
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應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。

閣下如已將名下香港飲食管理有限公司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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



HONG KONG CATERING MANAGEMENT LIMITED 香港飲食管理有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

須予披露及關連交易 收購CUSTOM FIT INVESTMENTS LIMITED之所有權益 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

獨立董事委員會載有其向獨立股東提供之建議之函件載於本通函第12頁至第13頁。聯昌國際證券(香港)有限公司載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之函件載於本通函第14頁至第21頁。

謹訂於2008年12月9日(星期二)下午3:30假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會舉行股東特別大會之通告載於本通函第32頁至第33頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將代表委任表格填妥及交回本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間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或其任何續會，並於會上投票，惟閣下之代表所擁有授權即告無效。

2008年11月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄一 – 估值報告	22
附錄二 – 一般資料	26
股東特別大會通告	32

隨同文件：

—代表委任表格

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：

「收購事項」	指	根據協議之條款收購銷售股份及銷售貸款
「協議」	指	買方、賣方與陳先生就收購事項於2008年11月5日訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具備上市規則所賦予之相同含義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之任何日子(星期六、星期日、公眾假期，以及香港於上午9:00至中午12:00之間任何時間，八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告懸掛或持續懸掛或生效，而並無於中午12:00或之前除下或停止之日子除外)
「本公司」或「買方」	指	香港飲食管理有限公司(股份代號：668)，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成協議
「代價」	指	買方根據協議就銷售股份及銷售貸款向賣方應付之總代價37,104,000港元
「Custom Fit」	指	Custom Fit Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及(如適合)批准協議及當中擬進行之交易之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，為就收購事項向獨立股東提出意見而成立
「獨立財務顧問」或 「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團，並獲委任為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	陳先生及陳女士及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	2008年11月18日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳偉彰先生，本公司之執行董事及主要股東
「陳女士」	指	陳金若權女士，本公司之執行董事及主要股東
「物業」	指	位於香港威非路道18號萬國寶通中心6樓A室及2樓停車場28號及57號車位之物業

釋 義

「銷售貸款」	指	Custom Fit於完成日期欠賣方之股東貸款總額，於2008年9月30日之數額約為31,433,228港元
「銷售股份」	指	Custom Fit之全部已發行股本
「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0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	仟發有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為Custom Fit之全資附屬公司
「主要股東」	指	具備上市規則所賦予之相同含義
「賣方」	指	鐵柏香港有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由陳先生及陳女士全資實益擁有，以及Custom Fit全部已發行股本之登記及實益擁有人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎



HONG KONG CATERING MANAGEMENT LIMITED
香港飲食管理有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

執行董事：

陳偉彰先生 (主席)

陳家禮先生 (董事總經理)

陳家舜先生

陳金若謹女士

趙偉先生

卡文龍先生

黃翠瑜女士

註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道280號

世貿中心27樓

獨立非執行董事：

張偉林醫生

馮葉儀皓女士

陳葉誠先生 (替任馮葉儀皓女士)

古載禮先生

何世華博士

郭樂為醫生

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購CUSTOM FIT INVESTMENTS LIMITED 之所有權益
及
股東特別大會通告

緒言

董事局於2008年11月7日宣佈，本公司已與(當中包括)賣方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售及轉讓，而本公司有條件地同意以代價37,104,000港元購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款。銷售股份即Custom Fit之全部已發行股本，而銷售貸款則為Custom Fit於完成日期欠賣方之股東貸款總額。Custom Fit透過附屬公司持有物業。

董事局函件

賣方由本公司之執行董事及主要股東陳先生及陳女士實益全資擁有，故此賣方為本公司之關連人士。據此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。由於代價多於10,000,000港元，而收購事項之適用百分比多於2.5%但少於25%，故此收購事項須獲獨立股東於股東特別大會批准。根據上市規則第14.06條，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在為閣下提供關於(當中包括)：(i)收購事項之具體詳情；(ii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見；(iii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東作出之建議；(iv)由獨立物業估值公司就物業編製之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告，而會上將向獨立股東提呈決議案以考慮及(如適合)批准協議及當中擬進行之交易。

