棄投票外，就本公司所知及經作出一切合理查詢後，概無其他董事以任何方式於該交易中擁有重大權益，並須於董事會會議上就相關董事會決議案放棄投票。

本公司預計於二零一九年九月三十日或之前向股東寄發通函，載入(其中包括)(i)有關該交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的意見函，載有其在聽取獨立財務顧問的推薦建議後，就該交易的條款和條件是否按一般或更佳商業條款訂立、是否公平合理、是否在本公司的日常及一般業務過程中進行及是否符合本公司和股東的整體利益等，以及獨立股東應如何投票等提供意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出的意見函；(iv)目標集團經審核合併賬目；(v)經收購目標集團擴大後本集團的未經審核備考賬目；(vi)目標集團的業務估值報告；及(vii)股東特別大會通告，以便本公司有足夠時間編製通函。

警告

股東及投資者謹請注意，收購協議及貸款協議須待「收購協議 — 先決條件」及「貸款協議」一節所載多項條件獲達成後，方可作實，因此，該交易可能或未必得以完成。因此，股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，利駿及賣方訂立收購協議，以按下文概述的條款買賣目標公司的目標股份。目標公司擁有「地利生鮮」(中國的農業及生鮮食品零售連鎖店)。

收購協議

收購協議的主要條款概述如下：

日期 二零一九年八月二十九日

訂約方： 利駿有限公司(本公司全資附屬公司)，作為買方

Plenty Business Holdings Limited(由本公司控股股東戴先生全資擁有的公司)，作為賣方，因此，賣方為本公司的關連人士。

將予收購之標的 目標股份，佔目標公司全部已發行股本的19%
事項：

代價

目標股份之總購買價為人民幣9.5億元(相當於約11億港元)，其中人民幣4億元(相當於約4.431億港元)已預付作按金。人民幣5.5億元(相當於約6.092億港元)之淨額將由利駿於完成收購時以港元現金支付。

代價的基準

目標股份之總購買價乃由收購協議訂約方於審慎考慮(包括但不限於)下列因素後公平磋商釐定：

- (a) 目標集團之股權價值為人民幣50億元(相當於約55億港元)，參考獨立專業評估師於二零一九年六月三十日對目標集團進行的初步業務估值，當中計及目標集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度的經審核銷售、上市可比公司的企業價值對銷售比率以及有關就目標集團的現金、債務及其他應收款項之調整；
- (b) 下行投資風險(如有)，由認沽期權提供保障；以及通過認購期權保留未來具有保證利率的購買目標集團剩餘股權的專有權；及
- (c) 本集團及目標集團預計於完成收購後產生如下文「交易的理由及裨益」一節所述的協同效益。

先決條件

除非訂約方另有約定，否則完成收購須待下列先決條件於二零二零年六月三十日或之前達成(或獲豁免(如適用)後方告作實：

- (a) 根據上市規則就(其中包括)收購協議、貸款協議及其項下擬進行之交易於股東特別大會上取得獨立股東批准；
- (b) 為了進行該交易，已從相關的政府或監管機構取得或向其提出所有必要的審批、許可、授權、同意、豁免、免除、批准、命令、通知或備案，全部均有效並且沒有被撤銷或撤回；
- (c) 完成對目標集團的盡職審查，並獲本公司全權酌情信納；
- (d) 為了進行該交易，已從相關第三方取得所有必要的相關審批、許可、授權、同意、批准、豁免、通知或確認，全部均有效並且沒有被撤銷；
- (e) 目標集團的業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動；
- (f) 利駿作為買方已收到目標集團的業務估值報告(於內容及形式上獲利駿信納)；
- (g) 申報會計師已完成審核並就目標集團的會計師報告發表不保留意見，且其內容獲本公司信納；
- (h) 收購協議所載的利駿作出的聲明及保證於成交日期仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於收購協議日期至成交日期期間隨時再次作出；
- (i) 收購協議所載的賣方作出的聲明及保證於成交日期仍然真實及準確，猶如於收購協議日期至成交日期期間隨時再次作出；及
- (j) 賣方已履行及遵守收購協議所載其須於據此擬進行之交易完成之時或之前履行或遵守的一切協議、責任及條件；

