
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下全部中國恒嘉融資租賃集團有限公司股份，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。



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部已發行股本 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第5至19頁，獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁。紅日（獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問）函件載於本通函第22至43頁。中國恒嘉融資租賃集團有限公司謹訂於二零一九年二月二十二日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席該大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格上所印備之指示填妥表格及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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。

二零一九年二月一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	20
紅日函件.....	22
附錄一 – 目標公司估值報告.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-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	根據購股協議擬購買目標公司之全部已發行股本；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）；
「本公司」	指	中國恒嘉融資租賃集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市及買賣；
「完成」	指	購股協議的完成；
「先決條件」	指	完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	根據購股協議收購銷售股份之總代價90,000,000港元；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東特別大會」	指	就批准（其中包括）購股協議及其項下擬進行之交易而將舉行之股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「偉智」	指	偉智科技有限公司，一家於二零一四年在香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由目標公司擁有；

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即吳慈飛先生、何衍業先生及余擎天先生）組成的董事委員會；
「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，為本公司委聘之獨立財務顧問，就購股協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團；
「獨立股東」	指	王力平先生及其聯繫人以外之股東；
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一家合資格估值師行，為獨立第三方；
「萊坊評估」	指	萊坊資產評估有限公司，一家合資格估值師行，為獨立第三方；
「最後可行日期」	指	二零一九年一月二十三日，即本通函刊印前就確定其所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一九年三月三十一日或買方與賣方可能書面協定之較後日期；
「諒解備忘錄」	指	買方與偉智就可能收購上海立足全部股權或其資產所訂立日期為二零一八年十一月一日之諒解備忘錄；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區；

釋 義

「物業」	指	位於中國上海閔行區新駿環路188號6號樓的工業大樓，包括102、103、202、203、302、303、402和403室；
「物業估值報告」	指	具有上市規則第五章所賦予之涵義，萊坊就（其中包括）物業編製日期為二零一九年二月一日之估值報告；
「買方」	指	高優集團有限公司，一家於二零一七年在香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「銷售股份」	指	於完成日期目標公司之全部已發行股本；
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「購股協議」	指	買方、賣方、賣方擔保人與偉智就收購事項所訂立日期為二零一九年一月八日的購股協議；
「上海立足」	指	上海立足生物科技有限公司，一家於二零一四年在中國成立之有限責任公司，其全部股權由偉智擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	勁力有限公司，一家於二零一四年在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方擁有；

釋 義

「目標公司估值報告」	指	具有上市規則第五章所賦予之涵義，萊坊評估就目標公司全部股權編製日期為二零一九年二月一日之估值報告；
「目標集團」	指	目標公司連同其附屬公司；
「賣方」	指	泓海投資有限公司，一家於二零一四年在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方擔保人擁有；
「賣方擔保人」	指	王亮先生，為執行董事兼主要股東王力平先生之子； 及
「%」	指	百分比。

** 於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率兌換為港元。該匯率僅供說明之用，並不構成表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換之聲明。

董事會函件



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

執行董事：

王力平先生

黎嘉輝先生

陶 可先生

喬衛兵先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳慈飛先生

何衍業先生

余擎天先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

杜老誌道6號

群策大廈

22樓2203室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部已發行股本

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年一月八日之公告，內容有關收購事項。買方（本公司之全資附屬公司）、賣方、賣方擔保人及偉智訂立購股協議，據此，買方已有條件同意向賣方購買銷售股份（相當於完成日期目標公司之全部已發行股本），代價為90,000,000港元。賣方擔保人已同意就賣方妥善及準時履行其於購股協議項下之義務進行擔保。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供（其中包括），

- (i) 購股協議及其項下擬進行之交易詳情；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件；
- (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- (iv) 本通函附錄一所載目標公司估值報告；
- (v) 本通函附錄二所載物業估值報告；
- (vi) 本通函附錄三所載根據上市規則須予披露的其他資料；及
- (vii) 股東特別大會通告。

並尋求獨立股東批准訂立購股協議及其項下擬進行之交易。

購股協議之主要條款概述如下：

購股協議

日期

二零一九年一月八日

訂約方

- (i) 買方（作為買方）；
- (ii) 賣方（作為賣方）；
- (iii) 賣方擔保人（作為賣方於購股協議項下義務之擔保人）；及
- (iv) 偉智。

董事會函件

將予購買的資產

銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本。目標公司透過其附屬公司（即上海立足）持有（其中包括）位於中國上海的物業及用於研究生物科技之設施和設備。完成後，本公司將可透過收購銷售股份擁有（其中包括）物業及用於研究生物科技之實驗室及設施和設備。有關實驗室及設施和設備亦適用於食品添加劑業務的研發。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事研究及設計工業生物科技產品、食品添加劑批發及提供技術顧問服務。目標集團擁有之主要資產包括物業、用於研究生物科技之設施和設備。目標公司及偉智各自為一家投資控股公司。上海立足為目標集團於過往唯一有活躍業務經營的公司。上海立足主要從事(i)與（其中包括）生物酶工程技術有關的研發項目，及(ii)健康飲品業務。以上的研發項目均尚未達到生產階段，因此，因難於籌措資金及市場、技術的迅速變化，以上的研發項目於二零一八年已全部暫停。就生產健康飲品而言，上海立足遭遇冷淡的市場反應及激烈的競爭，因此健康飲品的生產已於二零一八年下半年終止。現時，上海立足的資產為(i)物業；及(ii)用於研究生物科技之設施和設備。鑒於上海立足現並無活躍經營，其並無大量勞動力。截至二零一八年十一月，上海立足共有11名僱員，當中9名為財務部、人事部等後勤員工及部分為高級管理人員；其餘2名為運營人員，其中一名為採購人員，另一名為市場兼技術總經理；上海立足現無任何研發人員，因全部研發人員均遭解僱或已離職。

有關物業之資料

物業由上海立足（目標公司之間接全資附屬公司）擁有。物業位於中國上海名為「漕河涇新興技術開發區」的工業園區。物業之總建築面積為6,546.83平方米。物業之土地使用權期限為二零零七年二月二十八日至二零五七年二月二十七日，作工業用途。

董事會函件

目標集團之財務資料

以下載列目標集團分別截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之綜合未經審核財務資料摘要：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
稅前淨虧損	5,744	15,528
稅後淨虧損	5,744	15,528