協議

日期：2008年11月5日

賣方：鐵柏香港有限公司

賣方之保證人：陳偉彰先生

買方：香港飲食管理有限公司

賣方由本公司之執行董事及主要股東陳先生及陳女士實益全資擁有。賣方為一家投資控股公司。

陳先生已同意保證賣方履行協議項下之責任。

董事局函件

擬收購資產

銷售股份，即Custom Fit之全部已發行股本，將在無任何產權負擔之情況下出售。

銷售貸款，即Custom Fit於完成日期欠賣方之股東貸款總額，將在無任何產權負擔之情況下轉讓。

代價

收購事項之代價37,104,000港元由買方以現金按下列形式向賣方支付：

- (a) 訂金3,710,400港元已於簽訂協議時支付；及
- (b) 代價之餘款須於完成時支付。

本公司擬從內部資源出資支付代價。

代價由本公司與賣方參考現時市場交易及如下文「賣方及其附屬公司以及物業之資料」一段所述2008年11月5日之公開市場物業估值，透過公平協商訂立。上述訂金3,710,400港元佔代價之10%，有關金額乃簽訂具約束力之物業交易協議時之正常及一般支付方式。

完成

完成於履行下文所載之最後條件後第三個營業日（或賣方及買方可能透過書面同意之其他日期）作實。

董事局函件

先決條件

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 股東(須根據上市規則放棄投票之股東除外)於股東特別大會通過一份普通決議案，批准訂立協議及買方履行協議項下擬進行之交易；
- (b) 買方信納其對Custom Fit及其附屬公司之法律及財務事宜以及物業所有權進行之盡職審查；及
- (c) 賣方及買方各自就協議項下擬進行之交易獲得其部分所有必需之監管、法定、政府及第三方同意及批准(或豁免)。

所有條件均不能獲豁免。倘載於上文之任何條件於2009年1月31日止或賣方及買方可能透過書面同意之其他日期止尚未履行，訂約方在協議項下之權利及責任將失效，且並無任何進一步效力，而訂約方將免除當中所有進一步義務而無須負上任何責任(任何事先違約除外)，惟買方向賣方支付之訂金3,710,400港元須立即不計利息退還買方。

於最後實際可行日期，上述之條件(b)經已達成。

賣方及其附屬公司以及物業之資料

賣方乃一家根據香港法律註冊成立之公司，其業務為持有Custom Fit及物業。Custom Fit乃一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，其唯一業務為持有附屬公司。附屬公司乃一家根據香港法律註冊成立之公司，其唯一業務為持有物業。

賣方連同附屬公司於2007年11月16日以總代價57,000,000港元買入香港威非路道18號萬國寶通中心6樓全層及2樓停車場28號、29號及57號車位(「全部物業」)，作為共同業權人。除車位外，全部物業之建築面積約為14,073平方呎。除車位外，物業之建築面積約為7,730平方呎。於2008年11月5日，資產評值顧問有限公司(本公司委任之獨立合資格專業物業估值公司)對物業之估值為38,000,000港元。

董事局函件

全部物業根據一份將於2009年2月28日到期之租賃協議出租予一名租客。全部物業之月租為220,000港元(不包括所有開支)，而附屬公司就物業按比例應收之月租為121,672港元(不包括所有開支)。

以下為2007年10月18日(註冊成立日期)至2008年3月31日期間，以及2008年4月1日至2008年9月30日六個月期間Custom Fit及附屬公司之未經審核綜合財務業績：

	2008年4月1日 至 2008年9月30日 六個月期間 港元	2007年10月18日 (註冊成立日期) 至 2008年3月31日 期間 港元
收益	624,450	517,678
經營租賃租金	(187,041)	(187,041)
物業折舊	(222,536)	(222,536)
其他經營開支	(39,601)	(19,635)
	<u>175,272</u>	<u>88,466</u>
除稅前及除稅後溢利	<u>175,272</u>	<u>88,466</u>

根據於2008年9月30日之未經審核綜合管理賬目(已按本集團之會計政策作出調整)，Custom Fit及附屬公司於2008年9月30日之未經審核綜合資產淨值約為1,080,000港元。

