
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有嘉士利集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

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)

主要交易
收購物業

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者應具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。

二零二三年三月二十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款向賣方收購物業
「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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	嘉士利集團有限公司，一間根據開曼群島法律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）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「開元」	指	開元投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的控股股東，其最終控股股東為黃先生
「最後實際可行日期」	指	二零二三年三月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃先生」	指	本公司執行董事、主席兼控股股東黃銑銘先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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，中國法定貨幣
「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

釋 義

「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

於本通函內，倘在中國境內成立的實體或企業的中文名稱與彼等的英文譯文有任何不一致，則以中文名稱為準。以「*」標識的中文名稱或任何中文描述的英文譯文之用。

就本通函而言，人民幣按概約匯率人民幣1.00元兌1.157港元兌換為港元。

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)

執行董事：

黃銑銘先生(主席兼行政總裁)
譚朝均先生(副主席)
陳松浣先生

獨立非執行董事：

甘廷仲先生
何文琪女士
馬曉強先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部：

中國
廣東省
開平市
長沙港口路18號

香港主要營業地點：

九龍
榆樹街13號
藝商工廠大廈
5樓A7室

敬啟者：

**主要交易
收購物業**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二三年一月十八日、二零二三年二月二十日及二零二三年二月二十三日有關收購事項的公告。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)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供協議的進一步詳情、本集團的財務資料、有關該物業的物業估值報告及上市規則規定的其他資料。

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

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）

- 付款條款：
- (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

董事會函件

- (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： 完成不受任何先決條件所規限。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交手續。

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

董事會函件

- (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(根據公開資料為碧桂園控股前執行董事)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人民幣286,865,000元(相當於約331,902,805港元)。代價相當於該物業估定市值約65.1%的折讓，而有關折讓幅度僅為自願賣方與自願買方經考慮中國物業市場的現行狀況及賣方於短時間內變現物業的意願後作出的商業決定。

收購事項將動用本集團的內部資源撥付。

截至最後實際可行日期，該交易尚未完成。

有關該物業的資料

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。

董事會函件

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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣 概約
該物業應佔收益(附註)	33,685,000	27,831,000	23,812,000
該物業應佔溢利 (除稅前及除稅後)	10,515,000	6,727,000	6,034,000

附註：

該物業應佔收益包括下文所披露租賃協議的租金收入及各期間經營酒店業務的收入。

截至最後實際可行日期，該物業受若干租約所規限。下文載列截至二零二二年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期有關該物業的租賃協議(「租賃協議」)概要：

承租人 (附註1)	位置	租期	租賃面積 (平方米)	用途	截至十二月三十一日止年度的年度租金(附註2)		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
租戶A	3-101號舖	自二零二零年一月一日起至 二零二八年十二月三十一日	4,139	中餐廳	人民幣1,764,000元 (月租金： 人民幣147,000元)	人民幣1,852,200元 (月租金： 人民幣154,350元)	人民幣1,944,816元 (月租金： 人民幣162,068元)
租戶B	2-201號舖	自二零二零年七月一日起至 二零二三年六月三十日	108	手工藝品商店	人民幣30,000元 (月租金： 人民幣5,000元)	人民幣61,500元 (月租金： 各自半年5000元及 5250元)	人民幣64,578元 (月租金： 各自半年5250元及 5513元)
租戶C	第9樓屋頂的一 部分	自二零二一年一月一日起至 二零二二年十二月三十一日	10	電信鐵塔基礎設施	—	人民幣13,200元 (月租金：1,100元)	人民幣13,200元 (月租金：1,100元)
租戶D	3區屋頂及各樓 層風管井	自二零二一年一月一日起至 二零二二年十二月三十一日	不適用	電信鐵塔基礎設施	—	人民幣13,200元 (月租金：1,100元)	人民幣13,200元 (月租金：1,100元)
租戶E	7個停車位	自二零二一年八月二十日起至 二零二九年八月二十日	100	電動汽車充電站	—	人民幣12,280元 (月租金：2800元)	人民幣33,600元 (月租金：2800元)

董事會函件

承租人 (附註1)	位置	租期	租賃面積 (平方米)	用途	截至十二月三十一日止年度的年度租金(附註2)		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
租戶F	1-101號舖	自二零二二年三月一日起至 二零二二年二月二十八日	1,090	超市	—	—	人民幣190,750元 (月租金：19,075元)
租戶G	1-201號舖	自二零二二年六月十五日起至 二零二二年六月十四日	1,166	托兒所	—	—	人民幣138,950元 (月租金： 人民幣21,377元)
租戶H	2-101號舖	自二零二二年五月一日起至 二零二二年四月三十日	3,360	游泳池、運動訓練 及銷售運動產品	—	—	人民幣28,000元 (月租金： 人民幣3,500元)

附註：

- 據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，所有租戶均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。
- 所披露的年租金不包括管理費。

除與租戶C及D訂立的租賃協議已於最後實際可行日期屆滿及與租戶B訂立的租賃協議即將屆滿外，預期本集團將與租戶A、E、F、G及H訂立新租賃協議，初步年期於完成后不超過過渡期(定義見下文)屆滿。假設新租賃協議將按相關租賃協議的相同條款重續及收購於二零二三年五月三十日或之前完成，則該物業於二零二三年五月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間的總收入(包括來自存續租賃協議的租金收入及經營酒店業務的收入)將約為人民幣16,923,000元。