目標集團之淨虧損（除稅前及除稅後）由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣5,744,000元大幅增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣15,528,000元。大幅增加的主要因為，二零一七年至二零一八年期間人民幣兌港幣的匯率波動引起的未變現收益及虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得未變現匯兌虧損約人民幣4,303,000元，乃主要因目標集團股東或關聯方的貸款乃以港元列賬，及於截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣兌港元的匯率貶值，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則就該等貸款錄得未變現匯兌收益約人民幣5,769,000元，因截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣兌港元匯率升值。倘撇除兩個年度的該等重大非現金項目，則截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的經調整淨虧損（除稅前及除稅後）分別為約人民幣11,513,000元及人民幣11,225,000元。

董事會函件

代價

代價之金額乃由買方及賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考（其中包括）按照資產／成本法釐定目標集團股權價值而編製之目標公司估值報告所列明之估值。根據目標公司估值報告，於二零一八年十一月三十日，目標公司全部股權之公允價值為人民幣84,318,000元（約96,122,520港元）。根據上述估值，代價較目標公司全部股權之公允價值折讓約6.37%。鑒於物業代表目標公司之大部分資產價值，本公司亦已考慮根據直接比較法編製之物業估值報告所列明之估值。根據物業估值報告，物業於二零一八年十一月三十日之市值為人民幣79,200,000元（約90,288,000港元）。

此外，本公司亦考慮未來協同效應及食品添加劑業務的擴張需要、成本節約、潛在商機及保留物業的長期價值，從而得出代價金額。有關收購事項之未來協同效應、成本節約及潛在商機的進一步詳情，請參閱下文「進行收購事項之理由及裨益」一段。

銷售股份之代價90,000,000港元應由買方或偉智（視情況而定）按下列方式向賣方（或其代名人）支付：

1. 於簽署購股協議後，偉智應支付20,000,000港元，即誠意金（「**誠意金**」）及銷售股份代價之部分款項；
 - i. 於簽署諒解備忘錄後，買方已向偉智支付誠意金；
2. 至於部分可退還按金（「**按金**」，誠意金及按金統稱「**可退還按金**」）及銷售股份代價之部分款項25,000,000港元，應由買方於簽署購股協議後支付；及
3. 至於餘額45,000,000港元，應由買方於完成後支付。

董事會函件

茲提述本公司日期為二零一八年十一月二日之公告。誠如該公告所披露，買方及偉智訂立諒解備忘錄，表明買方與偉智有意訂立收購協議，內容有關於排他期內就上海立足100%股權或上海立足資產之可能收購事項。經與賣方、賣方擔保人及偉智進一步磋商後，各方同意交易架構將變為買方將收購目標公司（偉智的控股公司）的全部已發行股本，原因為(i)直接收購上海立足的廠房、設備及物業將涉及繁冗的程序，因其涉及個別資產的轉讓及監管備案（如有），及(ii)轉讓上海立足的股權將涉及轉讓中國公司的註冊資本，其將較涉及收購英屬處女群島公司（如目標公司）股本更冗長的監管備案時間。

誠意金應由偉智付予賣方的原因為偉智不再為潛在收購的賣方，因此於簽署購股協議後其不再擁有任何合法權益以持有誠意金。為提升商業效益，誠意金應由偉智於簽署購股協議後直接付予賣方，以避免誠意金付予買方後再轉至賣方的不必要的重新支付。

本公司擬透過本集團內部資源支付代價，該內部資源來源於出售於日照嵐山萬盛港業有限責任公司之25%股權（「**該出售事項**」）之所得款項淨額。有關該出售事項之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十五日之通函（「**該通函**」）。

誠如本公司日期為二零一八年十一月八日之公告所披露，由於中國的不利金融環境而缺乏可行之融資租賃項目，本公司將源自該出售事項之所得款項中的80,000,000港元（即本集團一間附屬公司提供的一筆貸款融資之本金額），由融資租賃業務重新分配至放債業務。鑒於收購事項引發的業務潛力及當前中國不利的金融環境，本公司將對源自該出售事項之所得款項中的90,000,000港元，由融資租賃業務進一步重新分配至支付收購事項之代價。完成後，本公司擬動用源自該出售事項之所得款項中的約30,000,000港元，用於本集團新業務－於中國製造食品添加劑的進一步發展，且所得款項的該用途與該通函「董事會函件」一節「所得款項用途」一段相符。除以上所披露者外，於最後可行日期，該出售事項所得款項的擬定用途概無發生變化。

董事會函件

先決條件

完成須待若干條件達成後，方可作實，包括但不限於以下：—

1. 於股東特別大會上就購股協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東的批准；
2. 買方已就（但不限於）其財務、法律方面及管理完成其盡職審查，並已完成物業估值，且買方已信納該盡職審查之結果；
3. 已取得買賣銷售股份之所有必要批准及同意，且所有該等批准及同意仍有效及存續；
4. 目標集團之運營無重大不利變動；
5. 完成前，未發生任何事項已致使或將致使或預期將致使目標集團發生任何重大不利變動；
6. 目標集團之所有貸款人已放棄彼等有關結欠彼等之債務之償還權（如有），包括但不限於目標集團結欠西藏金宜置業有限公司之債務人民幣5,000,000元；
7. 賣方作出之有關目標集團的業務、資產及其他資料之所有陳述仍為準確及並無錯誤；及
8. 已取得有關目標集團及其資產之所有許可及批准。

董事會函件

於二零一八年十一月三十日，目標集團之總負債（不包括誠意金）為人民幣117,235,000元，其明細如下：

人民幣千元	
貸款人／債權人	(概約) 完成前已採取或將採取之行動
賣方擔保人	103,302 完成後將轉讓予買方
透雲科技集團公司	8,894 完成後將轉讓予買方
西藏金宜置業有限公司	5,000 於最後可行日期，該債務已獲西藏金宜置業有限公司豁免
其他業務開支及應付款	39 目標集團將於完成前償還

儘管貸款於完成後將轉讓予買方，但不會對代價作出調整。

買方可豁免任何先決條件，惟上述條件(1)及(3)除外。倘任何先決條件於最後截止日期之前未獲達成，則購股協議將告失效及終止。賣方無論如何應於購股協議終止後七個營業日內向買方退回全部可退還按金（不計利息）。

完成

完成將於所有先決條件達成（或豁免，倘適用）後第三個營業日或買方可能指示的有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司及因此其財務業績將併入本集團賬目。誠如本集團二零一七年年報所披露，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得年度虧損約35,800,000港元。

本公司有意以本集團之內部資源支付代價，該內部資源乃源自該出售事項之所得款項淨額，董事會認為就流動性而言，收購事項將不會對本集團的現金水平產生重大影響，乃由於上述該出售事項的所得款項淨額將足以支付代價，且將無須就支付代價進行其他融資活動。