本集團擬於現有租期屆滿後將物業改作自用。

據董事所知、所悉及所信，並作出一切合理查詢後確認物業之租客為本公司之獨立第三方而非關連人士。

進行收購事項之理由及效益

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司主要從事經營餐廳及持有物業。

本公司以往並無與賣方及／或其關連方進行須根據上市規則第14A.25條與收購事項進行合併計算之任何交易。

董事相信收購事項將提升本公司之物業組合及未來盈利。考慮到物業於2008年11月5日之估值為38,000,000港元，董事認為收購事項以正常商業條款進行，而收購事項條款為公平及合理。故此，收購事項符合本集團及股東之整體利益。

完成後，Custom Fit將成為本公司之直接全資附屬公司，而附屬公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

對本集團盈利、資產及負債造成之財務影響

本集團之樓宇及租賃土地之賬面值分別增加5,853,300港元及32,146,700港元，而現金結餘將減少37,104,000港元（未計及收購事項涉及之開支）。由於本集團擬於現有租期屆滿後將物業自用作總辦事處，根據現有總辦事處將於2009年3月到期之租約計算，每年將節省約3,140,000港元之租金。根據現行定期存款利率計算，在本集團動用現金後，每年將損失利息收入約750,000港元，而額外產生之樓宇折舊及預付經營租賃款項攤銷合共約為每年934,000港元。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議之條款及當中擬進行之交易向獨立股東提供意見。謹請閣下參閱本通函第12頁至第13頁所載之獨立董事委員會意見。

董事局函件

本公司已委任聯昌國際作為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第14頁至第21頁。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第32頁至第33頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將代表委任表格填妥及交回本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間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或其任何續會，並於會上投票，惟閣下之代表所擁有授權即告無效。

本公司將於股東特別大會結束後公佈投票結果。

要求以按股數投票表決之程序

於本公司任何股東大會上，提呈表決之決議案將以舉手方式表決，除非於宣佈舉手表決結果之前或之時或當撤回任何其他按股數投票表決要求時，正式要求以按股數投票表決。根據香港法例第32章公司條例，下列人士可要求按股數投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少3名親身或委任代表出席大會且有權在會上投票之股東；或
- (c) 任何1名或多名親身或委任代表出席大會，且代表有權出席大會並在會上投票之所有股東之總投票權不少於十分之一之股東；或

董事局函件

- (d) 任何1名或多名親身或委任代表出席大會，並持有賦予出席大會並於會上投票之權利之股份且已繳股款總額不少於全部賦有該項權利之股份已繳股款總額十分之一之股東；或
- (e) 任何1名或多名個別或共同持有佔大會總投票權5%或以上之股份之委任代表投票權之董事。

推薦建議

董事局認為協議乃以正常商業條款透過公平協商後訂立，且協議條款為公平及合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，董事建議所有獨立股東出席股東特別大會，並於會上投票贊成股東特別大會通告所載提呈以批准協議及當中擬進行之交易之普通決議案。

一般資料

賣方由本公司之執行董事及主要股東陳先生及陳女士實益全資擁有，陳先生透過為陳先生及陳女士之家族成員而設立之信託持有約63.44%之股份，故此賣方為本公司之關連人士。據此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14.06條，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。由於代價多於10,000,000港元，而收購事項之適用百分比多於2.5%但少於25%，故此收購事項須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准。

由於陳先生及陳女士為賣方之實益擁有人，故此彼等及彼等各自之聯繫人士將須於股東特別大會上就批准協議及當中擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事局
香港飲食管理有限公司
執行董事／公司秘書
黃翠瑜
謹啟

2008年11月21日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



HONG KONG CATERING MANAGEMENT LIMITED

香港飲食管理有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購CUSTOM FIT INVESTMENTS LIMITED 之所有權益

吾等作為獨立董事委員會成員已獲委任就協議及當中擬進行之交易所載條款向閣下提供意見，有關具體詳情載於本公司於2008年11月21日致股東之通函（「通函」，本函件為其中一部分）內董事局函件中。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹請閣下垂注本通函「獨立財務顧問函件」一節載列之獨立財務顧問意見。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮獨立財務顧問就收購事項所考慮之重要因素及理由，以及其結論及意見後，吾等認同獨立財務顧問之意見，並認為協議之條款乃按正常商業條款訂立，為公平及合理，且收購事項符合本集團及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈以批准協議及當中擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