預期業主於該物業收購完成后應付的估計每月開支如下：

	估計每月 經常性開支 人民幣千元
增值稅 ⁽¹⁾	152
物業稅及土地使用稅 ⁽²⁾	917
保險 ⁽³⁾	4
總計	1,073

附註：

- (1) 預期增值稅按照財政部《國家稅務總局關於深化增值稅改革有關政策的規定[2019]第39號》的規定計算。
- (2) 估計物業稅乃根據《中華人民共和國房地產稅暫行條例》及其他適用中國稅法的規定，參考收購事項后該物業的擬定用途狀況及計稅基準計算；及估計土地使用稅乃根據《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》參考該物業佔用的土地面積及當地適用的土地使用稅稅率計算。
- (3) 根據投保金額計算及買方目前持有的物業計算。

有關該物業的估值詳情，請參閱本通函附錄三所載的物業估值報告。

有關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，其為本集團合營企業廣東豐嘉食品有限公司（「豐嘉」）的全資附屬公司。於二零二三年一月十七日，本公司的間接全資附屬公司廣東嘉士利食品集團有限公司向豐嘉收購買方的全部股權，自此，買方成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。

有關賣方的資料

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

董事會函件

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65.1%，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（「該項目」）。於最後實際可行日期，本公司並無計劃對現有物業進行全面翻修或拆卸，以便於收購完成後進行重建。本公司擬保留該物業的現有結構，並對該物業的某些樓層及區域進行整修及翻新工作。該項目的預期總成本約為人民幣人民幣35,000,000元，其中(i)約人民幣10,000,000元將用於裝修、定制及升級該物業的便利設備及／或設施，以滿足綜合中心的需求；(ii)約人民幣10,000,000元將用於在該物業維修地板及更換地毯；(iii)約人民幣8,000,000元將用於維修及更換該物業空調系統及相關設備；(iv)約人民幣5,000,000元將用於翻修樓宇外牆；以及(v)約人民幣2,000,000元將用於園藝及綠化。該項目將於二零二四年至二零二六年分階段實施。預期收購完成後將制定該項目的詳細發展計劃。

經考慮綜合中心的設計及項目初期的資源整合所需的時間後，董事會預期收購事項完成後將需時約三年（「過渡期」）完成整個項目。此外，於竣工后，本集團將與各租戶A、E、F、G及H訂立新租賃協議，初步年期不超過過渡期屆滿，而本集團可考慮出租該物業的客房，從而為本集團執行該項目提供穩定現金流量。於過渡期屆滿時，上述租賃協議可能會或不會重續，而過渡期屆滿須視乎訂約方磋商及當時的經濟環境而定，惟當時的經濟環境無法確定為最後實際可行日期。

根據該物業的不動產權證，該物業的土地使用權乃指定用作宿舍或酒店用途。據中國法律顧問告知，綜合中心的設立及營運與上述許可土地使用權並無抵觸，因此，毋須就經營綜合中心申請許可土地使用權的變更。

鑑於上述因素，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

由於該協議及其項下擬進行交易涉及的一項相關百分比率為超過25%但低於100%，根據上市規則第十四章，該協議及其項下擬進行交易因而構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方於收購事項前已將該物業若干部分出租予若干人士(獨立於本公司及其關連人士)以獲取租金收入，因此根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該物業為具有可識別收入來源的創收資產。因此，本公司須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於本通函內載列該物業於過往三個財政年度的可識別收入淨額的損益表，而該損益表須經核數師或申報會計師審閱。就本公司而言，該期間涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度(「有關期間」)。

本公司一直與賣方保持密切溝通，並多次要求賣方提供上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定的財務資料，但本公司在收集及整理編製損益表(「損益表」)所需財務資料時遇到以下實際困難：

- (1) 據賣方告知，該物業由碧桂園控股興建，作為其於廣東開平物業組合的其中一項資產，並由碧桂園控股於廣東開平的分公司管理及營運。對於分公司，倘若其母公司已編製(其中包括)合併會計及成本分配，則概無就單一資產的負債、債務、收入或費用進行獨立報告的會計要求。因此，碧桂園控股將上述物業組合視為整體，並無單獨挑選及編製有關該物業的財務資料。此外，由於相關賬簿及記錄包含與收購無關的其他機密資料，而賣方並無法律責任向本公司提供該等資料，故賣方並無准許本公司於有關期間內全面查閱相關賬簿及記錄。
- (2) 儘管賣方為碧桂園控股的附屬公司，有關該物業的財務資料並無於碧桂園控股的年報中單獨披露，亦無公開資料。

董事會函件

因此，賣方無法提供與該物業有關的單一資產負債表及／或損益表。相反，賣方僅能提供該物業的若干未經審核收入及開支資料，以及租賃協議副本。倘賣方並無提供更具體、更詳細的賬簿及記錄，則本公司無法收集有關該物業的必要、詳細、完整及準確的資料，如資產及負債狀況，以編製損益表。

由於本公司未能根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定妥善編製上述損益表以載入本通函，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。

董事認為，損益表的遺漏不會導致本通函在實質上不完整或具有誤導性或欺騙性，亦不會給股東帶來不必要的風險，理由如下：

- (1) 於確定該物業的產權及價值時，計入該物業的過往損益數字對買方並無用處，而該物業的過往損益對買方釐定代價亦無重大影響。相反，收購事項的代價乃經本集團與賣方公平磋商並參考獨立專業估值師對該物業進行的估值後釐定。獨立專業估值師就該物業編製的估值報告載於本通函附錄三。
- (2) 本公司將採取合理步驟於本通函作出替代性披露（「**替代性披露**」），使股東能夠評估收購事項對本公司的影響：
 - (i) 租賃協議概要，包括有關期間的每月租金收入；
 - (ii) 該物業於有關期間的總收入估計，包括租賃協議的租金收入及經營酒店業務的收入；及
 - (iii) 本集團作為業主於收購事項后就該物業應付的每月開支估計。
- (3) 收購事項已由開元（實益持有合共276,168,000股股份，佔於本公司於最後實際可行日期已發行股本約66.55%的控股股東）不可撤回及無條件批准。