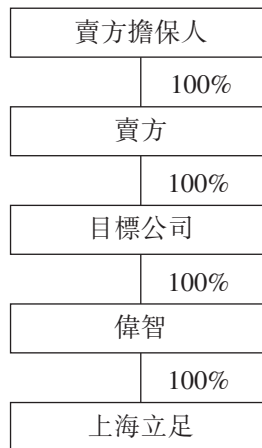
董事會函件

經考慮鑒於以下事實(i)預收誠意金約人民幣17,800,000元將於完成時獲抵銷；(ii)來自一名股東及關聯方之貸款約人民幣112,200,000元將於完成後於本集團內部抵銷；及(iii)借款人民幣5,000,000元將作為購股協議之先決條件獲豁免，目標集團的負債淨額狀況於完成後將不會影響本集團的財務狀況，董事會認為本集團之資產淨值於完成後將不會受到重大影響。

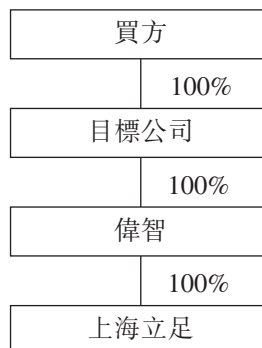
目標集團之架構

下圖列示目標集團(i)於最後可行日期；及(ii)於緊隨完成後之集團架構：

於最後可行日期：



緊隨完成後：



有關賣方、賣方擔保人及偉智之資料

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本由賣方擔保人（執行董事兼主要股東王力平先生之子）擁有。偉智為一家於香港註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本由目標公司擁有。因此，賣方擔保人、賣方（為由賣方擔保人全資擁有之公司），及偉智（為賣方之間接全資附屬公司）各自均為王力平先生之聯繫人（定義見上市規則）。據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，賣方及偉智各自已發行股本由賣方擔保人最終實益擁有。

有關本公司及買方之資料

本集團的主要業務包括(i)融資租賃；(ii)投資碼頭和物流服務業務；(iii)股本證券買賣；(iv)放債業務；及(v)製造食品添加劑。買方為本公司之間接全資附屬公司，且為一家投資控股公司。

進行收購事項之理由及裨益

本集團訂立收購事項的主要因為(i)物業令本集團可於上海為其食品添加劑業務設立總部，及(ii)位於物業的設備及實驗室亦可供本集團用於研發與食品添加劑業務或其他生物技術或化學合成相關項目的技術。

本集團致力於尋求商機，並有意收購具有擴大本集團業務的良好潛力的優質業務及資產，以多元發展本集團的收入來源及提升股東價值。鑒於目標集團從事（其中包括）食品添加劑批發以及工業生物技術產品的調查研究及設計加上（最為重要）其資產（即包含實驗室的物業及用於研究生物科技之設施和設備），董事會認為收購事項及訂立購股協議有助進一步多元發展本集團業務，並將擴大及創造與本集團現有食品添加劑業務的協同效應。

董事會函件

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團將其業務拓展至食品添加劑業務，且本集團已於中國遼寧省成立食品添加劑生產中心。為進一步發展本公司此業務分部，本公司有意於上海成立食品添加劑業務之總部。董事認為收購事項可達致以下好處：

- (i) 物業位於上海，與遼寧省相比，本公司更容易招募研發食品添加劑業務的高素質人才；
- (ii) 物業佔地6,546.83平方米，為本公司提供足夠的辦公空間作研發、展示、銷售團隊及儲存空間之用；
- (iii) 位於遼寧省的食品添加劑業務研發部門將遷至上海以減少成本及開支；
- (iv) 本公司可簡化食品添加劑業務的管理，因大多數部門位於上海同一棟大樓；
- (v) 物業鄰近上海市中心，具潛在投資價值；
- (vi) 物業提供現有設備、設施及實驗室供食品添加劑業務之研發，將使設置成本及時間減到最低；及
- (vii) 就長遠而言，減少成立總部之租金開支。

董事會認為(i)目標集團之虧損情況及(ii)目標集團不活躍之經營將不會影響與本集團現有食品添加劑業務的協同效應，乃因本集團將不會於完成後發展目標集團之健康飲品業務因而將大幅降低目標集團之經營成本。然而，本集團將能利用物業之現有設備及設施，供本集團用作食品添加劑業務之研發用途。此外，目標集團之若干現有僱員（主要為財務僱員）亦將於完成後留任，這將能節省招聘及成立新團隊所需之時間及成本。

董事會函件

儘管上海立足現時經營並不活躍及目標集團於收購事項前的兩個年度內錄得淨虧損，董事會認為收購事項將有助進一步多元化本集團現有業務，並將擴大及創造與本集團現有業務的協同效應。完成後，本集團有意與目標集團共同發展現有食品添加劑業務，及其詳情載列如下：—

收購事項後之發展

(假設收購事項將於二零一九年三月
三十一日或之前完成)

本集團現有食品添加劑業務的現況

遼寧工廠製造山梨糖醇的生產線已就緒。預期本集團於二零一九年將錄得收入。

本集團食品添加劑的市場營銷團隊將遷往物業，及山梨糖醇的銷售將由位於物業的市場營銷團隊進行市場推廣。

愛德萬甜處於後期發展階段。預期愛德萬甜將於獲相關中國監管機構授予所有牌照後，於遼寧工廠投產。

本集團食品添加劑業務的市場營銷團隊將調配至物業，及愛德萬甜的銷售將由位於物業的市場營銷團隊進行市場推廣。

EPS*之研發目前處於第三階段。

預期EPS*之研發將於目標集團的實驗室進行。

營養補充劑之後端加工預期將於二零一九年下半年於遼寧工廠開始進行。

本集團將於上海另行打造一支營銷團隊，負責營養補充劑海外市場的推廣。

* EPS指4, 6-亞乙基-對硝基苯-a-D-麥芽七糖苷

本公司將動用30,000,000港元以進一步發展食品添加劑業務，其中20,000,000港元將分配至(i)愛德萬甜及EPS之研發，及(ii)設立愛德萬甜及EPS之生產線。餘下10,000,000港元將分配至(i)現有產品山梨糖醇之營運資金，(ii)設立營養補充劑的生產線，及(iii)用作食品添加劑業務的一般營運資金。除以上所披露者外，於最後可行日期，本公司無意向目標集團作出進一步注資。

董事會函件

收購事項完成後，本集團擬運用上海的研發能力及營銷團隊進行下列項目的研發：—

產品名稱	產品描述	產品領域
環戊烷二甲醯亞胺	糖尿病藥物格列齊特中間體	化學合成
阿苯達唑	獸藥品種，市場需求量很大	化學合成
茚蟲威	農藥品種	化學合成
低聚半乳糖、低聚果糖	奶制品相關產品	生物科技
番茄紅素	營養補充劑	生物科技