除條件(a)及(b)外，利駿及本公司可隨時以書面方式豁免任何前述先決條件。若收購協議的任何條件未能於二零二零年六月三十日或之前(或收購協議項下訂約方書面協定的較後日期)達成或獲利駿或本公司豁免，收購協議將會失效，而其項

下訂約方的一切責任及負債(除若干條件擬將於任何終止後持續生效外)將終止且概無訂約方將對另一方擁有任何申索權利，惟先前違反者除外。

期權

認購期權

根據收購協議，賣方已向利駿授出認購期權，據此，於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(包括首尾兩日)，利駿有權(但無義務)向賣方收購剩餘股份(即目標公司全部已發行股本的81%)。

若經本公司委任的獨立專業核數師事務所審核後，於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止任何一個財政年度，若(i)地利生鮮店的總商品交易額達到人民幣100億元或(ii)目標集團的EBITDA達到人民幣2.5億元，利駿可全權酌情行使認購期權。認購期權可按行使時協定的行使價行使，而此將計及(其中包括)目標集團於當時的比例估值。若認購期權獲行使，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其賬目將合併至本集團的賬目。

認沽期權

另外，根據收購協議，賣方亦已向利駿授出認沽期權，據此，於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間(包括首尾兩日)，利駿有權(但無義務)向賣方回售而賣方有責任購買目標股份。

若經本公司委任的獨立專業核數師事務所審核後，(a)地利生鮮店的總商品交易額於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度未達到人民幣100億元，且(b)目標集團的EBITDA於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度未達到人民幣2.5億元，則利駿可全權酌情行使認沽期權。認沽期權按賣方應付行使價行使，即(i)目標股份的總購買價人民幣9.5億元與(ii)相當於總購買價年利率6%的金額之和。戴先生已就賣方妥為履行其於認沽期權項下責任而向利駿提供個人擔保。

根據收購協議，利駿可行使認購期權或認沽期權，但不得同時行使。

採用總商品交易額作為標準

總商品交易額是用於評估具有「市場」特色零售業務之規模的常用標準。它代表透過零售網絡售出的所有貨物或商品的總值。當快速增長的零售業務達到一定的銷售水平時，可透過銷售的經濟規模及市場影響力實現盈利。

地利生鮮店的總商品交易額包括自營零售店及特許經營店的銷售額。以人民幣100億元的總商品交易額作為行使認購期權及認沽期權期權的基準是因為董事及賣方合理相信，當地利生鮮店的業務規模達到該基準水平時，目標集團將具備獲得可觀利潤的堅實基礎。