董事會函件

於本公司面臨上文所述實際困難的情況下，董事會認為，該物業的估值報告及替代性披露將足以讓股東在並無損益表的情況下，就收購事項作出適當知情的評估。

聯交所已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟本公司須於本通函中披露該豁免(包括豁免詳情及理由及替代性披露)。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，倘(a)概無股東須於本公司召開的股東大會就批准該協議及其項下擬進行的交易放棄投票；及(b)已獲得於該股東大會上持有50%以上投票權的一名股東或一組密切聯繫的股東書面批准該協議及其項下擬進行的交易，則可以書面股東批准方式獲取股東批准，以代替召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，因此，若本公司召開股東大會批准該協議及其項下擬進行交易，股東均毋須放棄表決。

於該協議日期及最後實際可行日期，開元(其最終實益擁有人為黃銑銘先生)分別持有276,168,000股股份，佔本公司已發行股本約66.55%。由於本公司已獲得開元對該協議及其項下擬進行的交易的書面批准，且該書面批准已獲接納代替舉行股東大會，因此根據上市規則第14.44條，本公司將不就批准該協議及其項下擬進行的交易召開特別股東大會。

額外資料

閣下垂注本通函附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
嘉士利集團有限公司
主席兼執行董事
黃銑銘

二零二三年三月二十五日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務資料披露於本公司截至二零一九年(第51至170頁)、二零二零年(第51至170頁)及二零二一年(第56至170頁)止年度的年報及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中報(第14至46頁)中。本集團上述財務資料已刊發於聯交所網站(www3.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdjsl.com)。請參閱下文所示超鏈接：

二零一九年年報：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200559_c.pdf

二零二零年年報：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902632_c.pdf

二零二一年年報：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042803248_c.pdf

二零二二年中期報告：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092201527_c.pdf

2. 債項

(i) 銀行借款

於二零二三年一月三十一日營業結束時(即本通函付印前為編製本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團之銀行借款為約人民幣712,214,000元，包括以下各項：

	人民幣千元
銀行借款，無抵押及無擔保	514,300
銀行借款，無抵押及有擔保	197,914
	<u>712,214</u>

(ii) 租賃負債

於二零二三年一月三十一日，本集團的租賃負債約為人民幣53,587,000元，包括以下各項：

	人民幣千元
租賃負債，無抵押及無擔保	28
租賃負債，有抵押及無擔保*	53,559
	<u>53,587</u>

* 以出租人對租賃按金的押記作抵押

除上述者外，以及除集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零二三年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還、法定或以其他方式產生但未發行之債務證券、定期貸款、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、貸款及其他類似債項、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

據董事作出一切合理查詢後所深知，自二零二三年一月三十一日起及直至最後實際可行日期，本集團之債項或或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

經計及(i)本集團之內部資源；(ii)營運現金流量；(iii)本集團可動用之銀行融資；及(iv)收購事項之現金流影響後，董事認為本集團擁有充足營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少十二個月之現時需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事於中國及香港製造及銷售餅乾。其為中國最大的優質餅乾生產商之一，擁有逾66年的悠久歷史，本集團以10多種品牌在約31個省和直轄市營銷、銷售及分銷產品，向中國及海外市場推出逾550個存貨單位。本集團致力透過高效率的資本及資產分配為股東帶來價值及儘量增加業務增長機遇。董事認為，本集團財務狀況穩健，可輕易抓住未來可能產生的具長期價值潛力的潛在機遇。

買方為本集團合營企業廣東豐嘉食品有限公司(「豐嘉」)的全資附屬公司。於二零二三年一月十七日，本公司的間接全資附屬公司廣東嘉士利食品集團有限公司向豐嘉收購買方的全部股權，自此，買方成為本公司的間接全資附屬公司。購買該物業的資金來自廣東嘉士利食品集團有限公司。

二零二二年全年是充滿挑戰和不確定性的一年。由於二零一九冠狀病毒病奧密克戎變體的迅速傳播、能源成本上升、供應鏈中斷、勞動力和氣候變化，全球經濟面臨再次出現商品和材料短缺的風險。本集團更密切關注管理本集團長期的材料成本上漲。鑑於中國政府繼續努力抗擊二零一九冠狀病毒病疫情，以及中國於二零二二年十二月放寬社交距離限制及其他防疫措施，本集團仍對餅乾和糖果產品行業的前景持樂觀態度。隨著中國逐步過渡至後疫情階段，限制全面放寬，經濟部門全面重新開放，本集團已為國內及全球經濟的逐步復甦做好充分準備。本集團將繼續開拓新市場，以擴大收入及提升產品競爭力。

5. 收購事項的財務影響

根據本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，預期於收購事項完成后，本集團的物業、廠房及設備將增加人民幣100,000,000元，而銀行結餘及現金將減少人民幣100,000,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的溢利並未受到重大影響。

6. 重大不利變動

本公司分別於二零二二年八月十九日及二零二二年八月二十三日就利潤預警作發佈公告，據此，本集團預期於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得未經審核綜合除稅後淨虧損，介乎人民幣1百萬元至人民幣7百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得未經審核綜合淨利潤約人民幣102百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合淨利潤有所下降，主要原因是：(i)隨著具高度傳染性的奧密克戎病毒變種的傳播，二零一九冠狀病毒病疫情再次出現，瘋狂肆虐，在疫情影響下，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月面臨複雜、困難的營商環境，加上疫情引起的出行限制對中國經濟產生不利影響，導致消費者消費力減弱，對零食的消費情緒偏低；(ii)由於原材料成本上升，尤其是棕櫚油價格較去年同期上升超過55%，導致生產成本

大幅上升。雖然本集團採取了產品提價策略，部分產品的價格上漲並不能完全彌補原材料成本的上漲，對本集團的綜合淨利潤造成不利影響；及(iii)由於截至二零二二年六月三十日止六個月並無錄得預付款項減值虧損撥回收益約人民幣75百萬元，而於去年同期錄得撥回收益，故預期將錄得其他虧損淨額。

董事確認除本「重大不利變動」一段所披露者外，自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期公佈的經審核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)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑒證報告

Deloitte.