上述研發項目與現有的食品添加劑業務並不直接相關。然而，預期本集團於成功落實上述產品的生產線後將擁有所需的能力，以帶來更多業務機會及更廣闊的收入來源。上述研發項目處於初級階段，本集團未必會進行，須視乎未來市況、競爭情況及本集團內部資源而定。於完成後，本集團的主要重心仍將為食品添加劑業務，及物業將主要用於進一步拓擴食品添加劑業務。

上市規則之涵義

賣方及偉智各自為一家公司，而其各自的已發行股本均由賣方擔保人（執行董事兼主要股東王力平先生之子）最終擁有。賣方、偉智及賣方擔保人均為王力平先生之聯繫人（定義見上市規則），故此為本公司之關連人士（定義見上市規則）。根據上市規則第十四A章，購股協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易並因此須遵守上市規則第十四A章項下之通知、公告、通函及獨立股東批准之規定。

董事會函件

由於有關購股協議項下擬進行之交易之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，購股協議項下擬進行之交易亦構成本公司之須予披露交易並須遵守上市規則第十四章項下之申報及通函規定。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准購股協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.36條，任何在購股協議中擁有重大權益之股東，須於股東特別大會上放棄就批准購股協議及收購事項進行投票。於最後可行日期，本公司主要股東王力平先生持有本公司已發行股本約16.12%，因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除王力平先生外，於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，由於概無其他股東於購股協議中擁有任何有別於其他股東之權益，故概無其他股東須於會上放棄投票。

根據本公司之組織章程細則，王力平先生已放棄就相關董事會決議案進行投票。除王力平先生外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

概無獨立董事委員會成員於購股協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。獨立董事委員會將於獲得及考慮獨立財務顧問之意見後，就收購事項之條款達成意見。紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一九年二月二十二日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否能出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上所印備之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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。

董事會函件

批准購股協議及其項下擬進行交易之決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

推薦建議

董事會（包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函）認為購股協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，且按正常商業條款訂立，符合本集團及其股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准購股協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待先決條件達成（或獲豁免，如適用）後方可作實，故完成不一定會作實。因此，股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國恒嘉融資租賃集團有限公司
執行董事
黎嘉輝

香港，二零一九年二月一日

獨立董事委員會函件



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部已發行股本

吾等茲提述本公司日期為二零一九年二月一日致其股東之通函（「該通函」），而本函件為該通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，以依其看法就購股協議之條款是否屬公平合理、是否按一般商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任紅日負責就購股協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請 閣下垂注載於該通函第5頁至19頁之「董事會函件」一節及載於該通函第22頁至43頁之紅日意見函件之全文，兩者均提供有關購股協議及其項下擬進行之交易之詳情。

經考慮(i)購股協議；(ii)獨立財務顧問之意見；及(iii)「董事會函件」一節所載之相關資料；(iv)目標公司估值報告；及(v)物業估值報告，吾等認為購股協議項下收購事項之條款屬公平合理；收購事項乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

中國恒嘉融資租賃集團有限公司

獨立董事委員會

吳慈飛

獨立非執行董事

何衍業

獨立非執行董事

謹啟

余擎天

獨立非執行董事

二零一九年二月一日

紅日函件

以下為紅日資本有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標公司之全部已發行股本

緒言

茲提述吾等獲委聘擔任 貴公司獨立財務顧問，以就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司寄發予股東之日期為二零一九年二月一日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述董事會函件，內容有關（其中包括）有關收購事項之購股協議。根據購股協議，賣方已有條件同意出售，及買方已有條件同意購買銷售股份，代價為90,000,000港元，惟須符合及受限於購股協議之條款及條件，方可作實。

上市規則之涵義

賣方及偉智各自為一家公司，其已發行股本由賣方擔保人（執行董事兼主要股東王力平先生之子）最終擁有。賣方、偉智及賣方擔保人均為王力平先生之聯繫人（定義見上市規則），故此為 貴公司之關連人士（定義見上市規則）。根據上市規則第十四A章，購股協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易並因此須遵守上市規則第十四A章項下之通知、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於有關購股協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，購股協議項下擬進行之交易亦構成 貴公司之須予披露交易並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

根據 貴公司之組織章程細則，王力平先生已放棄就相關董事會決議案進行投票。除王力平先生外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准購股協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.36條，任何在購股協議中擁有重大權益之股東，須於股東特別大會上放棄就批准購股協議及收購事項進行投票。於最後可行日期， 貴公司主要股東王力平先生持有 貴公司已發行股本約16.12%，因此將須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。除王力平先生外，於最後可行日期，據董事所深知，由於概無其他股東於購股協議中擁有任何有別於其他股東之權益，故概無其他股東須於會上放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即吳慈飛先生、何衍業先生及余擎天先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮購股協議之條款及其項下擬進行之交易，及就彼等是否按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。概無獨立董事委員會成員於購股協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或可被合理視為與評估吾等之獨立性有關之任何其他各方概不存在任何關係，亦無於彼等中擁有任何權益。紅日資本有限公司於過去兩年並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

除就上述之是次委任及委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，並不存在吾等據此已經或將會向 貴公司或任何可被合理視為與評估吾等之獨立性有關之其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

吾等建議之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾查詢及審閱通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設通函內所載或提及由 貴公司、董事及管理層提供之所有聲明、資料、意見及陳述（彼等須負上全責）於作出之時均屬真實準確，且於最後可行日期仍屬真實準確。

董事共同及個別就通函所載聲明、資料及陳述的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所載明之意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，且概無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，可為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致吾等所獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或具誤導成份。吾等認為吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情觀點，及為吾等信賴所獲提供之資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基準。

然而，就是次行動而言，吾等並無就董事及管理層所提供的資料，或 貴公司、目標集團、賣方及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之業務或事務或未來前景及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營所在之市場前景進行任何獨立核證、調查或審核。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東就考慮收購事項而刊發，及除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關購股協議之條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之背景資料

1.1. 有關 貴集團之背景資料

貴公司之股份於聯交所主板上市。根據 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）， 貴公司主要從事在中國提供融資租賃及相關諮詢服務、股本證券買賣、物業投資、投資碼頭及物流服務業務、投資控股、投資食品添加劑業務及放貸業務。