完成收購

除非訂約方另外協定，否則該交易預計將最遲於收購協議所有條件達成或獲豁免當日起計第二個營業日成交。

於緊隨完成收購後，目標公司將由利駿及賣方分別擁有19%及81%權益。目標公司將不會列作本公司附屬公司入賬。

賣方已同意於完成收購後促成目標集團的財政年度結算日由三月三十一日變更為十二月三十一日。

貸款協議

貸款協議的主要條款概述如下：

- 訂約方 ： 哈爾濱地利(本公司的附屬公司，作為貸方)
 地利生鮮(目標集團的附屬公司，作為借方)
- 貸款 ： 本金不超過人民幣20億元的循環融資。
- 可動用期限 ： 自哈爾濱地利董事會接受地利生鮮提出的提款要求後的第十一個營業日開始至完成收購第三週年期間
- 先決條件 ： 貸款協議滿足以下條件後方可作實(其中包括)：(i)股東特別大會上獲獨立股東批准(其中包括)貸款及其項下擬進行的交易；(ii)完成收購後；及(iii)董事會滿意本集團的現金盈餘可用性或哈爾濱地利及本公司認為條款可接受的外部借款，而此已計及本集團於接獲地利生鮮提出借款要求時的整體財務狀況
- 到期日 ： 於以下各項較早者為準：
(i) 二零二三年十二月三十一日；
(ii) 行使認沽期權；
(iii) 提款起計第三週年，惟地利生鮮可於到期日前任何時間提前償還任何未償還本金額及／或利息
- 利息率 ： 適用貸款或任何未償還結餘的利息率應為以下各項的較高者：
(i) 每年6%，乃參照市場現行利息率釐定；及
(ii) 哈爾濱地利或本集團向第三方銀行借款的利息率
- 利息期 ： 12個月

抵押 : 貸款將由以下各項抵押 :

(i) 賣方將就剩餘股份而提供的股份押記及擔保 ,

(ii) 戴先生將就賣方的全部股份而提供的股份押記及擔保 ,

該等股份押記均以利駿為受益人並將於行使認購期權時予以完全解除。

目的 : 貸款可用於 :

(i) 擴充地利生鮮店網絡及特許經營業務 ;

(ii) 投資在線電子商務平台 ; 及

(iii) 目標集團的一般營運資金

建議年度上限

貸款協議項下未償還本金以及貸款累計利息金額的建議年度上限如下 :

	提款至 二零一九年 十二月三十一日	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零二二年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零二三年 十二月三十一日 止財政年度
未償還本金的建議年度上限	人民幣20億元	人民幣20億元	人民幣20億元	人民幣20億元	人民幣20億元
利息金額的建議年度上限 (附註1)	人民幣0.5億元 (附註2)	人民幣2億元	人民幣2億元	人民幣2億元	人民幣2億元

附註1 : 利息金額的建議年度上限透過假設相關財政年度未償還本金建議年度上限將悉數動用及使用年利率10%計算, 並計及就可能導致利率上升的任何不可預見情況訂定的合理緩衝

附註2 : 按比例計算, 此假設首次提取於二零一九年十月一日或之後發生。

未償還本金以及貸款累計利息金額的建議年度上限乃經考慮以下各項釐定 : (i) 根據貸款可提取最高金額 ; (ii) 貸款協議項下貸款適用利率 ; (iii) 本集團中國任何成員公司提取預付款時中國第三方銀行收取的歷史最高利率 ; (iv) 就任何可能導致利率上升的不可預見情況訂定合理的緩衝 ; 及(v) 上文附註。

本集團的資料

本集團主要從事於中國7個城市(即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江、瀋陽及杭州)的10個農產品批發市場的業務營運。該等市場為主要買賣蔬菜、果品、水產、肉類、糧油及其他食品的貿易商、批發商及分銷商提供交易平台。

賣方的資料

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司，目前由本公司控股股東戴先生直接全資擁有，因此為本公司關連人士。

目標集團的資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司。於本公告日期，其持有香港控股公司全部已發行股本，而香港控股公司直接或間接持有經營目標業務之中國附屬公司。因此，目標集團由目標公司、香港控股公司及9間中國附屬公司組成。戴先生於目標集團花費的原收購及投資成本(包括成立及重組)約為人民幣25億元(相當於約28億港元)。

目標業務

目標業務為透過「地利生鮮」連鎖超市於中國零售農產品；批發農產品；以及食品連鎖業務以及供應鏈及物流管理。目標集團目前在中國哈爾濱、瀋陽、長春、貴陽、北京、大慶、榆樹、撫順、鐵嶺、吉林市及松原經營超過250間自營零售店，主要零售蔬菜、果品、水產、肉類及其他食品，並擁有8間特許經營店。

目標業務最初為農產品批發業務，涉及從農產品批發市場(例如本集團所經營者)採購農產品轉售予零售商。目標業務初始為批發，後逐步擴展至使用「地利生鮮」連鎖超市商標零售農產品。「地利生鮮」連鎖超市零售店舖獨家從目標業務的批發業務進行採購。

