
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對因本通函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。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

**非常重大出售事項－
出售鴻景發展有限公司
及
股東特別大會通告**

香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited謹訂於二零一八年五月二十一日(星期一)下午二時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店二樓花園廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第48至49頁。另隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示將表格填妥及簽署，並盡早交回本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一八年四月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄I – 本集團之財務資料	9
附錄II – 目標公司之財務資料	20
附錄III – 餘下集團之未經審核備考財務資料	27
附錄IV – 估值報告	39
附錄V – 一般資料	42
股東特別大會通告	48

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司、賣方、買方及買方擔保人於二零一八年三月十七日簽訂有關銷售股份之出售及轉讓貸款之轉讓予買方之買賣協議；
「轉讓貸款」	指	本公司向目標公司預付之墊款；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日，不包括星期六、星期日及香港公眾假期；
「本公司」	指	香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	根據該協議，賣方出售之銷售股份及本公司所轉讓之轉讓貸款；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年五月二十一日（星期一）下午二時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店二樓花園廳舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及（如適用）批准載於本通函第48至49頁之股東特別大會通告所載之決議案；
「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；
「最後實際 可行日期」	指	二零一八年四月二十日，即本通函於付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	目標公司擁有之物業，詳情載於本公告之「該物業」分段內；
「買方」	指	高豐投資有限公司Highwin Investment Limited，於香港註冊成立之公司；
「買方擔保人」	指	鄧成波先生；
「餘下集團」	指	該協議所述目標公司以外之本集團；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「銷售股份」	指	在目標公司之400,000股股份，於該協議日期，即目標公司之全部已發行股份；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股份」	指	本公司之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	本公司當時之附屬公司(定義見香港法例第622章公司條例)；
「目標公司」	指	鴻景發展有限公司Hung King Development Limited，於香港註冊成立之公司，於該協議日期由本集團全資擁有；
「賣方」	指	Evermax International Limited及Forward Asia Limited，兩間均為在英屬處女群島註冊成立之公司，及為本公司之全資擁有之附屬公司；及
「%」	指	百分比。

本通函所述時間及日期乃指香港時間及日期。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

執行董事：

戴德豐(主席)

戴潛良(副主席)

文永祥(董事總經理)

戴進傑

謝少雲

註冊辦事處：

香港

西貢

康定路2號

四洲食品網匯中心

獨立非執行董事：

陳棋昌

藍義方

張榮才

敬啟者：

**非常重大出售事項－
出售鴻景發展有限公司
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年三月十九日之公告，內容有關出售事項。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

於二零一八年三月十七日，本公司、賣方、買方及買方擔保人訂立該協議，據此，賣方同意有條件地出售及買方同意有條件地購買銷售股份，連同本公司轉讓予買方之轉讓貸款，代價為250,000,000港元。該協議之主要條款載列於下文。

2. 該協議

日期：二零一八年三月十七日

該協議的訂約方：

- (1) 買方：高豐投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股；
- (2) 買方擔保人：鄧成波先生，為買方的最終實益擁有人，將擔保買方在該協議下之付款責任。據董事作出一切合理查詢後所知，買方及買方擔保人各自為獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等並無關連；
- (3) 賣方：Evermax International Limited及Forward Asia Limited，各自為本公司全資擁有的投資控股公司；及
- (4) 本公司：香港食品投資控股有限公司。

3. 出售事項

根據該協議，賣方同意向買方出售銷售股份，該等銷售股份為於該協議日期目標公司之已發行全部股份。

本公司亦將向買方轉讓其轉讓貸款之權利，即本公司向目標公司預付之墊款，並按完成日期之面值計算。於二零一八年二月二十八日，該轉讓貸款金額約為53,829,000港元。

4. 代價

出售事項之代價為250,000,000港元，經訂約方參考由獨立物業估值師於二零一八年二月二十八日釐定該物業之估值248,000,000港元後，公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議乃經公平磋商後達成，其條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價將由買方支付，如下：

- (a) 買方於簽訂該協議時，支付一筆12,500,000港元作為初步訂金及部份代價；
- (b) 買方將於二零一八年五月三十一日，支付一筆112,500,000港元作為進一步訂金及部份代價；及
- (c) 買方將於出售事項完成時，支付一筆125,000,000港元作為代價餘額。

5. 條件

完成該協議要有下列條件：

- (a) 與該協議項下擬進行之交易有關的所有必要法定政府及監管責任均已遵守；
- (b) 已經獲得就執行任何根據該協議擬進行的交易的條款或條件之所有需要遵守的監管、政府及第三方的批准、同意及／或豁免；及
- (c) 股東於股東特別大會通過一項普通決議案批准該協議項下擬進行的交易。

上述條件均不可豁免，於最後實際可行日期，概無該協議之條件獲達成。倘該協議中所載的條件未能於二零一八年九月二十七日達成，該協議將終止並失效，惟就任何先前違約除外。

6. 完成

該協議將於二零一八年八月十五日及該協議的先決條件獲達成時（以較遲為準）完成。

7. 有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資及持有該物業。

截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度，目標公司之財務業績如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前虧損	2,191	2,310
除稅後虧損	<u>1,911</u>	<u>2,010</u>

於二零一八年二月二十八日，目標公司之經調整資產淨值，已考慮應付本公司之轉讓貸款，約為48,000,000港元。

8. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

代價較目標公司之經調整資產淨值高出約202,000,000港元。待最終審核後，預期本集團將獲得出售收益約199,000,000港元，此乃參考出售代價、目標公司於二零一八年二月二十八日之經調整未經審核資產淨值及估計有關直接成本約為3,000,000港元計算。董事目前擬將出售事項之所得款項淨額約247,000,000港元用於及撥作下列用途：

- (i) 約30% (相當於約74,000,000港元) 用作擴充本集團之肉類貿易業務；
- (ii) 約65% (相當於約161,000,000港元) 用作本集團之一般營運資金，當中約60% (相當於約149,000,000港元) 將用於減少本集團之銀行貸款及約5% (相當於約12,000,000港元) 用於資本支出；及
- (iii) 約5% (相當於約12,000,000港元) 用作就本集團現有業務開設新餐廳提供資金。

於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股份之權益。

9. 該物業

該物業為一幅位於新界西貢及於香港土地註冊處登記丈量約份第215約地段第1107號的土地，以及其上的大廈及建築物。該物業為一幢四層高之工業大廈，包括入口大堂、泊車位、工業區及配套辦公室，總建築面積約為5,573平方米。

該物業現時主要用作本集團之辦公室，除本集團儲存營運所需若干包裝及其他物料外，工廠區大部份為空置。本集團已就搬遷新辦公室於九龍灣覓得新處所，並預期本公司將於二零一八年五月搬遷至新辦公室。

由於本集團之主要業務為冷凍肉類貿易，本集團使用公共冷藏設施儲備存貨。因此，出售事項不會對本集團之日常營運造成任何不利影響。

10. 交易之理由

本集團之主要業務為冷凍肉類、海產及蔬菜貿易及零售小百貨。

該物業現時被用作為本集團之辦公室。由於出售事項為本公司提供了一個良好的機會，體現該物業的市場價值並帶來可觀的收益，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項屬公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

11. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關出售事項其中一項適用百分比率超過75%，因此，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項並須待股東於本公司股東大會上批准後方可作實。

12. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第48至49頁，會上將考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易。

根據上市規則，股東於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行，除非主席本著真誠決定允許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外。本公司將在股東特別大會結束後按照上市規則所規定之方式刊發有關投票結果之公告。

董事會函件

適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函，並登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)。請按照印列之指示填妥及簽署代表委任表格，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人核證之授權書或其授權文件之副本，盡早交回本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

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據此擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

13. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

14. 其他資料

亦務請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會

主席

戴德豐 GBM GBS SBS 太平紳士

謹啟

二零一八年四月二十五日

1. 財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料披露於本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第44至124頁)、截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第44至124頁)、截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第54至128頁)及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(第1至13頁)，各份報告刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)。本公司核數師並無就本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之財務報表出具任何保留意見。

快速連結

上述本公司之年報及中期報告於下列網址可供查閱：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0723/LTN20150723328_c.pdf
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0726/LTN20160726365_c.pdf
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727366_c.pdf
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1227/LTN20171227336_c.pdf

2. 債務聲明

銀行借貸

於二零一八年二月二十八日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列借貸：

	於二零一八年 二月二十八日 千港元
銀行貸款	130,000
信託收據貸款	37,345
	<hr/>
	167,345
	<hr/> <hr/>

本集團全部借貸為無抵押。本集團借貸以港元計值，並按浮動利率就銀行貸款介乎2.09%至3.92%及就信託收據貸款介乎2.21%至3.31%計息。本集團之現金及現金值項目主要以港元計值，而若干部份則以美元或人民幣計值。除本通函所披露以及集團內部公司間負債及一般應付賬款外，於二零一八年二月二十八日，本集團並無任何按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌應付款、或任何擔保或其他未償還或有負債。

董事並不知悉本集團之債項狀況及或有負債自最後實際可行日期以來有任何重大不利變動。

3. 營運資金聲明

經計及本集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及本集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況（發生任何不可抗力事件，包括（在不限制其一般性原則下）任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工）下，本集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

4. 負債資本比率

於二零一七年三月三十一日，本集團之負債資本比率（按負債淨額除以本公司權益所有者應佔權益及負債淨額總和計算）約為42%。

5. 外幣匯兌

本集團收入主要以港元及人民幣計值。銷售成本及經營開支主要以港元、人民幣及美元計值。倘若港元兌人民幣之匯率波動，本集團之業績可能受到不利影響。本集團現時並無使用任何財務工具對沖外匯風險。

6. 重大收購或出售

除出售事項外，本集團於截至二零一七年三月三十一日止財政年度期間及直至最後實際可行日期並無進行任何重大收購或出售。

7. 所持有之重大投資

於最後實際可行日期，本集團持有四洲集團有限公司（「四洲集團」）已發行股本約29.98%權益，該公司為聯交所主板上市公司。於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團應佔四洲集團之溢利約為15,076,000港元。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於香港從事凍肉貿易業務。出售事項涉及出售該物業，將不會改變本集團之業務重點。

憑藉於凍肉貿易業務之悠久歷史和深厚經驗，本集團於本地市場已奠定穩固基礎。透過覆蓋街市、主要連鎖超市及連鎖快餐店之龐大分銷網絡，加上與主要肉類出口國供應商之良好業務關係，本集團為香港主要凍肉貿易商之一。本集團將動用出售事項之所得款項減少債項，加上實施嚴謹之成本監控措施，預期可改善其營運之成本結構。本集團將繼續經營及發展其凍肉貿易業務。

繼開闢新產品來源地，增加新品牌及品種獲得初步進展，本集團於二零一七年底與一家日本公司Kamichiku Holdings Co., Ltd. (「Kamichiku」) 訂立合營企業，業務包括經營日本餐廳及肉類、乳製品及其他加工食品貿易。Kamichiku是日本最大的營運和牛牧場及生產商之一。管理層預期，透過與Kamichiku合作將可進一步鞏固本集團肉類貿易業務之地位，並可進一步擴展至在香港的食品及飲品、批發及零售之不同層面的市場。

本集團於國內之小型百貨店業務受到內地零售業形勢瞬息萬變之不利影響。網上銷售激增、勞工成本及租金上漲以及競爭激烈令利潤下跌，導致此項業務錄得虧損。本集團決定退出非核心業務之小型百貨店市場，並將資源集中發展其凍肉貿易核心業務。

10. 餘下集團之管理層討論及分析及財務審閱

於出售事項後，餘下集團之主要業務為冷凍肉類貿易、零售小百貨及投資食品業務。

以下為餘下集團於截至二零一七年九月三十日止六個月以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度(「報告期間」)各年之管理層討論及分析，乃按目標集團並無綜合入賬及本公司並無於目標公司持有擁有權權益之基準編製。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據源自本公司於報告期間之綜合財務報表。

截至二零一七年九月三十日止六個月

業務及財務回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，餘下集團之營業額為88,510,000港元(二零一六年：80,014,000港元)，而本公司權益所有者應佔溢利為86,954,000港元(二零一六年：776,000港元)，主要是來自應佔聯營公司溢利大幅增長的貢獻。

餘下集團之營業額當中，凍肉貿易約佔84%（二零一六年：約82%）及小百貨零售約佔16%（二零一六年：約18%）。

凍肉貿易

回顧期內，整體凍肉貿易營商環境受壓於海外供應及本地消費市場不利的因素。受到本年三月底的巴西凍肉風波影響，巴西出口供應量普遍減少而產品價格相應提升，在連鎖效應下，其他環球凍肉出口國的貨價亦出現向上調整的情況，令餘下集團進口凍肉成本增加。雖然香港經濟逐漸改善，但凍肉銷售環境仍未見穩定，令同業入口商在提升銷售價格時亦較為審慎。儘管面對薄弱的凍肉銷售市場及同業競爭的壓力，在餘下集團繼續努力經營下，配合靈活的營銷策略，營業額比對去年同期仍錄得上升至74,173,000港元。預計第三季客戶的需求逐漸增加及來貨價格的提升，今年中期末的存貨金額比對上年同期增加，約為35,037,000港元，但仍控制於穩健的水平。

小型百貨連鎖店

小型百貨業務方面，業績未達預期效果。期內，內地整體零售環境仍然薄弱。儘管餘下集團加入售價較高的優質新類型產品提高收入及毛利，並加大市場推廣及促銷力度提升銷量，惟受到同業競爭愈趨激烈的影響，上半年的營業額錄得14,337,000港元，與上年同期相約，毛利則下降。