誠如二零一七年年報所載，第一條山梨糖醇生產線預計將於二零一八年下半年進行試生產。山梨糖醇是一種常用於無糖口香糖及減肥食品的營養甜味劑。預期產能可達每年4,000噸。 貴集團目標出售予中國的食品製造商及貿易商。食品添加劑分部有望成為推動 貴集團未來收入及利潤增長的動力。 貴公司於其截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一八年中中期報告」）中進一步討論，食品添加劑業務第一條4,000噸山梨糖醇生產線的必要機器、設備及人手已基本準備就緒。預期於取得生產牌照後於二零一八年下半年開始試生產。吾等獲悉，經參考董事會函件，遼寧工廠的山梨糖醇生產線已就緒，預期將於二零一九年開始產生收入。收購事項過後， 貴集團食品添加劑業務的市場營銷團隊將遷往物業，及山梨糖醇的銷售將由位於物業的市場營銷團隊進行市場推廣。

紅日函件

1.2. 貴集團之歷史財務表現

下表概述 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之綜合財務業績，乃分別摘錄自二零一七年年報及二零一八年中中期報告。

表1： 貴集團之綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務				
收入	198,134	221,212	54,920	63,216
服務成本	(166,866)	(148,720)	(40,943)	(47,982)
毛利	31,268	72,492	13,977	15,234
除稅前(虧損)/溢利	(29,630)	96,844	6,369	894
所得稅開支	(6,059)	(17,651)	(1,688)	(1,475)
來自持續經營業務之年度/ 期間(虧損)/溢利	(35,689)	79,193	4,681	(581)
已終止經營業務				
來自已終止經營業務之年度/ 期間虧損	(114)	(27,365)	–	(114)
年度/期間(虧損)/溢利	(35,803)	51,828	4,681	(695)
下列各項應佔年度/期間 (虧損)/溢利：				
— 貴公司擁有人	(42,654)	29,813	2,197	(2,165)
— 非控股股東權益	6,851	22,015	2,484	1,470
	(35,803)	51,828	4,681	(695)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現

來自 貴集團持續經營業務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約221,200,000港元下降約10.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約198,100,000港元。收入減少主要歸因於融資租賃分部產生的收入。

來自 貴集團持續經營業務的毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約72,500,000港元下降約56.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約31,300,000港元。毛利減少主要歸因於截至二零一七年十二月三十一日止年度融資租賃業務錄得分部虧損約10,900,000港元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得分部溢利約61,000,000港元。誠如二零一七年年報所論述，吾等獲悉有關減少主要由於中國不利的金融環境變動所致，嚴格的監管政策導致流動資金緊張及利率上升，令 貴集團難以取得銀行貸款以為潛在融資租賃項目撥付資金，因而降低租賃投放量及整體盈利能力。由於中國融資租賃公司之數量增加，融資租賃行業競爭日益加劇，亦拖累業務表現。

貴集團行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約87,300,000港元下降約24.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約66,100,000港元。該減少主要由於員工獎勵開支減少及員工人數下降導致員工成本降低。

投資分部業績錄得大幅下降，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部溢利約44,800,000港元降低至截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部虧損約24,300,000港元。證券投資公允價值發生不利變動，由二零一六年的可換股債券及上市股份所產生的整體溢利約38,000,000港元下跌至二零一七年的上市股份所錄得的虧損約26,600,000港元，導致分部表現受到影響。

因此，來自持續經營業務之除稅前溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約96,800,000港元下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的來自持續經營業務之除稅前虧損約29,600,000港元。 貴集團來自持續經營業務之除稅後溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約79,200,000港元下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的來自持續經營業務之虧損約35,700,000港元。

紅日函件

截至二零一八年六月三十日止六個月之財務表現

來自 貴集團持續經營業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的約63,200,000港元下降約13.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的約54,900,000港元。收入減少主要歸因於融資租賃分部產生的收入。

來自 貴集團持續經營業務的毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月的約15,200,000港元下降約7.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月的約14,000,000港元。毛利減少與收益下降大體相符，收益下降主要歸因於相關期間內，中國金融市場監管環境日趨嚴格，導致融資租賃交易數目及融資租賃總量減少。

貴集團截至二零一八年止六個月行政開支及其他經營開支為約26,500,000港元，下降約6,700,000港元。該減少主要由於融資租賃業務之員工成本降低。

截至二零一八年十二月三十一日止六個月投資分部錄得來自碼頭及物流服務業務之分攤一間合營企業之業績增加29,700,000港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月則為21,100,000港元。

因此，來自持續經營業務之除稅前溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的約900,000港元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約6,400,000港元。 貴集團來自持續經營業務之業績由截至二零一七年六月三十日止六個月的期內虧損約700,000港元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的期內溢利約4,700,000港元。

紅日函件

1.3. 貴集團的歷史財務狀況

下表概述 貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之綜合財務狀況，乃分別摘錄自二零一七年年報及二零一八年中中期報告。

	於	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	25,371	26,157
商譽	72,373	72,373
於一間合營企業之權益	850,562	831,236
按公允價值透過其他全面收入 列賬之股本投資	48,085	—
可供出售投資	—	77,096
融資租賃應收款	599,544	602,643
應收貸款	5,926	24,014
受限制銀行存款	21,227	21,505
應收服務收入及按金	15,569	12,693
	<u>1,638,657</u>	<u>1,667,717</u>
流動資產		
融資租賃應收款	422,014	478,037
應收貸款	178,666	101,022
應收服務收入、其他應收款、 按金及預付款項	23,355	56,851
按公允價值透過損益列賬之投資	60,000	—
持作買賣投資	—	40,628
存放於非銀行金融機構的存款	7,603	143,288
受限制銀行存款	39,648	40,167
銀行及現金結餘	111,909	56,879
	<u>843,195</u>	<u>916,872</u>
總資產	<u>2,481,852</u>	<u>2,584,589</u>

紅 日 函 件

	於	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
流動負債		
應付服務成本、其他應付款及		
應計費用	40,162	64,186
已收客戶按金	35,448	35,094
應付稅項	16,506	17,055
借款	416,558	472,795
	<u>508,674</u>	<u>589,130</u>
非流動負債		
已收客戶按金	25,897	25,912
借款	596,886	597,466
遞延稅項負債	17,363	17,673
	<u>640,146</u>	<u>641,051</u>
總負債	<u>1,148,820</u>	<u>1,230,181</u>
總權益		
貴公司擁有人應佔權益	1,191,039	1,204,447
非控股股東權益	141,993	149,961
	<u>1,333,032</u>	<u>1,354,408</u>

紅日函件

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之財務狀況

貴集團之非流動資產保持穩定，於二零一七年十二月三十一日為約1,667,700,000港元及於二零一八年六月三十日為約1,638,700,000港元。

貴集團之流動資產由二零一七年十二月三十一日的約916,900,000港元減少約8.0%至二零一八年六月三十日的約843,200,000港元，主要由於融資租賃應收款的即期部分減少。