張偉林醫生

馮葉儀皓女士

古載禮先生

獨立非執行董事

獨立非執行董事

何世華博士

郭樂為醫生

謹啟

2008年11月21日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

 **CIMB**
聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購CUSTOM FIT INVESTMENTS LIMITED之所有權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問就收購事項之條款提供意見，有關詳情載於 貴公司於2008年11月21日致股東之通函（「通函」）內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於賣方由 貴公司之執行董事及主要股東陳先生及陳女士實益全資擁有，故為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上批准，方告落實。

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事包括張偉林醫生、馮葉儀皓女士、陳葉誠先生（替任馮葉儀皓女士）、古載禮先生、何世華博士及郭樂為醫生組成，以就收購事項向獨立股東提供意見。

吾等就收購事項作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會及獨立股東就協議之條款提供獨立意見。

意見基準

吾等於制定意見時，認為吾等已審閱充足相關資料及文件，並已按上市規則第13.80條(包括其附註)之規定採取合理步驟，以達致知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基準。吾等依賴通函所載或所述之資料及事實、貴公司提供之資料以及吾等就相關公開資料之審閱。吾等亦假設通函所載或所述之資料、事實及聲明於作出之時至股東特別大會當日均屬真實及準確。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦無以任何形式深入調查貴公司、Custom Fit或彼等各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務或前景。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供及提呈之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲貴公司告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。

主要考慮因素

於達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(I) 收購事項之背景及理由

(i) 背景

貴集團目前主要從事經營餐廳。於2007年2月之前，貴集團亦透過其當時之附屬公司聖安娜控股有限公司(「聖安娜控股」)經營包餅店舖，聖安娜控股之已發行股份當時在聯交所主板上市。於2007年2月，貴集團完成出售其於聖安娜控股之全部權益，並自此於食肆業務中作重新定位，並透過淘汰邊際利潤微薄之傳統店舖及注入新飲食概念以革新其食肆組合。誠如貴公司截至2008年3月31日止年度之年報(「2008年年報」)所述，貴集團計劃於未來3年內開設大約20間新店舖，以充分利用既有之生產能力。吾等已與董事進行討論，並獲董事告知貴集團之擴充計劃維持不變。誠如2008年年報所載，貴集團已撥備17,700,000港元用於截至2009年3月31日止年度開設新店舖及翻新現有店舖工程。

獨立財務顧問函件

來自出售聖安娜控股之所得款項淨額約為269,500,000港元。因此，貴集團之現金及現金等值項目結餘由2006年3月31日約349,700,000港元，大幅增加至2007年3月31日約549,500,000港元。於2007年4月，貴公司自出售聖安娜控股之所得款項中，向當時之股東派付特別股息約248,700,000港元。於2008年3月31日，貴集團之現金及現金等值項目結餘仍然強勁，約為229,800,000港元。

(ii) 進行收購事項之理由

誠如通函之董事局函件（「董事局函件」）所述，董事相信收購事項將提升貴集團主要作自用之物業組合及未來盈利。

根據2008年年報，貴集團於2008年3月31日在香港之土地及樓宇之投資總額約為44,300,000港元。誠如董事所告知，此等物業目前由貴集團佔用作零售店舖、員工宿舍、工場及倉庫用途。

誠如上文所述，貴集團於2008年3月31日持有現金及現金等值項目約229,800,000港元。誠如董事所告知，除撥備為數17,700,000港元用於截至2009年3月31日止年度開設新店舖及翻新現有店舖工程外，貴集團並無確定任何投資機遇，而目前亦無動用現金結餘之任何計劃。

物業目前根據一份將於2009年2月到期之租賃協議（「租賃協議」）出租予一名第三方。另一方面，貴集團目前租用位於銅鑼灣世貿中心擁有建築面積約9,700平方呎之商業物業作為其總辦事處。有關租賃之月租約為262,000港元，並將於2009年3月到期。誠如董事所告知，彼等目前有意在現有租賃到期後，將其總辦事處由銅鑼灣區遷往物業。