食品投資

餘下集團持續持有四洲集團有限公司（「四洲集團」）作為策略性的食品投資。在消費市場回暖及市場整合的形勢下，四洲集團憑藉卓越的品牌效應、出色的食品質素及完善的銷售網絡，成功維持市場競爭力及佔有率，繼續保持領導地位。同時受惠內地經濟改善及家庭收入增加，有助推動四洲集團的食品銷售，加上日圓匯價維持平穩而相對減少匯率風險，令四洲集團的整體業績表現於期內得以鞏固。截至二零一七年九月三十日止，餘下集團持有四洲集團之股份權益維持約29.98%，獲得應佔溢利為98,687,000港元，比對上年同期顯著上升，此乃由於四洲集團完成出售一項物業所致。

流動資金及財政資源

餘下集團一般以內部流動現金及主要往來銀行授出之信貸作為業務之融資。於二零一七年九月三十日，餘下集團擁有銀行信貸額共340,000,000港元，其中49%經已動用。餘下集團於二零一七年九月三十日之負債資本比率為34%，亦即須繳付利息之銀行貸款總額與權益歸屬於本公司權益所有者之比例。餘下集團之銀行借款以港元為結算貨幣，並主要為按浮動市場利率計息之短期貸款及信託收據貸款（「須繳付利息之銀行貸款」）。就短期貸款及信託收據貸款而言，期內實際利率分別為2.30%及2.22%。分類為流動負債之須繳付利息之銀行貸款須於一年內償還。於二零一七年九月三十日，餘下集團擁有之現金及銀行結存為68,681,000港元。於二零一七年九月三十日，餘下集團之或然負債並無重大改變，而餘下集團之資產並無作任何抵押。

外匯

餘下集團之收益主要以港元及人民幣計值。銷售成本及經營開支主要以港元、人民幣及美元計值。倘若港元兌人民幣之匯率波動，餘下集團之業績可能受到不利影響。餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

重大收購或出售

截至二零一七年九月三十日止六個月期間，餘下集團並無進行任何重大收購或出售。

員工聘用

餘下集團於二零一七年九月三十日之聘用員工總數為127人。截至二零一七年九月三十日止期間，餘下集團之員工成本總額（包括董事酬金）約為7,702,000港元。僱員薪酬一般參考市場條款及個別資歷而釐定。薪金及工資一般按表現及其他相關因素而作每年檢討。

截至二零一七年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團營業額錄得165,079,000港元（二零一六年：180,376,000港元）及本公司權益所有者應佔虧損為8,388,000港元（二零一六年：13,638,000港元）。

餘下集團於年內之營業額為165,079,000港元（二零一六年：180,376,000港元），當中凍肉貿易約佔83%（二零一六年：約81%）及小百貨約佔17%（二零一六年：約19%）。

凍肉貿易

海外凍肉全年供應量普遍充裕。上半年凍肉供過於求，由於主要凍肉生產國家，包括巴西和歐盟國家的國內需求疲弱，因此增加凍肉出口。同時訪港旅客人數持續下滑，亦導致香港經濟疲弱及消費意欲低迷，影響餘下集團凍肉業務，營業額比去年同期下降約6%。然而，由於餘下集團採取較審慎的採購策略，令毛利率有所改善。

海外國家包括巴西、美國、加拿大、德國、荷蘭、波蘭、匈牙利、日本、泰國和馬來西亞，為餘下集團慣常選購的國家。由於巴西凍肉產品有更好的質量和規格而且價錢合理，具備競爭優勢，一直深受歡迎及主導香港市場。因此，巴西被定位為集團的主要採購國家。

於二零一七年三月，某些不道德的巴西肉類生產商向一些政府衛生檢查員作出賄賂行為，導致許多國家，包括歐盟國家、美國、日本、韓國、中國內地以及香港，停止進口巴西凍肉產品。禁令並沒有維持很長時間，並且在巴西政府採取措施使各國政府恢復信心後，禁令於三月底前獲得解除。由於餘下集團的巴西凍肉供應廠家伙伴沒有牽涉在這事件，餘下集團的業務沒有受到影響。然而，餘下集團亦已開始檢討目前的採購策略，計劃從巴西以外的其他國家引入更多產品，逐步使採購國家變得多元化及藉此豐富集團的產品組合。

小型百貨連鎖店

中國內地經濟增長持續放緩，對整體零售行業產生不利影響。餘下集團已密切監察情況，採取較為保守的策略，暫停開設新店舖，但加大市場營銷力度，減輕市場疲軟對銷售的影響。同時，餘下集團亦積極發掘銷售價格較高的優質產品，豐富產品組合，旨在提高每宗交易的平均銷售金額。目前，所有自營店和托銷的店中店均位於客戶的消費能力較強的廣州市、佛山市、東莞市及深圳市等主要城市。

食品投資

餘下集團繼續持有四洲集團之股權作為於食品業務之策略投資。由於零售環境低迷及日圓轉強導致日本進口產品的成本上升，加上市場競爭激烈，令今年銷售環境充滿挑戰。上半年的情況較為嚴峻，而在下半年，由於香港市場情況逐漸好轉和日圓偏軟等因素，四洲集團業績回復平穩並保持市場領先地位。截至二零一七年三月三十一日止，餘下集團持有四洲集團之股份權益約29.98%為餘下集團帶來應佔聯營公司溢利為15,076,000港元（二零一六年：13,742,000港元）。

流動資金及財政資源

餘下集團一般以內部流動現金及主要往來銀行授出之信貸作為業務之融資。於二零一七年三月三十一日，餘下集團擁有銀行信貸額共340,000,000港元，其中47%經已動用。餘下集團於二零一七年三月三十一日之資本與負債比率為41%，亦即須繳付利息之銀行借款總額與權益歸屬於本公司權益所有者之比例。餘下集團之銀行借款以港元為結算貨幣，並主要為按浮動市場利率計息之短期貸款及信託收據貸款（「須繳付利息之銀行貸款」）。就短期貸款及信託收據貸款而言，年內實際利率分別為2.40%及2.45%。分類為流動負債之須繳付利息之銀行貸款須於一年內償還。於二零一七年三月三十一日，餘下集團擁有之現金及銀行結存為39,296,000港元。於二零一七年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債，而餘下集團之資產並無作任何抵押。

外匯

餘下集團之收益主要以港元及人民幣計值。銷售成本及經營開支主要以港元、人民幣及美元計值。倘若港元兌人民幣之匯率波動，餘下集團之業績可能受到不利影響。餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

重大收購或出售

截至二零一七年三月三十一日止年度期間，餘下集團並無進行任何重大收購或出售。

員工聘用

餘下集團於二零一七年三月三十一日之聘用員工總數為131人。截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團之員工成本總額（包括董事酬金）約為19,902,000港元。僱員薪酬一般參考市場條款及個別資歷而釐定。薪金及工資一般按表現及其他相關因素而作每年檢討。

截至二零一六年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，餘下集團之營業額為180,376,000港元（二零一五年：216,837,000港元）及本公司權益所有者應佔虧損為13,638,000港元（二零一五年：溢利23,130,000港元）。