貴集團之總資產保持穩定，於二零一七年十二月三十一日為約2,584,600,000港元及於二零一八年六月三十日為約2,481,900,000港元。

貴集團之流動負債由二零一七年十二月三十一日的約589,100,000港元下降約13.7%至二零一八年六月三十日的約508,700,000港元。該下降主要歸因於借款的即期部分減少。

貴集團之非流動負債保持穩定，於二零一七年十二月三十一日為約641,100,000港元及於二零一八年六月三十日為約640,100,000港元。

貴集團之總負債由二零一七年十二月三十一日的約1,230,200,000港元下降6.6%至二零一八年六月三十日的約1,148,800,000港元。

因此，貴公司擁有人應佔資產淨值保持穩定，於二零一七年十二月三十一日為約1,204,400,000港元及於二零一八年六月三十日為約1,191,000,000港元。

2. 宏觀經濟及食品添加劑行業概況

2.1 宏觀經濟及風險概況

食品添加劑乃為改善食品色、香、味，以及防腐及加工工藝所需而加入食品的人工合成或者天然物質。根據食品添加劑市場—增長、趨勢及預測（二零一九年—二零二四年），食品添加劑市場的增長很大程度上視乎全球餐飲行業的增長。全球人口迅速膨脹及城市化步速加快促進對加工食品的需求，從而帶動對食品配料的需求。食品添加劑製造商樂見食品製造商對保持加工食品的新鮮度、安全、味道、外觀及質地的需求增加。食品及雜貨分部不斷發展的電子商務行業亦是零售商的主要渠道，而複雜的食品供應鏈令食品製造商更有效使用食品添加劑。然而，若干複雜因素限制了食品添加劑市場的增長。在全球市場的多個地區，食品製造商無法取得所需添加劑，乃因缺乏處理、加工和包裝設施，大部分食品添加劑被浪費。

食品添加劑市場也會受到全球貿易環境所影響，包括國際進出口活動，而進出口則受全球經濟的影響。預期英國退出歐盟，及中美貿易摩擦的潛在影響仍會為全球經濟帶來不確定性，並可能影響投資者的情緒及偏好。

2.2 中國食品添加劑行業概覽

根據中國食品添加劑市場—增長、趨勢及預測（二零一七年—二零二二年）（「**中國食品添加劑市場研究**」），中國人口持續增加及人均熱量攝取量不斷上升導致全球糧食產量大幅增加。中國食品添加劑市場需求到二零二四年年底可能超過100億美元。由於忙碌及繁忙的日程安排，包裝食品及飲料的需求增加將進一步推動市場增長。城市化擴張及生活方式瞬息萬變促進市場對便利和包裝食品的需求。包裝產品中的食品添加劑有助於提高保質期，同時保持食品的新鮮度及味道。儘管出台更嚴格的食品安全法規，城市化的高速增長連同不斷增長的中產階級人口以及公眾對安全食品添加劑使用的意識及了解的不斷提高，將提高中國對包裝產品及飲料的需求。根據中國食品添加劑市場研究，包裝食品行業於二零一六年錄得零售額2.46兆美元。在加工和包裝食品方面，確保從運輸到農場再到餐桌及儲存設施的食品安全及質量為備受關注的問題。為了應對此需求，食品添加劑則派上用場。食品添加劑用於改善食品的味道，色澤及質地，同時保持新鮮度和營養成分。

此外，隨著各經濟體的增長及崛起，在不久的將來，糧食需求將繼續向中國轉移。新興中產階級的可支配收入持續增加，推動著消費者轉投方便食品及加工食品，因而增加對食品的需求，繼而增加對食品添加劑的需求。更多地接觸包裝食品及飲料大力推動消費者。中國作為發展中經濟體，農村人口的城市化加劇及農村地區日漸有序的市場有力地支持了需求。食品添加劑市場的另一個主要動力為餐飲業供應鏈日漸複雜／低效，作為一家公司的擴張戰略，運輸成本、食品的尾程及儲存設施不斷擴張，增加了從農場到餐桌價值鏈的複雜性，因而凸顯了使用食品添加劑以減少變質及浪費成本的重要性。然而，儘管需求上升，但仍受到城市化率較低的制約。此外，由於許多國家在審批添加劑方面均遵循標準的監管規則，因此公司註冊新添加劑的過程十分複雜，因而儘管受全球經濟環境不確定性所影響，但中國食品添加劑市場仍可能繼續保持強勁增長。

3. 將予收購之資產

(a) 有關銷售股份之資料

銷售股份指目標公司的全部已發行股本。目標公司透過其附屬公司（即上海立足）持有（其中包括）位於中國上海的物業及用於研究生物科技之設施和設備。完成後，貴公司將可透過收購銷售股份擁有（其中包括）物業及用於研究生物科技之設施和設備。有關實驗室及設施和設備亦適合用於食品添加劑業務的研發。

(b) 有關目標公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事研究及設計工業生物科技產品、食品添加劑批發及提供技術顧問服務。目標集團擁有之主要資產包括物業、用於研究生物科技之設施和設備。目標公司及偉智各自為一家投資控股公司。上海立足為目標集團於過往唯一有活躍業務經營的公司。上海立足主要從事(i)與(其中包括)生物酶工程技術有關的研發項目；及(ii)健康飲品業務。以上的研發項目均尚未達到生產階段，因此，因難於籌措資金及市場、技術的迅速變化，以上的研發項目於二零一八年已全部暫停。就生產健康飲品而言，上海立足遭遇冷淡的市場反應及激烈的競爭，因此健康飲品的生產已於二零一八年下半年終止。現時，上海立足的資產為(i)物業；及(ii)用於研究生物科技之設施和設備。鑒於上海立足現並無活躍經營，其並無大量勞動力。截至二零一八年十一月，上海立足共有11名僱員，當中9名為財務部、人事部等後勤員工及部分為高級管理人員；其餘2名為運營人員，其中一名為採購人員，另一名為市場兼技術總經理；上海立足現無任何研發人員，因全部研發人員均遭解僱或已離職。

(c) 有關物業之資料

物業由上海立足（目標公司之間接全資附屬公司）擁有。物業位於中國上海名為「漕河涇新興技術開發區」的工業園區。物業之總建築面積為6,546.83平方米。物業之土地使用權期限為二零零七年二月二十八日至二零五七年二月二十七日，作工業用途。