特許權協議

目標集團已訂立特許權協議，據此目標集團向特許經營人授出經營特許經營店以及使用「地利生鮮」商標的權利。特許權協議的主要條款概述如下：

- 特許經營：特許經營店經營權的許可，該經營權將專門出售目標集團所供應或指定的產品
- 訂約方：目標集團相關成員公司，作為特許人
特許經營人，作為特許經營人
- 持續時間：三年，根據相同的條款於特許經營人的選擇下於特許經營協議屆滿前發出三個月的書面通知以相同的條款續簽
- 特許經營費：特許經營費不可退還，於簽署特許權協議後五天內支付予目標集團
- 按金：不計息按金，由目標集團於特許經營人簽立特許經營協議5天內支付，並於特許經營協議屆滿時悉數退還予特許經營人
- 商標許可證：特許人須以非獨家基準授出使用「地利新鮮」商標的權利
- 服務：特許人須向特許經營人提供店舖管理及員工培訓服務，而特許經營人則需支付每月服務費
- 特許經營人的承諾：於特許權協議期間，其不會於特許經營店舖內出售任何由第三方提供的產品，或以其他方式從事與目標集團競爭的任何業務。
於特許權協議終止後的三年內，其不會於特許經營店舖內出售任何與目標集團同類或類似的產品，或以其他方式從事與目標集團競爭的任何業務
- 損益：特許經營店舖經營所產生的所有利潤均屬於特許經營人，所錄得的任何虧損均由特許經營人獨自承擔
- 履約保證金：不計息履約保證金，應由目標集團支付，並予特許經營協議屆滿時悉數退還予特許經營人

終止 : 終止事件包括但不限於以下內容 :

- (i) 未經授權使用地利新鮮商標或更改特許經營店舖的設計 ;
- (ii) 特許經營人於特許經營店舖銷售第三方產品 ;
- (iii) 特許經營人未能於特許經營店舖開展業務 ; 及
- (iv) 特許人不再擁有或有權獲得商標許可

特許權協議項下的特許經營費用將作為目標集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的收益賬目。

根據目標集團的未經審核賬目，截至二零一九年三月三十一日止兩個財政年度目標集團的過往合併財務資料載列如下。

	截至三月三十一日 止財政年度	
	二零一九年 (約人民幣千元)	二零一八年 (約人民幣千元)
除稅前(虧損)／溢利淨額	(142,062)	8,028
除稅後(虧損)／溢利淨額	(151,472)	5,659
收益	4,354,001	2,333,217

目標集團於二零一九年三月三十一日的未經審核負債淨額為人民幣82,141,000元(相當於約90,984,000港元)。

交易的理由及裨益

本集團主要從事於中國7個城市(即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江、瀋陽及杭州)的10個農產品批發市場的業務營運。該等市場主要為買賣蔬菜、果品、水產、肉類、糧油及其他食品的貿易商、批發商及分銷商提供交易平台。董事會認為，收購事項乃本集團業務的自然擴展，對本公司而言乃一項有利的發展策略。於考慮將本集團的業務擴展至農業價值鏈的下游分部時，董事會已計及以下因素。

為向下游零售端發展奠定基礎

中國農業的產業鏈由種植(生產端)、批發(流通端)及消費(零售端)組成。本集團目前經營的農產品批發市場屬於生鮮食品流通環節中的主要一環，而目標集團處於下游零售分部。其為中國東北地區規模最大的全品類生鮮連鎖超市之一，目前擁有及管理超過250家分店。

正如在本公司的2018年年報中披露，本集團的長遠目標是構建“生產端—流通端—零售端”三點一線的生鮮食品流通新格局。本次收購是本集團向“零售端”進軍的第一步及試金石，實現從“傳統的生鮮物流地產商”向“現代化生鮮流通服務與供應商”轉型，致力提升中國生鮮流通與供應整體效率和效益”的發展策略。