經考慮及貴集團將其總辦事處遷往物業之意向、將現金存作銀行存款之回報偏低及並無其他合適投資機遇後，吾等同意董事認為收購事項乃一項良好投資機遇以促使貴集團降低其總辦事處之租金開支之看法。

(II) 有關Custom Fit及物業之資料

誠如董事局函件所述，Custom Fit之唯一業務為透過附屬公司間接持有物業。物業位於萬國寶通中心，乃一幢座落於香港北角之商業樓宇，包括建築面積約為7,730平方呎之6樓一個單位以及兩個車位。此外，誠如董事局函件所述，賣方連同附屬公司於2007年11月以總代價57,000,000港元購入全部物業，包括萬國寶通中心建築面積約為14,073平方呎之6樓全層及三個車位。

全部物業目前根據一份將於2009年2月28日到期之租賃協議出租予一名租客，月租為220,000港元（不包括所有開支），而附屬公司就物業按比例應收之月租為121,672港元（不包括所有開支）。

資產評值顧問有限公司（「估值師」）於2008年11月5日對物業之估值為38,000,000港元。

(III) 香港商業物業市場之資料

租賃

根據於2008年9月刊發有關香港物業市場之研究報告（「研究報告」），租賃活動於2008年上半年強勁增長後，交投持續回落。各公司在處於不斷轉變之業務環境中對租用新單位將越趨謹慎。

2008年第三季錄得香港所有主要辦事處地區合共淨吸納量為大約負7,235平方呎，整體空置率推升至4.2%。

將辦事處從中環及金鐘之黃金地段遷往銅鑼灣、北角及鰂魚涌等租金較低廉之地區可節省租金，為該等發展相對較為成熟且偏好於香港島設立辦事處之用家提供遷移其辦事處之誘因。

需求

誠如研究報告所述，雷曼兄弟倒閉及全球金融海嘯導致各公司暫停擴充計劃及租賃活動。又如研究報告所述，根據最近之調查，香港多個行業租賃活動之預期平均水平由2008年第二季之57%大幅下跌至2008年第三季之42%，為四年來低點。城市之甲級寫字樓市場在前八個月表現強勁後於2008年9月轉弱。

供應

根據研究報告，有別於1998年、2000年／2001年及2003年之主要寫字樓市場衰退乃由經濟問題及大量新供應引致，目前新供應只集中在東九龍一帶。誠如研究報告所述，最快要至2010年後香港島始會有新落成之大型優質甲級物業供應，故此有理由相信香港島寫字樓市場之發展將審慎樂觀，而預期其他次要市場將會個別發展。

吾等之意見

儘管香港商業物業市場仍不明朗，鑒於香港島之新寫字樓物業供應短缺，以及將寫字樓遷往銅鑼灣、北角及鰂魚涌等地區（即物業所在地）以享較低廉租金之誘因，吾等認為市場對物業之租賃需求將維持不變。

(IV) 收購協議之主要條款

(i) 代價

收購事項之代價為37,104,000港元。誠如董事局函件所述，代價乃由訂立協議各方參考現時市場交易及於2008年11月5日之公開市場物業估值38,000,000港元（「物業估值」），透過公平協商訂立。

獨立財務顧問函件

根據於2008年9月30日之未經審核綜合管理賬目(已按 貴集團之會計政策作出調整), Custom Fit有未經審核綜合資產淨值約1,080,000港元, 而誠如董事所告知, 有關款項將於完成前分派予賣方(「完成前分派」)。 Custom Fit於2008年9月30日之主要資產為投資於位於萬國寶通中心6樓A室之物業(「寫字樓單位」)(即不包括萬國寶通中心2樓停車場28號及57號兩個車位(「車位」)之物業), 其未經審核賬面淨值約為31,400,000港元, 有關資產乃透過附屬公司持有, 而Custom Fit於2008年9月30日之主要負債為銷售貸款約31,400,000港元。誠如董事所告知, 車位乃於簽立協議前按成本1,400,000港元注入Custom Fit, 有關代價將計入銷售貸款(其將於完成後轉讓予 貴集團)。