餘下集團於本財政年度之營業額為180,376,000港元（二零一五年：216,837,000港元），當中凍肉貿易約佔81%（二零一五年：約83%）及小百貨約佔19%（二零一五年：約17%）。

凍肉貿易

凍肉貿易業務的表現持續受到全球凍肉供過於求的影響，加上內地訪港旅客顯著下降，香港經濟疲弱消費意慾低迷，導致同業競爭加劇，令售價受壓。餘下集團相應地採取較審慎的營銷策略減少採購數量，以減低因售價受壓所來的業務風險，營業額因此比對去年下降約19%。

小型百貨連鎖店

儘管國內經濟放緩影響整體零售行業的業務表現，餘下集團透過與合適的策略合作伙伴以店中店銷售模式售賣小百貨，增加銷售渠道及擴大銷售地區的策略，令餘下集團經營的小型百貨業務之表現影響輕微。連同自營店舖，餘下集團銷售的城市涵蓋廣州、佛山、東莞和深圳。

食品投資

餘下集團繼續持有四洲集團之股權作為於食品業務之策略投資。四洲集團於一九七一年在香港創立，悉心經營食品業務，並已成為知名企業品牌，業務已經衝出香港，進軍內地，包括食品代理業務、食品製造業務、零售及餐飲業務。

年內，為應對本港及內地經濟放緩，導致零售市場疲弱，同業競爭激烈。四洲集團採取了適時策略性調整若干產品價格，及增加營銷及推廣活動支出，令銷售收入保持在一個相對平穩水平，繼續維持市場領先地位及整體競爭能力。加上日圓在回顧年度內之下半年轉強，四洲集團的利潤因而受到影響。

截至二零一六年三月三十一日止，餘下集團持有四洲集團之股份權益約29.98%，為餘下集團帶來應佔聯營公司溢利為13,742,000港元（二零一五年：41,898,000港元）。

流動資金及財政資源

餘下集團一般以內部流動現金及主要往來銀行授出之信貸作為業務之融資。於二零一六年三月三十一日，餘下集團擁有銀行信貸額共340,000,000港元，其

中44%經已動用。餘下集團於二零一六年三月三十一日之資本與負債比率為35%，亦即須繳付利息之銀行借款總額與權益歸屬於本公司權益所有者之比例。餘下集團之銀行借款以港元為結算貨幣，並主要為按浮動市場利率計息之短期貸款及信託收據貸款（「須繳付利息之銀行貸款」）。就短期貸款及信託收據貸款而言，年內實際利率分別為2.05%及2.07%。分類為流動負債之須繳付利息之銀行貸款須於一年內償還。於二零一六年三月三十一日，餘下集團擁有之現金及銀行結存為35,570,000港元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債，而餘下集團之資產並無作任何抵押。

外匯

餘下集團之收益主要以港元及人民幣計值。銷售成本及經營開支主要以港元、人民幣及美元計值。倘若港元兌人民幣之匯率波動，餘下集團之業績可能受到不利影響。餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

重大收購或出售

截至二零一六年三月三十一日止年度期間，餘下集團並無進行任何重大收購或出售。

員工聘用

餘下集團於二零一六年三月三十一日之聘用員工總數為157人。截至二零一六年三月三十一日止期間，餘下集團之員工成本總額（包括董事酬金）約為20,574,000港元。僱員薪酬一般參考市場條款及個別資歷而釐定。薪金及工資一般按表現及其他相關因素而作每年檢討。

截至二零一五年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，餘下集團之營業額為216,837,000港元（二零一四年：231,589,000港元）及本公司權益所有者應佔溢利為23,130,000港元（二零一四年：26,849,000港元）。

餘下集團於本財政年度之營業額為216,837,000港元（二零一四年：231,589,000港元），當中凍肉貿易約佔83%（二零一四年：約81%）及小百貨約佔17%（二零一四年：約19%）。

凍肉貿易

本年度的凍肉貿易業務充滿挑戰。在二零一四年九月美國及歐盟對俄羅斯實施經濟制裁，導致俄羅斯轉移集中在南美國家購買凍肉，令該區的凍肉出口價格推至高點及減少出口到包括香港等地的其他國家。另外，香港疲弱的經濟情況令消費意慾低迷，引至本地售價受壓。餘下集團透過嚴謹購貨及穩健的營銷策略和營運成本控制，減低在此具挑戰性的營商環境下所帶來的負面影響。

小型百貨連鎖店

國內經濟放緩影響整體零售行業的業務表現，因此餘下集團在開設新舖時趨向嚴謹，期內維持經營6間自營店舖。在不明朗的營商環境下，餘下集團已剛開展了與合適的策略合作伙伴在其店舖內以店中店銷售模式售賣小百貨，藉此增大銷售額及擴大銷售地區。按照運作安排，餘下集團的貨品在設定的專區內陳列及出售，取得初步成果。目前餘下集團銷售的城市涵蓋廣州、佛山、深圳和東莞。因應未來銷售地域的擴大發展及配合更有效率運作的需要，餘下集團亦已於年度內開始聘用具富經驗的物流公司負責倉存及運輸服務。

食品投資

餘下集團繼續持有四洲集團之股權作為於食品業務之策略投資。擁有44年豐富的市場經驗、家喻戶曉品牌、多樣化產品、龐大的分銷網絡及多元化的食品業務，儘管本財政年度內香港及內地經濟增長放緩，四洲集團的業務仍然保持平穩。日圓匯價在期內維持在一個相對較低水平，對四洲集團帶來正面的影響。截至二零一五年三月三十一日止，餘下集團持有四洲集團之股份權益約29.98%，為餘下集團帶來應佔聯營公司溢利為41,898,000港元（二零一四年：47,568,000港元）。

流動資金及財政資源

餘下集團一般以內部流動現金及主要往來銀行授出之信貸作為業務之融資。於二零一五年三月三十一日，餘下集團擁有銀行信貸額共318,000,000港元，其中52%經已動用。餘下集團於二零一五年三月三十一日之資本與負債比率為37%，亦即銀行借款總額與權益歸屬於本公司權益所有者之比例。餘下集團之銀行借款以港元為結算貨幣，並主要為按浮動市場利率計息之短期貸款及信託收據貸款（「須繳付利息之銀行貸款」）。就短期貸款及信託收據貸款而言，年內實際利率分別為2.19%及1.96%。分類為流動負債之須繳付利息之銀行貸款須於一年內償還。於二零一五年三月三十一日，餘下集團擁有之現金及銀行結存為48,457,000港元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債，而餘下集團之資產並無作任何抵押。

外匯

餘下集團之收益主要以港元及人民幣計值。銷售成本及經營開支主要以港元、人民幣及美元計值。倘若港元兌人民幣之匯率波動，餘下集團之業績可能受到不利影響。餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