德勤

致嘉士利集團有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就貴公司董事（「董事」）編製嘉士利集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二三年三月二十五日刊發的通函（「通函」）第II-5至II-7頁所載於二零二二年六月三十日的未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於本通函第II-4頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明收購物業對 貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況的影響，猶如交易已於二零二二年六月三十日進行。作為此程序的一部分，董事已從 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而有關該等報表的審閱報告已刊發。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號（「會計指引第7號」）「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，該準則要求本所設計、實施和質量管理系統，包括有關遵守道德要求、事業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零二二年六月三十日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二三年三月二十五日

B. 未經審核備考財務資料之編製基準

就嘉士利集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)收購一項物業的主要交易(「收購事項」)而言，未經審核備考財務資料乃根據下文所載附註編製，以提供因收購事項完成而產生的有關本集團的資料，用以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日發生，以編製未經審核備考綜合資產負債表。

本集團未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零二二年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表的資料編製，該等資料乃摘錄自本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的已刊發中期報告，並已作出涉及收購事項且(i)直接由於收購事項產生；及(ii)具有事實根據的備考調整，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日完成。

本集團未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事根據上市規則第4.29段編製，僅為說明本集團的財務狀況，猶如收購已於二零二二年六月三十日進行。

該等資料僅為說明目的而編製，且由於其假設性質，其並不擬代表本集團於收購事項完成後於任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

因此，其無意描述倘收購事項已於二零二二年六月三十日完成，本集團本應達到的財務狀況，亦無意預測本集團的未來財務狀況。

C. 未經審核備考財務資料

本集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) 附註(1)	備考調整 收購物業 人民幣千元 (未經審核)	本集團 未經審核 備考總額 人民幣千元 (未經審核) 附註(2)
非流動資產			
物業、廠房及設備	461,412	100,000	561,412
使用權資產	208,777		208,777
投資物業	11,121		11,121
無形資產	34,523		34,523
商譽	27,449		27,449
於聯營公司之權益	28,852		28,852
於一間合營企業之權益	4,081		4,081
貸款予一間合營企業	168,017		168,017
按公平值計入損益之金融資產	103,275		103,275
應收貸款	5,300		5,300
遞延稅項資產	4,238		4,238
其他應收款項及按金	3,182		3,182
就收購附屬公司支付的按金	93,000		93,000
就收購使用權資產以及物業、廠房及 設備支付的按金	10,000		10,000
	<u>1,163,227</u>		<u>1,263,227</u>

	本集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) 附註(1)	備考調整 收購物業 人民幣千元 (未經審核)	本集團 未經審核 備考總額 人民幣千元 (未經審核) 附註(2)
流動資產			
存貨	103,765		103,765
貿易應收款項、應收票據及 其他應收款項	162,567		167,567
應收貸款	151,863		151,863
應收一間聯營公司款項	46,534		46,534
應收一間附屬公司的一名非控股 股東款項	8,975		8,975
應收一間合營企業款項	147,336		147,336
貸款予一間附屬公司的一名 非控股股東	10,611		10,611
貸款予一間聯營公司	8,243		8,243
可收回所得稅	5,840		5,840
已抵押／受限制銀行存款	116		116
銀行結餘及現金	249,154	(100,000)	149,154
	<u>895,004</u>		<u>795,004</u>
流動負債			
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	293,938		293,938
合約負債	42,193		42,193
應付所得稅	11,077		11,077
銀行借款	570,524		570,524
應付關聯方款項	95		95
應付聯營公司款項	293		293
遞延收入	1,928		1,928
租賃負債	33,516		33,516
	<u>953,564</u>		<u>953,564</u>
流動負債淨值	(58,560)		(158,560)
總資產減流動負債	<u>1,104,667</u>		<u>1,104,667</u>

	本集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) 附註(1)	備考調整 收購物業 人民幣千元 (未經審核)	本集團 未經審核 備考總額 人民幣千元 (未經審核) 附註(2)
非流動負債			
遞延稅項負債	6,695		6,695
遞延收入	45,256		45,256
銀行借款	38,552		38,552
租賃負債	52,027		52,027
	<u>142,530</u>		<u>142,530</u>
資產淨值	<u><u>962,137</u></u>		<u><u>962,137</u></u>
資本及儲備股本			
股本	3,285		3,285
儲備	929,335		929,335
	<u>932,620</u>		<u>932,620</u>
本公司擁有人應佔權益	932,620		932,620
非控股權益	29,517		29,517
	<u>962,137</u>		<u>962,137</u>
總權益	<u><u>962,137</u></u>		<u><u>962,137</u></u>

附註：

- (1) 該等款項摘錄自己刊發的本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告。
- (2) 於二零二三年一月十八日，本集團與一家獨立第三方訂立協議，據此，本集團同意以現金代價人民幣100,000,000元購買一處物業。

該調整指本集團以代價人民幣100,000,000元收購該物業的影響，猶如收購已於二零二二年六月三十日發生。

以下為獨立估值師嘉漫(香港)有限公司就該物業於二零二二年十二月三十一日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

嘉漫(香港)有限公司

CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS (GENERAL PRACTICE)
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES



MAGI

香港
干諾道中133號
誠信大廈
22樓2203-4室

敬啟者：

按照閣下對嘉士利集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之物業權益估值的指示，吾等確認，吾等已作出相關查詢及搜索，並取得吾等認為必要的資料，以向閣下提供吾等對相關物業於二零二二年十二月三十一日(「估值日期」)的價值之意見，以用於可能的收購。