生鮮食品零售及電商的行業前景

生鮮食品消費擁有“高頻剛需”及相對較少受經濟週期波動影響的特質。高頻消費形成強勁客戶流量，這些特質符合“新經濟”業務的投資邏輯。因此，當前不同領域的投資者及資本紛紛投資於生鮮食品產業，這將改變及塑造未來中國的生鮮行業佈局。

過去數年，中國生鮮食品零售額錄得持續性增長，由二零一三年的人民幣3.61萬億元，增長至二零一七的人民幣4.72萬億元，預計二零一九年中國生鮮市場交易規模將達到人民幣5.31萬億元。至於生鮮電商行業方面，近年錄得強勁增長。二零一八年，中國生鮮電商行業市場規模達到人民幣2,100億元，較二零一七年的人民幣1,400億元增長約50%，預計將持續增長，中國生鮮電商行業市場總商品交易額將突破人民幣3,000億元。

下游擴張及協同效應

收購事項可讓本集團透過目標集團及其逾250間零售店及8間特許經營店經營農產品及生鮮食品批發及零售業務，從而在產業鏈上實現向下游擴張。透過整合農業領域上下游業務，預期將在本集團農產品市場、目標集團批發、零售及相關食品連鎖店業務和供應鏈及物流管理業務之間產生以下協同效應：

- (i) 依託零售終端的迅速擴張，在全國更多城市建立穩定消費群體和下游客戶資源，從而帶動集團經營的農產品批發市場相應的擴張；
- (ii) 通過共享目標集團的產地端供應商資源，將其吸納作為本集團農產品批發市場的潛在客戶；同時，目標集團未來亦可作為本集團農產品批發市場的客戶；

- (iii) 依託雙方在上下游累計的農產品大數據實現農產品大數據共享，加強雙方對農產品市場上下游供需及價格的把控，預計這可增強運營的效率；及
- (iv) 本集團及目標集團可獲得在倉儲、物流、配送設施方面的潛在共享機會，實現規模效應，降低整體經營成本。

整體競爭力提升

收購事項不僅明智、合乎預料，而且有利於本公司。通過向下游擴展業務，股東可藉收購事項投資於農產品市場從採購到批發零售的整個價值鏈。完成收購後，本集團通過經營上游農產品市場至下游批發零售業務，可向終端客戶提供一體化、一站式商店價值鏈解決方案，同時在食物鏈業務、供應鏈及物流方面創造附加價值。因此，本集團預期透過收購事項提升其在農業領域的戰略競爭力。

通過本集團於目標集團的投資及與雙方業務上的戰略合作，目標集團將通過開設新店或透過特許經營安排成為生鮮超市領域的主要參與者，從而繼續擴大其於中國的連鎖超市網絡。為扭轉目標集團持續虧損的往績記錄，目標集團預計將實施多項戰略，推動目標集團零售業務的發展，包括但不限於：(i) 升級供應鏈及物流系統，確保及時交付產品及降低勞動力成本；(ii) 持續推出利潤率較高的新產品，豐富產品組合；及(iii) 進一步提升會員忠誠度計劃，吸引長期客戶。

計及(其中包括)(i) 認購期權可供使用(倘行使，將使目標集團成為本公司的全資附屬公司)；(ii) 該貸款收取利息，可按市場貸款利率(通常高於銀行活期存款利率)為本公司帶來利息收益，本公司產生的相關財務費用能夠由來自目標集團的利息收益悉數報銷；及(iii) 該貸款有助於推動上述戰略的實施，包括開設新店在主要城市設立據點、開發線上電商平台及升級供應鏈和物流體系，因此，本公司認為，訂立貸款協議，於完成後向目標集團提供貸款對本公司有益。

鑑於上述，董事（不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見將載於股東通函，而在該交易擁有利益的董事則不表示意見）認為，收購事項及貸款的條款乃經訂約各方公平磋商達致，按一般商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，當中已計及（其中包括）收購協議的條款及條件及貸款協議。經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會的意見將載於通函內。