重大收購或出售

截至二零一五年三月三十一日止年度期間，餘下集團並無進行任何重大收購或出售。

員工聘用

餘下集團於二零一五年三月三十一日之聘用員工總數為148人。截至二零一五年三月三十一日止期間，餘下集團之員工成本總額（包括董事酬金）約為20,057,000港元。僱員薪酬一般參考市場條款及個別資歷而釐定。薪金及工資一般按表現及其他相關因素而作每年檢討。

目標公司之財務資料

以下載列目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註（統稱「財務資料」）。財務資料乃根據本附錄之附註2所載之基準，並根據本集團採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製。

財務資料乃由董事就出售事項編製，僅供載入本通函。本公司核數師安永會計師事務所（「申報會計師」）獲委聘根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱財務資料，有關財務資料已載於第21至25頁所載目標集團之財務資料內。

審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此申報會計師將無法保證其知悉審核時可予識別的所有重大事宜。因此，申報會計師並不發表審核意見。

根據彼等對目標公司財務資料之審核，彼等並無注意到任何事項而足以令彼等相信財務資料在各重大方面並無根據下文附註2所載之編製基準所編製。

損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	524	524	524	393	393
行政開支	<u>(2,296)</u>	<u>(2,715)</u>	<u>(2,834)</u>	<u>(2,040)</u>	<u>(2,123)</u>
除稅前虧損	(1,772)	(2,191)	(2,310)	(1,647)	(1,730)
所得稅抵免	<u>211</u>	<u>280</u>	<u>300</u>	<u>-</u>	<u>224</u>
本年度虧損及本年度全面虧損 總額	<u><u>(1,561)</u></u>	<u><u>(1,911)</u></u>	<u><u>(2,010)</u></u>	<u><u>(1,647)</u></u>	<u><u>(1,506)</u></u>

財務狀況表

	二零一五年 千港元	三月三十一日 二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	–	–	–	–
投資物業	53,493	51,509	49,525	48,036
非流動資產總值	53,493	51,509	49,525	48,036
流動資產				
預付款項及訂金	253	256	266	271
銀行結存	963	565	45	438
流動資產總值	1,216	821	311	709
流動負債				
其他應付款項	10	34	20	20
流動資產淨值	1,206	787	291	689
總資產減流動負債	54,699	52,296	49,816	48,725
非流動負債				
遞延稅項負債	1,356	1,076	776	552
應付最終控股公司款項	53,410	53,198	53,028	53,667
非流動負債總值	54,766	54,274	53,804	54,219
負債淨額	(67)	(1,978)	(3,988)	(5,494)
權益				
股本	400	400	400	400
累計虧損	(467)	(2,378)	(4,388)	(5,894)
資產虧絀總額	(67)	(1,978)	(3,988)	(5,494)

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	權益總計／ (資產虧絀) 千港元
於二零一四年四月一日	400	1,094	1,494
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(1,561)	(1,561)
於二零一五年三月三十一日	<u>400</u>	<u>(467)</u>	<u>(67)</u>
於二零一五年四月一日	400	(467)	(67)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(1,911)	(1,911)
於二零一六年三月三十一日	<u>400</u>	<u>(2,378)</u>	<u>(1,978)</u>
於二零一六年四月一日	400	(2,378)	(1,978)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(2,010)	(2,010)
於二零一七年三月三十一日	<u>400</u>	<u>(4,388)</u>	<u>(3,988)</u>
於二零一七年四月一日	400	(4,388)	(3,988)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(1,506)	(1,506)
於二零一七年十二月三十一日	<u>400</u>	<u>(5,894)</u>	<u>(5,494)</u>
於二零一六年四月一日	400	(2,378)	(1,978)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(1,647)	(1,647)
於二零一六年十二月三十一日	<u>400</u>	<u>(4,025)</u>	<u>(3,625)</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務所得之現金流量					
除稅前虧損	(1,772)	(2,191)	(2,310)	(1,647)	(1,730)
已就下列各項作出調整：					
投資物業折舊	1,984	1,984	1,984	1,488	1,489
	212	(207)	(326)	(159)	(241)
預付款項及訂金之增加	-	(3)	(10)	-	(5)
其他應付款項之增加／(減少)	-	24	(14)	(24)	-
經營業務所流入／(流出) 之現金及經營業務之 現金流入／(流出)淨額	212	(186)	(350)	(183)	(246)
融資活動之現金流入					
應付最終控股公司款項 之增加／(減少)及 融資活動之現金流入／ (流出)淨額	390	(212)	(170)	622	639
現金及現金等值項目之 增加／(減少)淨額	602	(398)	(520)	439	393
年初之現金及現金等值項目	361	963	565	565	45
年終之現金及現金等值項目	<u>963</u>	<u>565</u>	<u>45</u>	<u>1,004</u>	<u>438</u>
現金及現金等值項目結存 之分析					
銀行結存	<u>963</u>	<u>565</u>	<u>45</u>	<u>1,004</u>	<u>438</u>

目標公司財務資料附註

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年以及截至二零一七年十二月三十一日止九個月

1. 一般資料

目標公司乃一家投資控股公司，其主要業務為投資及持有該物業。

於二零一八年三月十七日，賣方(各自為本公司之全資附屬公司)同意向方出售銷售股份，相當於目標公司於該協議日期之全部已發行股份，連同本公司轉讓予買方之轉讓貸款，現金代價為250,000,000港元。於完成出售事項後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 編製基準

目標公司之財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條而編製，僅為供載入本公司就出售事項將予刊發之通函。

目標公司之財務資料乃根據截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之會計政策而編製，而有關會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則。目標集團之財務資料乃根據歷史成本慣例編製。財務資料以港元呈列，除另有指示外，所有數值均約整至最接近之千位數(千港元)。

目標公司之財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

上市規則第5.07條有關該物業之對賬表

該物業由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行估值，有關該物業於二零一八年二月二十八日估值之物業估值報告全文載於本通函附錄四。

下表顯示該物業由二零一七年十二月三十一日（即根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製目標公司最近財務資料以供載入本通函之日期）至二零一八年二月二十八日之對賬。

	千港元
該物業於二零一七年十二月三十一日之賬面淨值（按成本減累計折舊列賬）	48,036
減：由二零一七年十二月三十一日至二零一八年二月二十八日期間之折舊金額	331
該物業於二零一八年二月二十八日之賬面淨值（按成本減累計折舊列賬）	47,705
估值盈餘淨額	200,295
本通函附錄四之物業估值報告所載該物業於二零一八年二月二十八日之市值	248,000

餘下集團之未經審核備考資料

緒言

隨附之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，以說明完成後之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表而編製，乃摘錄自本集團日期為二零一七年十一月二十九日之截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一七年九月三十日經已發生。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，乃摘錄自本集團日期為二零一七年六月三十日之截至二零一七年三月三十一日止年度之已刊發年報，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一六年四月一日經已發生。

