

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

嘉士利集團有限公司  
Jiashili Group Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1285)

## 須予披露交易 收購物業

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年一月十八日(交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業，現金代價為人民幣100,000,000元(相當於約115,700,000港元)。

該物業為一幢十層高樓宇(連同地庫)，位於中國廣東省開平市。該物業目前由賣方佔用作為一間酒店。

### 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年一月十八日(交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購該物業，現金代價為人民幣100,000,000元(相當於約115,700,000港元)。

## 該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年一月十八日

賣方： 開平市碧桂園房地產開發有限公司

於本公告日期，根據賣方提供的資料及據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

買方： 廣東康蘭食品有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

該物業： 中國廣東省開平市長沙街道開平大道268號碧桂園·翡翠灣一街1幢

代價： 現金人民幣100,000,000元(相當於約115,700,000港元)

- 付款期：
- (i) 已於該協議日期支付人民幣2,000,000元作為保證金；
  - (ii) 買方須於該協議日期後一(1)個營業日內支付另一筆金額為人民幣78,000,000元的款項予賣方；
  - (iii) 買方須於二零二三年四月三十日(即完成登記該物業所有權轉讓及獲取相關不動產權證(「登記所有權轉讓」)的日期)起計一(1)個營業日內支付另一筆金額為人民幣10,000,000元的款項予賣方；及
  - (iv) 買方須於二零二三年五月三十日(即完成日期)起計一(1)個營業日內支付餘額人民幣10,000,000元予賣方。
- 完成：
- 完成將於二零二三年五月三十日前進行。賣方將交付及轉讓該物業予買方並完成有關該物業的所有交接手續。
- 賣方承諾：
- 賣方將於二零二三年四月三十日前解除該物業的按揭。
- 違約：
- 倘買方無法按照該協議內的付款期支付代價且有關付款逾期超過90天：
- (i) 賣方有權終止該協議，並要求買方支付違約金，金額相當於代價的20%；或
  - (ii) 倘賣方決定不終止該協議，該協議將繼續生效，而賣方有權要求買方每天支付違約金，金額相當於逾期欠款的0.03%，直至逾期欠款已結清，惟有關違約金的上限不得超過代價的20%。

倘賣方無法按照該協議的條款及條件向買方交付該物業，且該情況持續超過90天：

- (i) 買方有權終止該協議並要求賣方退還買方就代價已支付的所有款項(「已付款項」)及支付相當於代價的20%作為違約金；或
- (ii) 倘買方決定不終止該協議，買方有權要求賣方每天支付違約金，金額相當於已付款項的0.03%，直至該物業已交付予買方，惟有關違約金的上限不得超過代價的20%。

鶴山市共和碧桂園房地產開發有限公司(碧桂園控股的附屬公司)及楊志成先生各自均為本公司及其關連人士的獨立第三方，彼等已作為擔保人以買方為受益人作出承諾，保證賣方根據該協議履行責任。

代價由賣方與買方經公平磋商並參考一名獨立專業估值師對該物業進行的初步估值後，按正常商業條款釐定。據獨立專業估值師對該物業作出評估，其於二零二二年十二月三十一日的市值為不少於人民幣286,000,000元(相當於約330,902,000港元)。

收購事項將動用本集團的內部資源撥付。

### 該物業的資料

該物業為一幢十層高樓宇(連同地庫)，位於中國廣東省開平市長沙街道開平大道268號碧桂園·翡翠灣一街1幢。根據該物業的不動產權證，該物業所在土地的佔地面積約為36,391平方米，而該物業的總樓面面積約為47,623平方米。該物業目前由賣方佔用作為一間酒店，共有284間客房。根據該協議，該物業將連同若干租約一併出售。

下文呈列根據賣方提供的資料編製的該物業未經審核財務資料：

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 概約	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣 概約
該物業應佔收益	33,685,000	27,831,000
該物業應佔溢利(除稅前及除稅後)	10,515,000	6,727,000

### 買方及本集團的資料

買方為一間根據中國法律於二零二二年四月十五日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方於收購事項之前尚未開展業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司，從事投資控股。本集團的主營活動為在中國及海外生產及銷售餅乾。

### 賣方的資料

賣方為一間根據中國法律成立的有限責任公司。根據賣方提供的資料，賣方從事物業發展，為碧桂園控股的附屬公司。碧桂園控股為中國其中一間最大的住宅物業發展商，其股份於聯交所上市(股份代號：2007)。

### 收購事項的原因及裨益

本集團的業務策略為使其產品類別更多元化，旨在為中國市場的客戶提供不同組合下多種不同類型的食品和零食。本集團一直策略性擴展其業務至醫療保健行業。在二零二二年第二季，本集團已成立一間非全資附屬公司，從事生產及銷售低／穩糖米或低升糖米(「穩糖米」)。低升糖米為一種低升糖指數食物，主要用於滿足需要較嚴格控制血糖或體重的消費者的膳食需要。因此，該產品

適合糖尿病患者。為擴大本集團於醫療保健行業的業務，本集團計劃在開平市成立一間以醫療、長壽飲食、農學、研究、休閒及旅遊為本的綜合中心（「綜合中心」），主要為糖尿病患者提供合適營養餐及低升糖米。

為成立綜合中心，本集團已考慮(i)建造新物業及(ii)在市場上收購現有物業，並進行所需的改造工程。與前者相比，後者較符合成本及時間效益。訂立該協議前，本集團已考慮及評估以下因素：(a)該物業位於開平市，為本集團擬設立綜合中心的理想地點；(b)該物業的售價吸引，較該物業的經評估市值折讓約65%，該物業具備較高的未來升值潛力，故對本集團有利；及(c)該物業的面積及基礎設施符合本集團對綜合中心未來數年的戰略發展計劃的需求。完成後，本集團將動用其資源，逐步有序將該物業改造為綜合中心。在該過渡期間，該物業的現有租約將繼續生效或獲重續，為本集團帶來執行其上述業務計劃所需的穩定現金流。

鑒於上述因素，董事認為該協議的條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

## 釋義

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款向賣方收購物業
「該協議」	指	買方與賣方於二零二三年一月十八日就收購事項訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	嘉士利集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1285)
「完成」	指	根據該協議的條款完成買賣該物業
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	根據該協議，買方應就收購事項向賣方支付的總代價，金額為人民幣100,000,000元(相當於約115,700,000港元)
「碧桂園控股」	指	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國廣東省開平市長沙街道開平大道268號碧桂園•翡翠灣一街1幢的物業，為收購事項的目標
「買方」	指	廣東康蘭食品有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	開平市碧桂園房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)的附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，人民幣按概約匯率人民幣1.00元兌1.157港元兌換為港元。

承董事會命  
嘉士利集團有限公司  
主席  
黃銑銘

香港，二零二三年一月十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃銑銘先生、譚朝均先生、陳松浣先生；獨立非執行董事甘廷仲先生、何文琪女士及馬曉強先生。