經計及完成前分派及物業估值所產生之盈餘約5,200,000港元(即物業估值38,000,000港元減(i)寫字樓單位之賬面淨值31,400,000港元及(ii)於簽立協議前將車位注入Custom Fit之成本1,400,000港元)後, Custom Fit之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)將約為5,200,000港元。因此, 代價較經調整資產淨值約5,200,000港元及銷售貸款面值約32,800,000港元之總和(已就上述注入車位作出調整)折讓約2.4%。

吾等已審閱及與估值師討論估值報告所載之物業估值方法。具體而言, 吾等明白物業乃透過參考面積、性質及地點相近之可比較物業之近期市場交易變現價格或市價, 以比較法作出估值。根據吾等與估值師之討論, 吾等明白有關方法乃對與物業相近之各項物業進行估值之常用方法, 因此, 吾等認為估值師就達致物業估值所採納之方法屬合理。

經計及代價較經調整資產淨值及銷售貸款之總和折讓約2.4%, 並根據吾等與估值師之討論, 吾等認為代價屬公平合理。

(ii) 付款條款

代價將於完成時以現金悉數支付。誠如董事局函件所述，貴公司擬從內部資源出資支付代價。

(iii) 完成

完成須待(其中包括)獨立股東批准協議後，方告落實。

(V) 收購事項之可能財務影響

(i) 對 貴集團之盈利、資產及負債之影響

於完成後，Custom Fit將成為 貴公司之全資附屬公司。貴集團之樓宇及租賃土地之賬面值將分別增加5,853,300港元及32,146,700港元，而其現金結餘將減少37,104,000港元(未計及就收購事項產生之開支)。倘若物業最終為 貴集團自用作總辦事處，根據現有總辦事處將於2009年3月到期之租約計算，每年將可節省約3,140,000港元之租金。根據現行銀行定期存款息率計算，在 貴集團動用現金後，每年將損失利息收入約750,000港元，而額外產生之樓宇折舊及預付經營租賃款項攤銷合共約為每年934,000港元。

(ii) 營運資金

根據協議，代價將以現金支付。誠如董事所告知，代價擬從 貴公司之內部資源出資支付。

吾等自2008年年報注意到，貴集團於2008年3月31日持有現金及現金等值項目約229,800,000港元。吾等進一步自董事知悉，於2008年3月31日後現金及現金等值項目結餘並無重大變動。根據上文所述，吾等認為以現金支付代價將不會對 貴集團之營運資金狀況造成重大影響。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東，及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

此 致

香港飲食管理有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

董事

董事

企業融資部主管

劉志華

鄭敏華

謹啟

2008年11月21日

以下為獨立物業估值師資產評值顧問有限公司就物業權益於2008年11月5日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm1303 13/F Beverly House
No. 93-107 Lockhart Road Wanchai HK
香港灣仔駱克道93-107號
利臨大廈13字樓1303室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：香港威非路道18號萬國寶通中心6樓A室及2樓停車場28號及57號車位之估值

吾等根據香港飲食管理有限公司（「貴公司」）之指示，對上述物業權益（「物業」）進行估值。吾等確認已對物業進行調查、作出有關查詢及獲得吾等認為向閣下提供吾等對物業於2008年11月5日（「估值日期」）之市值之意見所需之資料詳情。

估值基準

吾等對物業之估值乃代表其市值，而所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

業權

吾等已就位於香港之物業在土地註冊處作出土地查冊。然而，吾等並無核實物業之業權及可影響其業權之任何產權負擔。

估值方法

物業乃以比較法根據可比較物業之變現價格或市價作出估值。吾等會就各物業之所有個別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、性質及地點相近之可比較物業，以對各物業之資本價值作出公平比較。

假設

吾等之估值乃假設業主於市場出售物業而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影響物業之價值。

吾等估值工作之其他特別假設(如有)載於隨本報告附奉之估值證書註腳內。

限制條件

吾等編製報告時，並無考慮物業所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業而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影響物業之價值。