隨附之餘下集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得之資料而編製，以提供餘下集團於出售事項完成時之資料。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，加上因為其假設性質，故未必真實反映餘下集團於出售事項完成後之財務狀況及業績，亦無意描述在假設出售事項於所示有關日期完成之情況下餘下集團應可達致之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附之餘下集團未經審核備考財務資料無意預測餘下集團於出售事項完成後之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之目標公司資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	本集團 (未經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	62,396	-	(48,036)	-	14,360
投資物業	-	(48,036)	48,036	-	-
於聯營公司之投資	476,535	-	-	-	476,535
預付款項及訂金	1,542	-	-	-	1,542
其他非流動資產	540	-	-	-	540
非流動資產總值	541,013	(48,036)	-	-	492,977
流動資產					
存貨	41,430	-	-	-	41,430
應收貿易賬款	20,467	-	-	-	20,467
預付款項、訂金及其他應收款項	2,199	(271)	-	-	1,928
應收聯營公司	43	-	-	-	43
現金及銀行結存	68,988	(438)	-	247,000	315,550
流動資產總值	133,127	(709)	-	247,000	379,418
流動負債					
應付聯營公司	309	-	-	-	309
應付貿易賬款及票據	13,876	-	-	-	13,876
其他應付款項及應計負債	7,777	(20)	-	-	7,757
須繳付利息之銀行貸款	166,687	-	-	-	166,687
流動負債總值	188,649	(20)	-	-	188,629
流動資產／(負債)淨額	(55,522)	(689)	-	247,000	190,789
總資產減流動負債	485,491	(48,725)	-	247,000	683,766
非流動負債					
應計負債	2,921	-	-	-	2,921
應付最終控股公司	-	(53,667)	-	53,667	-
遞延稅項負債	776	(552)	-	-	224
非流動負債總值	3,697	(54,219)	-	53,667	3,145
資產淨額	481,794	5,494	-	193,333	680,621
權益					
本公司權益所有者應佔權益					
股本	117,095	(400)	-	400	117,095
儲備	364,699	5,894	-	192,933	563,526
權益總值	481,794	5,494	-	193,333	680,621

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註5)	(附註6)	
收入	165,079	-	-	165,079
銷售成本	(145,032)	-	-	(145,032)
毛利	20,047	-	-	20,047
其他收入及收益	2,452	(524)	195,780	197,708
銷售及分銷費用	(20,855)	-	-	(20,855)
行政開支	(24,142)	2,834	-	(21,308)
融資成本	(3,276)	-	-	(3,276)
應佔聯營公司溢利及虧損	15,076	-	-	15,076
除稅前溢利／(虧損)	(10,698)	2,310	195,780	187,392
所得稅抵免	300	(300)	-	-
本年度溢利／(虧損)	(10,398)	2,010	195,780	187,392
本公司權益所有者應佔權益	(10,398)	2,010	195,780	187,392

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表
截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註5)	(附註6)	
本年度溢利／(虧損)	(10,398)	2,010	195,780	187,392
其他全面虧損：				
將於往後期間重新分類至損益的				
其他全面虧損：				
應佔聯營公司其他全面虧損(除稅後)	(18,810)	-	-	(18,810)
換算海外業務的匯兌差額	(1,178)	-	-	(1,178)
本年度其他全面虧損(除稅後)	(19,988)	-	-	(19,988)
本年度總全面收益／(虧損)歸屬 於本公司權益所有者	(30,386)	2,010	195,780	167,404

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註6)	千港元
經營業務之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	(10,698)	2,310	—	195,780	187,392
已就下列各項作出調整：					
融資成本	3,276	—	—	—	3,276
應佔聯營公司溢利及虧損	(15,076)	—	—	—	(15,076)
銀行利息收入	(32)	—	—	—	(32)
折舊	6,370	(1,984)	—	—	4,386
出售附屬公司之收益	—	—	—	(195,780)	(195,780)
	(16,160)	326	—	—	(15,834)
存貨之減少	1,190	—	—	—	1,190
應收貿易賬款之減少	2,566	—	—	—	2,566
預付款項、訂金及其他應收款項之 減少／(增加)	(94)	10	170	—	86
與聯營公司之結存變動	446	—	—	—	446
應付貿易賬款及票據之減少	(5,439)	—	—	—	(5,439)
其他應付款項及應計負債之增加	844	14	—	—	858
經營業務流入／(流出)之現金及經營業 務之現金流入／(流出)淨額	(16,647)	350	170	—	(16,127)
投資業務之現金流量					
已收銀行利息	32	—	—	—	32
收取聯營公司股息	10,947	—	—	—	10,947
購入物業、廠房及設備項目	(265)	—	—	—	(265)
出售附屬公司，扣除開支	—	—	—	247,000	247,000
投資業務之現金流淨額	10,714	—	—	247,000	257,714

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註6)	千港元
融資活動之現金流量					
新增銀行及信託收據貸款	127,055	-	-	-	127,055
償還銀行及信託收據貸款	(114,357)	-	-	-	(114,357)
已付利息	(3,276)	-	-	-	(3,276)
應付最終控股公司款項之減少	-	170	(170)	-	-
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<u>9,422</u>	<u>170</u>	<u>(170)</u>	<u>-</u>	<u>9,422</u>
現金及現金等值項目之增加淨額					
年初之現金及現金等值項目	36,135	(565)	-	-	35,570
外匯匯率變動影響，淨額	(283)	-	-	-	(283)
年終之現金及現金等值項目	<u>39,341</u>	<u>(45)</u>	<u>-</u>	<u>247,000</u>	<u>286,296</u>
現金及現金等值項目結存之分析					
現金及銀行結存	<u>39,341</u>	<u>(45)</u>	<u>-</u>	<u>247,000</u>	<u>286,296</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司日期為二零一七年十一月二十九日之截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告。本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司日期為二零一七年六月三十日之截至二零一七年三月三十一日止年度之年報。
2. 該等調整乃假設出售事項已於二零一七年九月三十日發生，而撇除目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產及負債。目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產及負債乃摘錄自通函附錄二所載目標公司之綜合財務狀況表。
3. 該等調整指該物業由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。該物業乃租予目標公司之有關連公司及同系附屬公司／由該等公司佔用，並於目標公司之賬簿分類為投資物業。由於該物業主要由本集團佔用，因此於本集團之賬簿分類為物業、廠房及設備。
4. 該等調整指(i)出售事項之估計所得款項總額250,000,000港元；(ii)直接因出售事項產生之估計交易成本約3,000,000港元；及(iii)出售目標公司之估計收益，猶如出售事項已於二零一七年九月三十日發生。

在假設出售事項已於二零一七年九月三十日發生之情況下，在損益表內確認之出售目標公司之估計收益計算如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	250,000
減：向買方轉讓貸款	(ii)	(53,667)
減：目標公司於二零一七年十二月三十一日之負債淨額	(iii)	<u>5,494</u>
		201,827
減：直接因出售事項產生之估計交易成本	(iv)	<u>(3,000)</u>
在假設出售事項已於二零一七年九月三十日發生之情況下 除稅後之出售事項估計收益		<u><u>198,827</u></u>