估值工作由區志聰先生處理，彼為香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組公司會員，有能力提供客觀公正的估值。彼與標的資產或本次估值工作的其他方並無任何重大關聯或參與其中。彼對特定市場擁有現行當地及全國性之充分認知，具有勝任估值的技能及理解能力。

吾等對物業權益之估值為吾等對市值之意見，吾等將市值定義為「資產或負債經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強迫的情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項及潛在稅項之情況下，資產或負債之估計價值。

我們對物業權益之估值乃假設業主於市場上將有關物業按其現況出售，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何其他類似安排，以增加有關物業之價值。

在評估該物業的土地使用權及樓宇時，我們已採用成本法。成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論透過購買或建設）之經濟原則。根據成本法，我們已分別採用折舊重置成本法及重置成本法對該物業的土地使用權及樓宇進行估值。

折舊重置成本法是在缺乏足夠市場數據的情況下，通過基於市場的證據得出不動產之市場價值的一種應用。此方法應用於房地產估值，乃根據土地現有用途的市場價值估計，加上現時重置改善工程的成本，減實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化的撥備。由於在開平市並無發現與酒店用途有關的土地使用權的近期市場銷售交易，該物業的土地使用權已參考江門開平市自然資源局於二零二二年四月二十八日發佈的「開平市人民政府關於公佈開平市城鎮國有建設用地基準地價更新服務項目成果的通告」按空置擁有的市場基準進行估值。

重置成本是與釐定參與方將支付的價格相關的成本，因為它是基於複製資產的效用，而不是資產的確切物理屬性。通常，重置成本會根據實質損耗及所有相關形式的陳舊進行調整。經過該等調整後，這可以稱為折舊重置成本。

誠如本公司建議，該酒店尚未獲得官方評級。我們已參考中華人民共和國國家品質監督檢驗檢疫總局及中國國家標準化管理委員聯合發佈的《旅遊飯店星級的劃分及評定》，其中規定一星級至五星級酒店的基本要求。根據我們的內部評估及過往估值經驗，我們認為該酒店符合三星級酒店的基本要求。

於評估該樓宇於估值日期的重置成本時，吾等已參考利比有限公司刊發的「香港報告 — 季度建築成本更新（二零二二年十二月）」。利比有限公司擁有200多年歷史，為一家獨立的全球建築及房地產諮詢公司，提供全建築環境管理及建議。該公司於40個國家擁有4000多名員工，涉及成本管理及工料測量、項目及方案管理、資產諮詢及專家諮詢。如上述報告所述，廣州三星級酒店的建築成本單價在每平方米人民幣10,900元至每平方米人民幣14,600元之間。經考慮樓宇的外觀（包括酒店設施及裝潢），我們於估值

中採用了每平方米人民幣10,900元的單價。由於二零二二年第四季度中國尚未解除二零一九冠狀病毒病防控措施及旅行限制，因此第三季度至估值日之間的建築成本並無重大變動。

該物業有關在中華人民共和國（「中國」）所需的主要批准、同意或許可證的現狀如下：

產權證書或合同	物業
國有建設用地使用權出讓合同	有
不動產權證書	有

在對物業權益估值時，吾等已參考香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版（下稱「該等準則」）。鑑於冠狀病毒在全球爆發，由於旅行限制、防疫措施及安全擔憂，吾等未能於估值日期實地檢查該物業。就此，僅能透過實時視頻協作遠程檢查形式遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.06(1)(m)、(n)及(s)條。根據香港測量師學會近期頒佈的有關冠狀病毒爆發的指引 — 「COVID-19疫情期間檢查安排的注意事項」（下稱「指引摘要」），吾等未經實地檢查而進行的估值被分類為受限服務，且 貴公司同意該安排。在受限服務下，除查看 貴公司提供的物業內部及外部的近期照片外，吾等已於二零二三年一月十七日透過實時視頻協作遠程檢查物業。吾等認為，該安排符合該等準則VS 4.3.2 (i) (i)的驗證要求，對揭示物業現有狀況屬可接受，不影響該等準則VS 4.3.2 (i)(iv)規定的估值準確性。

於我們透過視頻直播協作進行遠程檢查期間，開展以下調查程序：

- (a) 比較酒店內外部的近期照片與現場視頻協作期間拍攝的圖像；
- (b) 向員工詢問酒店信息；
- (c) 穿越酒店的範圍；
- (d) 核實酒店經營狀況；
- (e) 查看酒店的裝修與建築條件；及
- (f) 查看酒店的房間、設施及便利設施。

估值範圍乃參考 貴公司提供的物業清單釐定。清單中物業已包括在本經核證之價值意見內。

在對中華人民共和國(「中國」)之物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無就該物業進行詳細地盤量度，以查證該物業面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及正式圖則所列示之樓面面積均為正確。根據吾等對類似物業估值之經驗，吾等認為所作出的假設屬合理。所有文件及合約僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

由於冠狀病毒在全球範圍內爆發、防疫措施及旅行限制，吾等無法實地檢查吾等獲 貴公司提供之估值所需資料涉及的物業。該資料包括該物業近期的照片、多份地盤平面圖與樓宇平面圖。然而， 貴公司已安排於二零二三年一月十七日透過實時視頻協作遠程檢查物業，吾等的估值師區志聰先生(為香港測量師學會公司會員)參與本次遠程檢查。此外，吾等已獲得部分衛星照片及街景照片，以協助確定該物業的位置。根據 貴公司提供的上述資料及吾等遠程檢查時的截圖，吾等假設物業的環境、性質、外觀、質量、物理狀況等屬性與 貴公司提供的資料並無重大差別。基於上述假設，吾等認為，收集的上述資料為得出對該物業價值的認證意見提供了足夠依據，因此可遵守指引摘要以及該等準則VS4.3.2(i)、VS4.3.2(j)、VS4.5.0、VS7.1及VS7.2。吾等並無進行結構勘測、調查或檢查，然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮該物業有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔(如按揭及債權證、抵押)、限制及支銷。