吾等於相當程度上依賴 貴公司所給予之資料，並接納向吾等提供之有關限期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細之地盤測量工作，以核實有關物業之正確地盤面積，但已假設交予吾等之文件及正式地盤規劃所示之地盤面積乃屬正確無誤。一切文件及合約僅用作參考，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察物業之外部，於可能情況下亦經已視察物業之樓宇及建築物之內部。然而，吾等並無對該等物業進行任何結構勘測。在視察過程中，吾等並無發現任何明顯損毀。然而，吾等無法呈報物業之樓宇及建築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損毀。吾等亦無對物業之任何樓宇設施及設備進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真確性及準確性，吾等已獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

在對物業進行估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之所有規定及香港測量師學會頒佈自2005年1月1日起生效之香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)。

隨本函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道280號
世貿中心27樓
香港飲食管理有限公司
董事局 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

2008年11月21日

劉詩詠乃香港測量師學會會員、澳洲房地產學會會員及註冊專業產業測量師。彼乃香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值工作之物業估值師名冊上之估值師，亦是香港商業價值評估公會之註冊商業價值評估師，對香港、澳門及中華人民共和國物業估值有10年以上經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			2008年11月5日 之市值 港元
香港威非路18號萬國寶通中心6樓A室及2樓停車場28號及57號車位	物業包括一幢約於1983年落成之36層高商業樓宇6樓一個寫字樓單位及2樓停車場之兩個車位。	物業及毗連單位(即6樓B室)及2樓29號車位現時根據一項租賃協議租出,月租為220,000港元,於2009年2月28日到期(不包括差餉、地租及管理費)。租客享有1個月免租期,由2009年2月1日起至2009年2月28日止。	38,000,000
內地段2227號及1936號之餘段(A)10080份之260份中14073份之7730份及(B)10080份之4份。	樓宇6樓A室建築面積約為7,730平方呎。 物業根據內地段2227號及1936號(兩者日期均為1917年6月14日)之原有政府租約於1904年3月21日授予之原有75年期屆滿後,根據新政府租約於1979年3月21日起進一步獲授75年期。 內地段2227號及1936號之地租為308,234港元。根據土地註冊處,由1984年3月1日起政府租契條例項下之新租金為每年9,010港元。	根據日期為2008年11月4日之租賃分配協議,分配予物業之租金為每月121,672港元(不包括所有開支)。	

附註:

1. 6樓A室之登記業主為仟發有限公司,見公契分契及日期為2008年5月7日之分配備忘錄08052302240125號。
2. 2樓28號及57號車位之登記業主為鐵柏香港有限公司(14073份之6343份)及仟發有限公司(14073份之7730份)(共同業權人),見日期為2007年11月16日之備忘錄07121302210022號。
3. 根據 貴公司提供日期為2008年11月4日之交換契約,2樓28號及57號車位之法定及實益擁有人為仟發有限公司。交換契約之註冊正在辦理中。
4. 根據北角分區計劃大綱圖第S/H8/21號,物業位於被劃為「商業」之區域內。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料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，就彼等所深知及相信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

證券權益

於最後實際可行日期，本公司獲知會董事及本公司主要行政人員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、相關股份及債券中擁有下列權益及淡倉：

董事姓名	個人權益 (附註a)	所持股份數目 家族權益	信託權益	擁有權益或 被視作擁有權 益之股份總數 (好倉)	於本公司持股 百分比 %
陳先生	-	-	219,148,089 (附註b)	219,148,089	63.44
陳女士	-	219,148,089 (附註b)	-	219,148,089	63.44
陳家禮	4,451,096	16,000 (附註c)	219,148,089 (附註d)	223,615,185	64.73
陳家舜	650,000	-	219,148,089 (附註d)	219,798,089	63.63
趙偉	112,000	-	-	112,000	0.03
黃翠瑜	100,000	-	-	100,000	0.03

附註：

- a. 該等股份由董事作為實益擁有人持有。
- b. 該等股份由為陳先生及陳女士之家族成員利益而設之信託實益擁有之公司 Well-Positioned Corporation (「Well-Positioned」) 直接持有。陳先生及陳女士分別以信託創立人及創立人之配偶身分於該等股份中擁有權益。
- c. 該等股份由被視為於該等股份中擁有權益之陳家禮先生之配偶持有。
- d. 陳家禮先生及陳家舜先生作為陳先生所設立之家族信託之合資格受益人，亦被視為於 Well-Positioned 所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 董事或本公司主要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)之股份、相關股份或債券中概無擁有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權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；及
- (ii) 自2008年3月31日(本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，概無任何直接或間接之權益。