附註：

- (i) 代價包括出售銷售股份之代價及轉讓之轉讓貸款之代價。
- (ii) 此乃假設出售事項已於二零一七年十二月三十一日發生之情況下，根據該協議應轉讓予買方於二零一七年十二月三十一日應付最終控股公司款項。
- (iii) 目標公司之負債淨額乃摘錄自目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，進一步詳情載於通函附錄二。
- (iv) 交易成本指直接因出售事項產生之專業費用，並假設該等費用將以現金結付。

因備考調整(附註(2)及(4))而產生之儲備變動指出售事項之收益198,827,000港元，乃假設出售事項已於二零一七年九月三十日發生。出售事項產生之實際收益須視乎於完成出售事項時目標公司負債淨額之實際金額、實際交易成本及轉讓貸款之實際金額而定。因此，出售事項之實際收益與上表所計算之金額將有所不同。

- 5. 該等調整乃假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下，撇除目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之業績，而該業績乃摘錄自通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之損益及其他全面收益表。目標集團之收益指租金收入，於本集團之賬簿分類為其他收入。預期該調整不會對餘下集團產生持續影響。
- 6. 該等調整指(i)出售事項之估計所得款項總額250,000,000港元；(ii)直接因出售事項產生之估計交易成本約3,000,000港元；及(iii)出售目標公司之估計收益，猶如出售事項已於二零一六年四月一日發生。預期該等調整不會對餘下集團產生持續影響。

在假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下，在損益表內確認之出售目標公司之估計收益計算如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	250,000
減：向買方轉讓銷售貸款	(ii)	(53,198)
減：目標公司於二零一六年四月一日之負債淨額	(iii)	<u>1,978</u>
		198,780
減：直接因出售事項產生之估計交易成本	(iv)	<u>(3,000)</u>
在假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下除稅後之出售事項估計收益		<u><u>195,780</u></u>

附註：

- (i) 代價包括出售銷售股份之代價及轉讓之轉讓貸款之代價。
- (ii) 此乃假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下，根據該協議應轉讓予買方於二零一六年四月一日應付最終控股公司款項。
- (iii) 目標公司之負債淨額乃摘錄自目標公司於二零一六年三月三十一日之經審核財務狀況表，進一步詳情載於通函附錄二。
- (iv) 交易成本指直接因出售事項產生之專業費用，並假設該等費用將以現金結付。

出售事項產生之實際收益須視乎於完成出售事項時目標公司負債淨額之實際金額、實際交易成本及轉讓貸款之實際金額而定。因此，出售事項之實際收益與上表所計算之金額將有所不同。

7. 該等調整乃假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下，撇除目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之現金流量，而該現金流量乃摘錄自通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之現金流量表。預期該調整不會對餘下集團產生持續影響。
8. 此乃假設出售事項已於二零一六年四月一日發生之情況下，餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度向目標公司墊款之重新分類調整。預期該等調整不會對餘下集團產生持續影響。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

吾等已完成對香港食品投資控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一八年四月二十五日之通函(「通函」)附錄三第28至35頁所載於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄三內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售鴻景發展有限公司全部已發行股本及轉讓貸款(進一步詳情載於通函內)(「出售事項」)對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零一七年九月三十日及二零一六年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表(已就該財務報表刊發審核報告)，而有關 貴集團財務狀況之資料則由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為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段之規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「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。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已在為說明為目的而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

香港食品投資控股有限公司
列位董事 台照

執業會計師
香港
謹啟

二零一八年四月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該物業於二零一八年二月二十八日之估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：新界西貢康定路2號四洲食品網匯中心（「該物業」）

指示、目的及估值日期

茲提述閣下指示吾等評估香港食品投資控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持有該物業之市值。吾等確認已進行視察、作有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等有關該物業於二零一八年二月二十八日（「估值日期」）的估值意見。

估值基準

吾等對該物業的評估指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2017年版），市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的評估並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授予的特別代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等進行估值時，並無計入該物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入出售時所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等假設該物業可按現狀即時交吉出售，採用市場法及參考相關市場可得的可比較銷售交易對該物業進行估值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(2017年版)所載的規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通告、地役權、租年期權、該物業識別、佔用詳情、地盤面積及所有其他有關事項給予吾等的意見。尺寸及量度乃根據吾等獲 貴公司所提供之文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

業權調查

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師郭佩虹女士(香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員)已於二零一八年三月十二日對該物業的外部及在可行情況下對其內部進行視察。然而，吾等並無進行結構測量，惟在檢查過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

新界
西貢
康定路2號
四洲食品網匯中心
香港食品投資控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
香港估值及顧問服務

執行董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會會員
註冊專業測量師
(產業測量)
謹啟

二零一八年四月二十五日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾30年香港物業估值經驗。

估值報告

貴集團所持有的自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 在現況下之市值
新界 西貢 康定路2號 四洲食品網匯中心 丈量約份第215 約內地段第1107號	<p>該物業包括一幢四層高於二零零零年落成之工業大樓。地下為入口大堂、停車場、陳列室及工業區。一樓及二樓為工業區，而三樓設有配套辦公室。</p> <p>該物業之總樓面面積約為59,991平方呎(5,573.3平方米)，不包括停車場的面積。</p> <p>該大樓地下設有4個私家車車位、3個貨車車位及1個貨櫃車車位。</p> <p>該物業所在地點建有不同樓齡的住宅及工業發展項目。</p> <p>該物業乃根據新批租約第8281號從政府持有，租期由一九九三年十二月十五日開始，並於二零四七年六月三十日屆滿。該物業現時之應繳地租為該物業當年應課差餉值之3%。</p>	<p>於估值日期，除3樓部份按月租基準出租予貴集團聯屬公司，月租為16,000港元，該物業屬自用。</p>	<p>248,000,000港元 (貳億肆仟捌百萬 港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記持有人為鴻景發展有限公司，該公司為貴集團之全資附屬公司。
- (2) 該物業受西貢地政處發出日期為一九九八年十月二十四日及於土地註冊處登記之修訂書(見備忘錄編號SK357360)所規限。
- (3) 該物業位於日期為二零一三年六月四日之西貢市分區計劃大綱核准圖第S/SK-SKT/6號的「住宅(戊類)1」區。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(a)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（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條所規定須列入該條例所述之登記冊內；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，載列如下：

(A) 於本公司普通股股份之好倉

董事名稱	所持普通股股份之數目、 身份及權益性質			佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比
	個人權益 (實益持有)	公司權益 (控制公司 之權益)	權益總計	
戴德豐	6,730,000	84,009,177 ⁽ⁱ⁾	90,739,177	34.95%
陳棋昌	800,000	—	800,000	0.31%
藍義方	800,000	—	800,000	0.31%