紅日函件

4. 目標集團之財務資料

附錄一「目標公司估值報告」所載之目標公司於二零一八年十一月三十日之賬面值及經調整資產淨值載列如下：

	賬面值 人民幣千元 (未經審核)	調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
資產			
研發設施	1,763	1,037	2,800
汽車及車輛	74	—	74
辦公設備	59	—	59
物業	57,859	21,341	79,200
應收最終控股公司款項－誠意金	17,788	(17,788)	—
預付款項及其他應收款	125	—	125
現金及銀行結餘	2,099	—	2,099
總資產	79,767	4,590	84,357
負債			
應計開支及其他應付款	(39)	—	(39)
預收誠意金	(17,788)	17,788	—
來自股東及關聯方之貸款	(112,196)	112,196	—
借款	(5,000)	5,000	—
總負債	(135,023)	134,984	(39)
淨資產／(負債)	(55,256)	139,574	84,318

5. 購股協議

5.1 購股協議之主要條款

完成將於所有先決條件獲達成（或豁免，倘適用）後第三個營業日或買方可能指示的有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為 貴公司之附屬公司及因此其財務業績將併入 貴集團賬目。

有關購股協議之條款及訂約方之詳情載於董事會函件。

5.2 訂立購股協議之理由及裨益

貴集團的主要業務包括(i)融資租賃；(ii)投資碼頭和物流服務業務；(iii)股本證券買賣；(iv)放債業務；及(v)製造食品添加劑。買方為 貴公司之間接全資附屬公司，且為一家投資控股公司。

貴集團訂立收購事項的主要原因為(i)物業令 貴集團可於上海為其食品添加劑業務設立總部，及(ii)位於物業的設備及實驗室亦可供 貴集團用於研發與食品添加劑業務或其他生物技術或化學合成相關項目的技術。

如上所述， 貴集團努力拓展其食品添加劑業務，及致力於尋求商機，並有意收購於擴展 貴集團業務方面具有良好潛力的優質業務及資產，以令 貴集團的收入來源多元化及提升股東價值。誠如董事會函件所披露， 貴集團有意與目標集團透過(i)將 貴集團食品添加劑業務的現有市場營銷團隊調配至物業以推廣山梨糖醇；(ii)在目標集團實驗室對4, 6-亞乙基-對硝基苯-a-D-麥芽七糖苷（「**EPS**」）及愛德萬甜以及更多預期產品（即環戊烷二甲醯亞胺、阿笨達唑、茚蟲威、低聚半乳糖、低聚果糖及番茄紅素）進行研發；及(iii)於上海另行打造一支營銷團隊，負責營養補充劑海外市場的推廣，共同發展現有食品添加劑業務。有關上述新產品的詳情，請參閱董事會函件。吾等知悉 貴公司將動用30,000,000港元以進一步發展食品添加劑業務，其中20,000,000港元將分配至(i)愛德萬甜及EPS之研發，及(ii)設立愛德萬甜及EPS之生產線。餘下10,000,000港元將分配至(i)現有產品山梨糖醇之營運資金，(ii)設立營養補充劑的生產線，及(iii)用作食品添加劑業務的一般營運資金。吾等進一步知悉，除以上所披露者外，於最後可行日期， 貴公司無意向目標集團作出進一步注資。鑒於目標公司

從事（其中包括）食品添加劑批發以及工業生物技術產品的調查研究及設計，吾等與董事一致認為透過利用物業之現有設備及設施，供 貴集團用作食品添加劑業務之研發用途，並於完成後保留目標集團若干現有僱員（主要為財務人員），以為未來營運節省招聘及成立新團隊所需之時間及成本，收購事項及訂立購股協議有助進一步多元化 貴集團業務，並將擴大及創造與 貴集團現有食品添加劑業務的協同效應。

隨著食品添加劑行業的法規要求及行業標準日漸提高，發展及維持具競爭力的研發能力以持續尋求改進食品添加劑產品十分必要，且建立符合高標準的生產線以確保食品添加劑產品的質量亦十分必要。吾等得悉物業(i)位於發達的中國上海市，令 貴集團易於聘請高質素人才、獲得新技術及國際知名度及(ii)具備充裕的研發空間、展廳、銷售團隊及倉儲能力，實為 貴集團食品添加劑業務的潛在總部。因此，吾等認為收購事項將為 貴集團日後發展其食品添加劑業務帶來積極影響。

5.3 代價

誠如董事會函件所披露，代價乃由買方及賣方經公平磋商後達成，屬一般商業條款，並經參考（其中包括）按照資產／成本法釐定目標集團股權價值而編製之目標公司估值報告所列明之估值。根據目標公司估值報告，於二零一八年十一月三十日，目標公司全部股權之公允價值為人民幣84,318,000元（約96,122,520港元）。根據上述估值，代價較目標公司全部股權之公允價值折讓約6.37%。鑒於物業代表目標公司之大部分資產價值， 貴公司亦已考慮根據吾等認為在評估物業方面屬公平合理估值方法的市場法編製之物業估值報告所列明之估值。根據物業估值報告，物業於二零一八年十一月三十日之市值為人民幣79,200,000元（約90,288,000港元）。

紅日函件

代價將以 貴集團的內部資源支付。董事確認 貴集團擁有充裕的現金以支付代價，不會影響 貴集團的正常運作。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已審閱分別載於通函附錄一及附錄二之目標公司及物業之估值報告。吾等分別就目標公司及物業之估值與萊坊評估及萊坊進行討論。

吾等已審閱(i) 萊坊評估及萊坊有關進行目標公司及物業的估值的委聘函條款；(ii) 萊坊評估及萊坊的獨立性及(iii)萊坊評估及萊坊於不同行業進行估值的相關資質及往績記錄。於評估萊坊評估及萊坊之工作範圍、資質、經驗及獨立性後，吾等得悉工作範圍適用於所需的意見，而吾等並不知悉有任何對工作範圍的限制，而可能對目標公司及物業的估值所給予的保證程度有不利影響。於我們的審閱過程中，我們注意到目標公司估值報告及物業估值報告乃基於各項主要假設編製，有關詳情分別載於通函附錄一及附錄二。萊坊評估及萊坊告知有關假設乃普遍接受的估值程序。

據萊坊評估告知，目標公司之估值分析乃按公允價值基準進行。根據香港財務報告準則，公允價值之定義為「市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付之價格（即換出價格）」。目標公司之估值乃按照國際評估準則理事會頒佈之國際估值準則進行。同樣，估值均以取得一切萊坊評估認為必需之資料及詮釋為目標，使彼等能獲得充份之憑證，以就有關資產發表意見。對適當理解估值而言屬重要之一切事宜已於估值報告中披露。萊坊評估與吾等一致認為目標公司估值報告所載之價值意見為公平、獨立且不存在偏見。