此外，除在本通函所披露者外，董事於最後實際可行日期已存在對本集團業務而言屬關係重大之任何合約或安排中，並無擁有重大權益。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（除董事及本公司主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或有關該等股本之任何購股權。

本公司

主要股東名稱	身分	所持股份數目	持股百分比 %
Well-Positioned (附註a)	實益擁有人	219,148,089	63.44
DJE Investment S.A. (附註b)	實益擁有人	27,738,715	8.03

附屬公司

本公司之附屬公司名稱	主要股東名稱	於附屬公司 所持普通股		
		數目	身分	持股百分比 %
Melba Investments Holdings Limited	新城市飲食有限公司	25	實益擁有人	25
上海綠楊邨酒家 (香港)有限公司	上海綠楊村酒家 有限公司	4,000	實益擁有人	40

附註：

- a. Well-Positioned乃陳先生為陳先生及陳女士之家族成員利益而設立之信託持有之全資附屬公司。
- b. DJE Investment S.A.由Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG以81%控制，其則由Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt以68.5%控制。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士（除董事或本公司主要行政人員外）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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或有關該等股本之任何購股權。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉重大之訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括將於一年內屆滿或可由本集團在一年內終止而毋須補償（法定補償除外）之合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務（直接或間接）構成或可構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

除本通函所披露及本公司於2008年10月29日刊發之公佈外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自2008年3月31日（本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專業人士及同意書

以下為曾發表本通函所載意見或建議之專業人士資歷：

名稱	資歷
聯昌國際	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
資產評值顧問有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，聯昌國際及資產評值顧問有限公司各自：

- (a) 自2008年3月31日（本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接之權益；及
- (b) 概無直接或間接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權利（不論法律上可否執行）。

聯昌國際及資產評值顧問有限公司各自己就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函之形式及涵義轉載其意見或報告（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 其他事項

- (a) 本公司根據上市規則第3.24條委任之秘書及合資格會計師為黃翠瑜女士，彼為香港會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心27樓。
- (c) 本公司之股份登記及過戶處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之一般營業時間內，於本公司之註冊辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心27樓)可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第12頁至第13頁；
- (b) 聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第14頁至第21頁；
- (c) 本附錄第7段「專業人士及同意書」一節所述之同意書；及
- (d) 協議。

股東特別大會通告



HONG KONG CATERING MANAGEMENT LIMITED 香港飲食管理有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

茲通告香港飲食管理有限公司(「本公司」)謹訂於2008年12月9日(星期二)下午3:30假座香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心38樓香港世界貿易中心會舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 由(其中包括)鐵柏香港有限公司(「賣方」)作為賣方與本公司作為買方訂立日期為2008年11月5日之有條件買賣協議(「協議」)，其中賣方已同意於協議完成之日出售及轉讓，而本公司已同意購買及接受Custom Fit Investments Limited (「Custom Fit」)全部已發行股本及Custom Fit欠賣方之股東貸款總額，合共代價為37,104,000港元，按照協議所載條款及其規限下進行(註有「A」字樣之協議副本已於大會上提呈，並由大會主席簽署以資識別)，及批准、確認及追認履行協議當中擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出所有按該董事全權酌情認為就協議當中擬進行之任何或所有交易之實行及／或使其生效為必需、恰當、適宜或權宜之行動及事宜，簽署、行使及送達所有文件（不論以本公司印章或以其他方式簽立）。」

承董事局命
香港飲食管理有限公司
執行董事／公司秘書
黃翠瑜
謹啟

香港，2008年11月21日

註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道280號

世貿中心27樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可另行委派代表出席並代其投票。至於認可結算所，可授權其認為適合之人士於大會上出任為其代表並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之文件將被視作撤銷論。
4. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委任代表在大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，如親身或委任代表出席大會之聯名持有人多於一人，則只有就該等股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人方有權就此投票。

附註：中、英文本如有歧異，概以英文本為準。