上市規則之涵義

由於與該收購事項有關之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，因此收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要收購事項，且由於賣方由戴先生最終全資擁有，根據上市規則賣方為本公司的關連人士，因此根據上市規則，收購事項亦構成本公司的關連交易。

此外，完成收購後，目標公司將分別由利駿及賣方擁有19%及81%權益，因此，目標公司於完成收購後將成為本公司的關連人士及共同持有的實體（定義見上市規則）。由於根據貸款協議給予目標公司的貸款並非按利駿於目標公司的股權比例而授出，因此根據上市規則將構成本公司的持續關連交易及向賣方及目標公司提供的非豁免財務資助。

由於貸款未償還本金額的建議年度上限的一項或多項適用百分比率及貸款項下累計的利息金額超過5%，故該交易（包括收購事項及貸款）須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。戴先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。

根據收購協議，每份認購期權及認沽期權均可由利駿全權酌情行使，且應就授出該等期權而支付象徵式溢價。因此，本公司將於認購期權或認沽期權獲行使後遵守上市規則第14A章適用的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該交易的條款及條件是否為一般或更佳商業條款、屬公平合理、於本公司日常業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提出推薦建議，當中計及獨立財務顧問的意見。概無獨立董事委員會成員於該交易或其項下交易中擁有直接或間接權益或參與有關事宜。

獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准後，本公司將適時委任獨立財務顧問，以就該交易的條款及條件是否為一般或更佳商業條款、屬公平合理、於本公司日常業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提出推薦建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，讓獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議、貸款協議及其項下擬進行之交易。戴先生(本公司控股股東)及其聯繫人以及任何於該交易中擁有重大權益的人士須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除戴彬先生因屬於戴先生之聯繫人而已於相關董事會決議案放棄投票外，就本公司所知及經作出一切合理查詢後，概無其他董事以任何方式於該交易中擁有重大權益，並須於董事會會議上就相關董事會決議案放棄投票。

本公司預計於二零一九年九月三十日或之前向股東寄發通函，載入(其中包括)(i)有關該交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的意見函，載有其在聽取獨立財務顧問的推薦建議後，就該交易的條款和條件是否按一般或更佳商業條款訂立、是否公平合理、是否在本公司的日常業務中進行及是否符合本公司和股東的整體利益等，以及獨立股東應如何投票等提供意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出的意見函；(iv)目標集團的經審核合併賬

目；(v)經收購目標集團擴大後本集團的未經審核備考賬目；(vi)目標集團的業務估值報告；及(vii)股東特別大會通告，以便本公司有足夠時間編製通函。

警告

股東及投資者謹請注意，收購協議及貸款協議須待「收購協議 — 先決條件」及「貸款協議」一節所載多項條件獲達成後，方可作實，因此，該交易可能或未必得以完成。因此，股東及投資者於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購目標公司全部已發行股本的19%
「收購協議」	指	於收購事項中，利駿與賣方就收購事項訂立日期為二零一九年八月二十九日的有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京地利」	指	北京地利農副產品經營有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「北京地利舌尖餐飲」	指	北京地利舌尖餐飲有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「北京地利供應鏈」	指	北京地利鮮供應鏈管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開放辦理業務的日子(星期六或星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

「認購期權」	指	賣方授予利駿根據收購協議向賣方購買餘下股份的權利
「本公司」	指	中国地利集团(股份代號：1387)，於開曼群島註冊成立公司，其成員的法律責任是有限的及其股份於聯交所上市
「完成收購」	指	完成收購事項
「成交日期」	指	完成收購日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大連地利生鮮」	指	大連地利生鮮農產品企業管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「按金」	指	戴先生、哈爾濱地利與地利生鮮根據於二零一八年九月十一日訂立的合作意向書支付合共人民幣4億元的按金，並由日期為二零一九年三月七日之補充協議加以延期
「地利生鮮」	指	哈爾濱地利生鮮農產品企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由目標公司全資擁有
「地利生鮮店舖」	指	目標集團經營的所有零售店舖及特許經營人經營的特許經營店舖
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，於會上獨立股東將考慮並酌情批准(其中包括)收購協議的條款、貸款協議和據此擬進行的交易
「特許權協議」	指	目標集團成員公司(作為特許人)與特許經營人訂立的特許權協議，以管理特許經營安排下的權利及義務