吾等已獲出示有關該物業的多份文件副本，如產權文件及地盤平面圖。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本上有可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，吾等未能查閱文件正本以核實位於中國的該物業之現有業權或任何可能附加於該物業之重大產權負擔。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求並已得到確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等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大資料遭隱瞞。就此而言，已全面遵守該等準則V S4.3.2(j)(ii)。

除另有說明者外，本經核證之價值意見中所有呈列之貨幣金額均為人民幣(人民幣)。

估值結論乃以普遍採納之估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴假設及考慮因素，而該等假設及考慮因素並非全部均能輕易量化或確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露的有關假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司或所申報之估值中擁有任何權益。

此 致

香港九龍大角咀榆樹街13號
藝商工廠大廈5樓A7室
嘉士利集團有限公司

列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
區志聰

香港商業價值評估公會註冊商業估值師
B.Sc.、MHKIS、RPS(GP)、MCIArb、MHKArb、MCIREA

二零二三年三月二十五日

附註：區志聰為註冊專業測量師(產業測量)，彼於評估香港物業及中國超過100個市鎮之私營及國有企業物業方面擁有逾30年經驗。彼亦於亞太區擁有逾24年估值經驗。彼名列香港測量師學會發出的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

經核證之價值意見

貴集團將於中國收購的投資物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下的市場價值 (人民幣元)
一幅土地及位於其上 一幢樓宇，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	<p>該物業包括一幢於地盤面積為36,391.1平方米的地塊上建造的樓宇。</p> <p>該物業位於開平市東北郊區，附近有各種大型住宅區。</p> <p>該樓宇高10層，總建築面積為47,623.25平方米。該樓宇於二零一四年竣工。</p> <p>該物業根據土地使用權持有，期限自二零一一年七月十五日起至二零五一年七月十四日止。</p>	<p>該物業現時由業主用作酒店，擁有284間客房。</p> <p>可出租的部分空間總面積為9,973平方米，租予多個租戶以提供相應的酒店服務。(見附註4-11)</p>	286,865,000

附註：

- 根據中華人民共和國廣東省開平市國土資源局與開平市碧桂園房地產開發有限公司於二零一一年七月十四日訂立的國有建設土地使用權出讓合同，前者同意向後者授予一幅地盤面積為139,333.33平方米的土地之土地使用權，作酒店及餐飲用途為期40年，作住宅用途為期70年，土地出讓金為人民幣97,340,000元。據 貴公司所告知，該物業的土地構成上述地塊的一部分；
- 根據廣東省財政廳於二零一一年一月十二日發出的正式收據，土地出讓金人民幣97,340,000元已悉數支付；
- 根據開平市自然資源局發出的日前為二零二二年六月六日的不動產權證 — 粵(2022)開平市不動產權第0022444號，開平市碧桂園房地產開發有限公司獲授一幅地盤面積為36,391.1平方米的土地之土地使用權，期限由二零一一年七月十五日起至二零五一年七月十四日止，作旅館／酒店用途。該幅土地上的樓宇總建築面積為47,623.25平方米；
- 該物業受日期為二零二二年二月十日的第1-101號舖的租賃協議所規限。根據該協議，黃曉平向開平市碧桂園房地產開發有限公司長沙分公司(「出租人」)租賃一間可出租面積為1,090平方米的商舖，為期10年，自二零二二年三月一日起至二零三二年二月二十八日止，作超級市場用途。每月租金(不包括管理費、中央空調費、水電費及消防設備維修費)詳情載列如下表：

期限	每月租金
自二零二二年三月一日起至二零二三年二月二十八日	人民幣19,075元
自二零二三年三月一日起至二零二四年二月二十八日	人民幣27,250元
自二零二四年三月一日起至二零二五年二月二十八日	人民幣28,885元
自二零二五年三月一日起至二零二六年二月二十八日	人民幣28,885元
自二零二六年三月一日起至二零二七年二月二十八日	人民幣30,602元
自二零二七年三月一日起至二零二八年二月二十八日	人民幣30,602元
自二零二八年三月一日起至二零二九年二月二十八日	人民幣32,404元
自二零二九年三月一日起至二零三零年二月二十八日	人民幣32,404元
自二零三零年三月一日起至二零三一年二月二十八日	人民幣34,297元
自二零三一年三月一日起至二零三二年二月二十八日	人民幣34,297元

5. 該物業受日期為二零二二年六月九日的第1-201號鋪的租賃協議所規限。根據該協議，陳香向出租人租賃一間可出租面積為1,166平方米的商鋪，為期10年，自二零二二年六月十五日起至二零三二年六月十四日止，作托兒所用途。每月租金(不包括管理費、中央空調費、水電費及消防設備維修費)詳情載列如下表：

期限	每月租金
自二零二二年六月十五日至二零二三年六月十四日	人民幣21,377元
自二零二三年六月十五日至二零二四年六月十四日	人民幣26,818元
自二零二四年六月十五日至二零二五年六月十四日	人民幣28,450元
自二零二五年六月十五日至二零二六年六月十四日	人民幣28,450元
自二零二六年六月十五日至二零二七年六月十四日	人民幣30,164元
自二零二七年六月十五日至二零二八年六月十四日	人民幣30,164元
自二零二八年六月十五日至二零二九年六月十四日	人民幣31,964元
自二零二九年六月十五日至二零三零年六月十四日	人民幣31,964元
自二零三零年六月十五日至二零三一年六月十四日	人民幣33,854元
自二零三一年六月十五日至二零三二年六月十四日	人民幣33,854元