附註：

(i) 該等股份包括：

- 此等30,914,000股股份，佔本公司已發行股份總數約11.91%，乃由Careful Guide Limited（「CGL」）擁有，CGL則由戴德豐先生全資擁有。因此，其妻子胡美容女士被視為擁有CGL所持有之30,914,000股股份之權益；
- 此等52,907,250股股份，佔本公司已發行股份總數約20.38%，乃由Special Access Limited（「SAL」）擁有，SAL則由戴德豐先生及其妻子胡美容女士全資擁有。因此，戴德豐先生及胡美容女士被視為擁有SAL所持有之52,907,250股股份之權益；及
- 此等187,927股股份，佔本公司已發行股份總數約0.072%，乃由四洲集團有限公司（「四洲集團」）實益擁有。而CGL及SAL（其實益擁有人載於上文附註(i)(a)及(i)(b)）合共持有四洲集團逾三分之一之已發行股份總數。因此，戴德豐先生及其妻子胡美容女士被視為擁有四洲集團所持有之187,927股股份之權益。

(B) 於相聯法團普通股股份之好倉

各董事在相聯法團—四洲集團中持有之股份權益如下：

董事名稱	所持普通股股份之數目、 身份及權益性質			佔相聯 法團已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益 (實益持有)	公司權益 (控制公司 之權益)	權益總計	
戴德豐	–	259,478,000 ⁽ⁱ⁾	259,478,000	67.52%

附註：

(i) 該等股份包括：

- (a) 此等70,000,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約18.22%，乃由CGL擁有，而CGL則由戴德豐先生全資擁有。因此，其妻子胡美容女士被視為擁有CGL所持有之70,000,000股股份之權益；
- (b) 此等74,250,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約19.32%，乃由SAL擁有，而SAL則由戴德豐先生及其妻子胡美容女士全資擁有。因此，戴德豐先生及胡美容女士被視為擁有SAL所持有之74,250,000股股份之權益；及
- (c) 此等115,228,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約29.98%，乃由Capital Season Investments Limited所持有，而Capital Season Investments Limited則由Advance Finance Investments Limited (「AFIL」) 全資擁有。由於AFIL乃本公司全資擁有，而本公司合計逾三分之一之已發行股份總數分別由戴德豐先生、SAL、CGL及四洲集團持有。因此，戴德豐先生及其妻子胡美容女士被視為擁有四洲集團之115,228,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份及相關股份之任何權益及淡倉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(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條所規定須列入該條例所述之登記冊內；或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(C) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條之規定所存置之登記冊所記錄，於最後實際可行日期，除上文所披露其權益之本公司董事及最高行政人員外，以下人士擁有本公司股份5%或以上之權益：

於本公司普通股股份之好倉

主要股東名稱	所持普通股股份之數目、身份及權益性質				佔本公司已發行股份總數之概約百分比
	直接／個人權益(實益持有)	家族權益(配偶之權益)	公司權益(控制公司權益)	權益總計	
SAL	52,907,250 ⁽ⁱ⁾	-	-	52,907,250	20.38%
CGL	30,914,000 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	30,914,000	11.91%
胡美容	-	37,644,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,095,177 ^(iv)	90,739,177	34.95%

附註：

- (i) SAL乃由戴德豐先生及其妻子胡美容女士全資擁有。此權益已包括於上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」附註(i)(b)所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (ii) CGL乃由戴德豐先生全資擁有。此權益亦已包括於上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」附註(i)(a)所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (iii) 此等37,644,000股股份，其中6,730,000股股份，佔本公司已發行股份總數約2.59%，乃由戴德豐先生實益擁有。因此，其妻子胡美容女士被視為擁有此等股份權益。此權益亦已包括上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」所披露有關戴德豐先生持有之個人權益。而其餘之30,914,000股股份，佔本公司已發行股份總數約11.91%，乃由CGL持有。此權益亦已包括於上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」附註(i)(a)所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (iv) 此等53,095,177股股份，其中187,927股股份，佔本公司已發行股份總數約0.072%，乃由四洲集團實益擁有。而其餘之52,907,250股股份，佔本公司已發行股份總數約20.38%，乃由SAL持有。此權益亦已包括於上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」附註(i)(b)及(i)(c)所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，並無任何其他人士在本公司股份及相關股份中擁有任何權益及淡倉。

於最後實際可行日期，戴德豐先生及胡美容女士均為SAL及CGL之董事，而該等公司於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益。除本段所披露者外，概無董事曾於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司擔任董事或僱員。

3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團任何業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或根據上市規則與或可能與本集團產生任何其他利益衝突。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

7. 重大合約

於緊接本通函前兩年內，本集團曾訂立下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 於二零一七年十二月二十日，本公司與Kamichiku Holdings Co., Ltd.訂立合營協議，以成立主要業務為經營日本餐廳以及牛肉、乳製品及其他加工食品貿易之合營公司。根據合營協議之條款，本公司之投資額為4,800,000港元及本公司將持有合營公司之60%股權；及
- (b) 該協議。

8. 專家及同意書

下列為於本通函內提供意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

各專家已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告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。

於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港西貢康定路2號四洲食品網匯中心3樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁天賜先生，彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止任何營業日之一般辦公時間內，於盛德律師事務所之香港辦事處（地址為香港中環國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 本通函附錄三所載核數師就餘下集團之備考報表發出之報告；
- (d) 本通函附錄四所載戴德梁行有限公司就該物業編製之估值報告；
- (e) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年之年報，以及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (g) 本通函。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

茲通告香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一八年五月二十一日(星期一)下午二時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店二樓花園廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認執行及履行本公司、Evermax International Limited及Forward Asia Limited(「賣方」，均為本公司之全資附屬公司)、高豐投資有限公司(「買方」)及鄧成波先生(作為買方擔保人)訂立日期為二零一八年三月十七日之買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關在該協議所載之條款及條件所規限下，賣方同意出售鴻景發展有限公司(「目標公司」，本集團之附屬公司)之全部400,000股股份予買方，連同本公司轉讓予買方之轉讓貸款(即本公司向目標公司預付之墊款)，代價為250,000,000港元；及
- (b) 一般性授權本公司任何董事在其全權酌情認為就執行、實行、實施或完成任何涉及該協議或其項下擬進行之交易或與此有關而屬必要、適當或權宜之情況下作出一切行動、契據及事宜，採取一切必要步驟及批准、簽署及簽立一切文件(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，並謹此於所有方面批准、確認及追認本公司任何一名董事此前作出之任何及所有與上述貫徹一致之行動。」

承董事會命
香港食品投資控股有限公司
公司秘書
梁天賜

香港，二零一八年四月二十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之任何本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。倘若超過一名代表獲委任，相關代表委任表格必須註明各有關受委代表有關之股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每股股份均有一票投票權。
2. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證之授權書或其授權文件之副本，須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，委任代表之文書將被視為撤銷。
3. 為釐定出席大會及於會上投票之資格，本公司將於二零一八年五月十五日(星期二)至二零一八年五月二十一日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及於會上投票，務請本公司之未登記股東於二零一八年五月十四日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
4. 本通告所述時間及日期乃指香港時間及日期。

截至本通告日期，本公司之執行董事為戴德豐先生、戴潛良先生、文永祥先生、戴進傑先生及謝少雲先生；以及本公司之獨立非執行董事為陳棋昌先生、藍義方先生及張榮才先生。