「特許經營人」	指	「地利新鮮」於中國各地的8家特許經營店的獨立第三方經營者，主要銷售蔬菜、果品、水產、肉類及其他食品
「總商品交易額」	指	總商品交易額
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「貴州地利生鮮」	指	貴州地利生鮮農產品企業管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「哈爾濱地利」	指	哈爾濱地利農副產品有限公司，於中國註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港控股公司」	指	高順發展有限公司，於香港註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司組成的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事
「獨立股東」	指	除了戴先生與其聯繫人以及涉及該交易或持有當中權益的任何人以外的股東，其有權根據適用法律和規則及本公司章程出席本公司的相關股東會議並在會上投票
「吉林省地利生鮮」	指	吉林省地利生鮮農產品企業管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「遼寧地利生鮮」	指	遼寧地利生鮮農產品企業管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有
「遼寧地利生鮮供應鏈」	指	遼寧地利生鮮農產品供應鏈管理有限公司，於中國註冊成立的公司，由目標公司全資擁有

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	本金額最高為人民幣20億元(相當於約22億港元)的循環貸款
「貸款協議」	指	哈爾濱地利(作為貸方)與地利生鮮(作為借方)就貸款於二零一九年八月二十九日訂立的有條件貸款協議
「戴先生」	指	本公司控股股東(定義見上市規則)兼本公司前任董事戴永革先生(於二零一八年九月三十日離任)。於本公告日期，戴先生(連同其聯繫人)於本公司全部已發行股本擁有約51.49%權益
「戴彬先生」	指	本公司行政總裁、執行董事兼戴先生之子
「期權」	指	認購期權及／或認沽期權，視情況而定
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	作為目標公司間接全資附屬公司而設立的任何或所有9間中國附屬公司，即地利生鮮、遼寧地利生鮮、吉林省地利生鮮、貴州地利生鮮、大連地利生鮮、北京地利生鮮、北京地利舌尖餐飲、遼寧地利生鮮供應鏈及北京地利供應鏈
「認沽期權」	指	賣方授予利駿根據收購協議向賣方回售目標股份的權利
「剩餘股份」	指	賣方於完成收購後持有目標公司的全部已發行股份，佔目標公司全部已發行股本的81%
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「申報會計師」	指	本公司就收購事項委聘之獨立會計師事務所

「股份押記」	指	賣方就剩餘股份及擔保而提供之股份押記，以及由戴先生將就賣方的全部已發行股份而提供的股份押記及擔保，兩者均以利駿為受益人並於行使認購期權時解除
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標業務」	指	目標集團目前經營的農產品連鎖超市業務、食品連鎖店業務和供應鏈及物流管理
「目標公司」	指	Million Master Investment Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣家直接全資擁有的附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即香港控股公司及中國附屬公司)
「目標股份」	指	1,900股目標公司的普通股，相當於目標公司全部已發行股本的19%
「該交易」	指	收購事項及貸款
「賣方」或「Plenty Business」	指	Plenty Business Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由戴先生直接全資擁有
「利駿」	指	利駿有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中国地利集团
 主席
 王岩

香港，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，董事會包括：王岩先生及戴彬先生為執行董事；尹建宏先生及楊玉華女士為非執行董事；范仁達先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生為獨立非執行董事。

僅就本公告而言，港元乃按中國人民銀行於二零一九年八月二十八日所公佈1.00港元兌人民幣0.90281元的匯率兌換為人民幣。

* 僅供識別