6. 該物業受第2-101號鋪的租賃協議所規限。根據該協議，鶴山市新一代體育服務有限公司向出租人租賃一間可出租面積為3,360平方米的戶外店鋪，為期3年，自二零二二年五月一日起至二零二五年四月三十日止，作室外游泳池、運動訓練及運動商品零售用途。每月租金(不包括管理費、水電費)詳情載列如下表：

期限	每月租金
自二零二二年五月一日至二零二三年四月三十日	人民幣3,500元
自二零二三年五月一日至二零二四年四月三十日	人民幣3,675元
自二零二四年五月一日至二零二五年四月三十日	人民幣3,859元

7. 該物業受日期為二零二零年六月二十九日的第2-201號的鋪租賃協議所規限。根據該協議，趙波向出租人租賃一間可出租面積為108平方米的店鋪，為期3年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，作工藝品零售用途。月租(不包括管理費、水電費)詳情載列如下表：

期限	每月租金
自二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日	人民幣5,000元
自二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日	人民幣5,250元
自二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日	人民幣5,513元

8. 該物業受日期為二零二零年一月一日的第3-101號鋪的租賃協議所規限。根據該協議，開平市鳳興餐飲服務有限公司向出租人租賃一間可出租面積為4,139平方米的商鋪，為期8年，自二零二零年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。月租(不包括管理費、煤氣、水及電費)詳情載列如下表：

期限	每月租金
自二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日	人民幣147,000元
自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日	人民幣154,350元
自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日	人民幣162,068元
自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日	人民幣170,171元
自二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日	人民幣178,680元
自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日	人民幣187,614元
自二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日	人民幣196,995元
自二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日	人民幣206,845元
自二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日	人民幣217,187元

9. 該物業受第3區之屋頂及各樓層管道的租賃協議所規限。根據該協議，中國鐵塔股份有限公司江門分公司向出租人租用屋頂及管道的若干空間，為期兩年，自二零二一年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，年租金人民幣13,200元，作電訊用途。年租金包括管理費，但不包括電費；

10. 該物業受第9層屋頂的租賃協議所規限。根據該協議，中國鐵塔股份有限公司江門分公司向出租人租用屋頂的若干空間，為期兩年，自二零二一年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，年租金人民幣13,200元，作電訊用途。年租金包括管理費，但不包括電費；
11. 根據出租人與特斯拉(上海)有限公司訂立的開平市碧桂園翡翠灣鳳凰酒店場地使用協議，後者同意向出租人租用7個車位用以建設超級充電站，為期8年零1天，自二零二一年八月二十日起至二零二九年八月二十日止，每月租金為人民幣2,800元，不包括人民幣0.61元／單位的電費及以電錶為基準人民幣0.19元／單位的管理費；及
12. 誠如上文附註4-11所述，部分物業被出租予第三方作不同用途。根據中華人民共和國國家品質監督檢驗檢疫總局及中國國家標準化管理委員聯合發佈的《旅遊飯店星級的劃分及評定》，「旅遊飯店」是指出租客房過夜住宿並提供商務、會議、休閒、度假等相應服務的物業。因此，該等租約下現有用戶為酒店業務的一部分。
13. 核實物業業權之時，貴公司中國法律顧問廣東維盛律師事務所出具的法律意見書中表示(其中包括)：
- (a) 開平市碧桂園房地產開發有限公司已全額支付土地出讓金，並已取得該物業的不動產權證。因此，開平市碧桂園房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用權持有人；
- (b) 開平市碧桂園房地產開發有限公司已合法取得該物業的樓宇所有權；
- (c) 除於二零二二年六月六日登記的以佛山市順德區城鐵置業有限公司為受益人的抵押外，該物業不受任何其他擔保、抵押或扣押所規限。於解除上述抵押后，開平市碧桂園房地產開發有限公司有權轉讓該物業；及
- (d) 該物業附屬的現有租賃協議並不影響開平市碧桂園房地產開發有限公司自由轉讓該物業及以該物業作為抵押的權利。
14. 於二零二二年，廣東省三星級酒店的整體入住率約為50%。中國取消防控措施及旅遊限制後，恢復豁免外國人在香港及澳門的旅遊簽證安排。預計酒店入住率將逐步回升至二零一九冠狀病毒病疫情爆發前水平。
15. 該物業市值為人民幣286,865,000元，由剩餘土地使用年期下的土地使用權人民幣26,502,000元及樓宇折舊重置成本人民幣260,363,000元組成。樓宇的折舊重置成本計算概要載列如下：

總樓面面積：	47,625.25平方米
廣州市建築成本單價：	人民幣10,900／平方米
開平市的建築成本單價：	人民幣7,224元／平方米
(透過調整兩個城市間的商品價格差額)	
大樓重置費用：	人民幣344,050,293元
樓宇折舊：	人民幣83,687,909元
樓宇折舊重置成本：	人民幣260,363,000元

* 由於四捨五入，本報告所列數字相加可能與所提供的總數不符

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）持有的股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事在本公司或相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉

董事姓名	公司／ 相聯法團名稱	身份	證券數目及 類別	佔已發行 股本的 概約百分比
黃先生	本公司	受控制法團權益 ⁽²⁾	310,472,000 (L) ⁽¹⁾	74.81%
黃先生	開元	受控制法團權益 ⁽³⁾	100 (L) ⁽¹⁾	100%
黃先生	鉅運環球有限公司 （「鉅運」）	實益擁有人	1 (L) ⁽¹⁾	100%

附註：

- (1) 字母「L」表示我們的董事於股份或相關的相聯法團的好倉。
- (2) 相關股份由開元持有，而開元由黃先生全資擁有的公司鉅運持有80%及由黃先生家族（包括黃翠紅女士、黃如君女士、黃如嬌女士及黃仙仙女士）全資擁有的四間實體持有餘下20%。
- (3) 開元由鉅運持有80%及由黃先生家族（包括黃翠紅女士、黃如君女士、黃如嬌女士及黃仙仙女士）全資擁有的四間實體持有20%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或其各自的任何緊密聯繫人於本公司或任何相聯法團的任何股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

股東姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行股本的概約百分比
黃翠紅女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	310,472,000	74.81%
黃仙仙女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	310,472,000	74.81%
黃如嬌女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	310,472,000	74.81%
黃如君女士	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	310,472,000	74.81%
鉅運	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	310,472,000	74.81%

股東姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行股本的概約百分比
弘穎投資有限公司 (「弘穎」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	276,168,000	66.55%
博慧投資有限公司 (「博慧」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	276,168,000	66.55%
翠島環球有限公司 (「翠島」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	276,168,000	66.55%
開元	實益權益／好倉	276,168,000	66.55%
名彩投資(海外) 有限公司 (「名彩(海外)」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾ ； 家族成員權益 ⁽²⁾ ／好倉	276,168,000	66.55%

附註：

- (1) 開元由黃先生透過其投資控股公司鉅運持有80%權益及由黃翠紅女士、黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士分別透過其投資控股公司(即翠島、名彩(海外)、弘穎及博慧)各自持有5%權益。
- (2) 除黃先生外，黃氏家族包括黃翠紅女士、黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士。黃翠紅女士為黃先生的配偶，而黃仙仙女士、黃如嬌女士及黃如君女士均為黃先生的姊妹，因此被視為黃先生的一致行動方，並被視為於黃先生擁有權益之本公司股份中擁有權益，而黃先生被視為於黃氏家族擁有權益之股份中擁有權益，反之亦然。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司主要行政人員外，概無任何人於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議的服務合約(不包括一年內屆滿或本集團可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

5. 董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的資產中的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事擁有重大權益及於對本集團業務而言屬重大的合約或安排

於二零二一年五月十日，嘉士利(香港)有限公司(「嘉士利香港」，本公司之間接全資附屬公司)作為買方、康力(香港)食品投資有限公司(「康力香港」)作為賣方及廣東康力食品有限公司(「康力」)訂立股權轉讓協議(「康力股權轉讓協議」，並經日期分別為二零二一年九月三十日、二零二一年十二月二十八日及二零二二年九月二十三日的補充協議修訂及補充)，據此，嘉士利香港有條件同意收購及康力香港有條件同意出售康力的全部股權，現金代價為人民幣135,000,000元。於完成后，康力將成為本公司之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，康力香港的全部已發行股本由本公司控股股東開元擁有，而開元分別由本公司執行董事兼控股股東黃先生及黃氏家族其他成員最終實益擁有80%及20%。因此，根據上市規則，康力香港為控股股東之聯繫人，故為本公司之關連人士。

於最後實際可行日期，康力股權轉讓協議的條件尚未完全達成，因此尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月十日、二零二一年九月三十日、二零二一年十二月二十八日、二零二二年九月二十三日及二零二二年九月三十日的公告以及本公司日期為二零二一年六月十一日的通函。

除上文所披露者外，概無董事擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立且屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立者)：

- (a) 該協議；及
- (b) 日期分別為二零二一年九月三十日、二零二一年十二月二十八日及二零二二年九月二十三日的康力股權轉讓協議及其補充協議，詳情載於本附錄「6.董事擁有重大權益及於對本集團業務而言屬重大的合約或安排」一段。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無未決或將面臨之重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

下文載列本通函所載或提及的提供意見或建議的專家的資格：

專家	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
嘉漫(香港)有限公司	獨立專業估值師

截至最後實際可行日期，上述各專家自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)起概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，並有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名相關人士認購本集團任何成員公司之證券。

上述各專家皆對發佈本通函授予書面同意書且並無撤回，本通函中包括了其報告和意見，並以各自出現的形式和上下文提述其名稱。

10. 重大不利變動

本公司分別於二零二二年八月十九日及二零二二年八月二十三日就利潤預警作發佈公告，據此，本集團預期於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得未經審核綜合除稅後淨虧損，介乎人民幣1百萬元至人民幣7百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得未經審核綜合淨利潤約人民幣102百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合淨利潤有所下降，主要原因是：(i)隨著具高度傳染性的奧密克戎病毒變種的傳播，二零一九冠狀病毒病疫情再次出現，瘋狂肆虐，在疫情影響下，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月面臨複雜、困難的營商環境，加上疫情引起的出行限制對中國經濟產生不利影響，導致消費者消費力減弱，對零食的消費情緒偏低；(ii)由於原材料成本上升，尤其是棕櫚油價格較去年同期上升超過55%，導致生產成本大幅上升。雖然本集團採取了產品提價策略，部分產品的價格上漲並不能完全彌補原材料成本的上漲，對本集團的綜合淨利潤造成不利影響；及(iii)由於截至二零二二年六月三十日止六個月並無錄得預付款項減值虧損撥回收益約人民幣75百萬元，而於去年同期錄得撥回收益，故預期將錄得其他虧損淨額。

除本「10.重大不利變動」一段所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來本集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Island。
- (b) 本公司在中國的總部為中國廣東省開平市長沙港口路18號。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港九龍大角咀榆樹街13號藝商工廠大廈5樓A7室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司的主要股份過戶登記處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY-1111, Cayman Islands。

- (f) 本公司的公司秘書為岑展雲先生，彼為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (g) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件的副本將於本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gdjsl.com)：

- (a) 該協議；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師鑒證報告；
- (c) 該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄9.專家資格及同意書一段所提述的同意書；
- (e) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (f) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中報；及
- (g) 本通函。