據萊坊評估告知，於資產／成本法、市場法及收入法中，其認為資產／成本法更適合對股權進行估值。由於上海立足並無活躍營運，因此，僅就估值而言，預計財務表現將不適用。市場法亦不適用，因為市場上沒有足夠之相關可比公司或市場交易。就此，萊坊評估依賴資產／成本法來計算目標公司之公允價值。

據萊坊告知，當市場上有可資比較之市場交易時，萊坊已採用「直接比較法」對第1號物業權益（中國上海市閔行區新駿環路188號6號樓102、103、202、203、302、303、402和403室）進行估值，並假設物業權益可以交吉出售。第2號物業權益（中國上海閔行區江柳路889弄170號202室）為租賃物業，而目標公司並無擁有第2號物業權益的合法業權。因此，由於物業被禁止轉讓或分租，且缺乏可觀盈利租金，萊坊認為物業權益無商業價值。

誠如上文所述，吾等與萊坊評估及萊坊一致同意，當前方法為評估目標公司及物業市值的最適當方法。

根據上述估值，代價較目標公司全部股權之公允價值折讓約6.37%。根據物業估值報告，物業於二零一八年十一月三十日之市值為人民幣79,200,000元（約90,288,000港元）。

經考慮代價的以下實際情況(i)代價乃經公平磋商達成及(ii)代價較目標公司及物業的經評估總市值為折讓，吾等認為代價為公平合理並符合貴集團及股東的整體利益。

5.4 收購的可替代目標

吾等已審閱 貴公司的市場調查結果，並得知由於該區域內大部分辦公室單位很分散，故無就物業辨識到合適的綜合體而可直接與物業進行比較。因此，吾等已將該區域內具有較小建築面積的辦公室單位每平方米的單價與物業按照代價得出的每平方米單價進行比較，並得悉物業按照代價得出的每平方米單價低於市價，且該等辦公室小得多。因此，吾等與董事一致認為，目標公司為該區域內一個較佳的選擇，並認為代價為公平合理。

鑒於以上討論的所有因素，吾等認為(i)收購事項將為 貴公司提供機會，以收購及發展自有綜合體作為 貴集團食品添加劑業務總部；(ii)收購事項將整合所有辦公室及研發實驗室於同一棟大廈，及於研發階段最終至投入市場階段的過程中節約大量時間及投資；(iii)代價乃經公平磋商後達成，較目標公司及物業的公允價值為折讓；(iv) 貴集團的經營將不會因支付代價受到影響；及(v)目標公司及物業被視作發展食品添加劑業務總部的較佳選擇。除賣方擔保人的存在以保證賣方的妥為及準時履行其於購股協議項下的責任外，我們認為收購事項雖然僅構成 貴集團業務的一小部分，但乃於 貴集團的一般業務過程中進行，由賣方與買方經公平磋商釐定的代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，對 貴集團及股東有利。因此，吾等認為收購事項符合 貴集團及股東的整體利益。

6. 交易之財務影響

以下載列收購事項對 貴集團之財務影響：

6.1 協議完成後的會計處理

完成後，目標公司將成為 貴公司之附屬公司及目標集團之業績及資產和負債將併入 貴集團之綜合財務報表。

6.2 銀行結餘及現金

誠如二零一八年中中期報告所披露，貴集團於二零一八年六月三十日錄得年度銀行結餘及現金約111,900,000港元。根據董事會函件，貴公司有意以貴集團之內部資源支付代價，該內部資源乃源自該出售事項之所得款項淨額，吾等認為，就流動性而言，收購事項將不會對貴集團的現金水平有重大影響，乃由於上述該出售事項的所得款項淨額將足以支付代價，且無須就支付代價進行其他融資活動。

6.3 資產淨值（「資產淨值」）

經考慮鑒於以下事實(i)預收誠意金約人民幣17,800,000元將於完成時獲抵銷；(ii)來自一名股東及關聯方之貸款約人民幣112,200,000元將於完成後於貴集團內部抵銷；及(iii)借款人民幣5,000,000元將作為購股協議之先決條件獲豁免，於完成後，目標集團之負債淨額將不會影響貴集團的財務狀況。總而言之，收購事項於完成後將不會對貴集團的資產淨值產生重大影響。

推薦建議

於形成我們向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦建議時，吾等已考慮以上主要因素及原因，尤其是以下：

- (i) 收購事項將為貴公司提供機會，以收購及發展自有綜合體作為貴集團食品添加劑業務總部；
- (ii) 收購事項將整合所有辦公室及研發實驗室於同一棟大廈，及於研發階段最終至投入市場階段的過程中節約大量時間及投資；

紅日函件

(iii) 代價乃經公平磋商後達成，較目標公司及物業的公允價值為折讓；及

(iv) 貴公司的經營將不會因支付代價受到影響。

經考慮上述因素及原因，吾等認為購股協議及其項下擬進行之交易就 貴集團及獨立股東而言屬公平合理，為一般商業條款及符合 貴集團及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准購股協議及其項下擬進行之交易。

此 致

中國恒嘉融資租賃集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零一九年二月一日

蕭永禧先生是於香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及紅日資本有限公司的負責人，可進行證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，彼於機構融資行業擁有逾21年的經驗。

以下為萊坊評估就勁力有限公司及其附屬公司全部已發行股本於二零一八年十一月三十日之估值發出之目標公司估值報告之全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

勁力有限公司及其附屬公司100%股權之估值

吾等根據閣下之指示代表中國恒嘉融資租賃集團有限公司（「中國恒嘉」或「客戶」）進行估值，以釐定勁力有限公司及其附屬公司（統稱為「勁力」或「目標公司」）於二零一八年十一月三十日（「估值日期」）有關目標公司收購事項（「收購事項」）100%股權之公允價值。

估值將用作日期為二零一九年二月一日就收購事項發出之通函（「通函」）之參考。本報告之估值及調查結果將僅用於上述用途。

估值基準

吾等之估值分析乃按公允價值基準進行。根據香港財務報告準則，公允價值之定義為「市場參與者之間在計量日期進行之有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付之價格（即換出價格）」。

吾等已根據國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則進行估值。吾等進行估值時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，就有關資產發表意見。對適當理解估值而言屬重要之一切事宜已於估值報告中披露。估值報告所載之價值意見屬公平、獨立且不存在偏見。

資料來源

吾等之估值分析乃根據吾等與客戶之管理層於受聘期間進行之討論得出，吾等已考慮、審閱及依賴所提供之資料及來自公開渠道之資料。主要資料來源包括以下各項：

- 日期為二零一八年十一月二日的有關收購事項之諒解備忘錄及有關支付誠意金之關連交易之公司公告；
- 目標公司於二零一八年十一月三十日止十一個月之綜合財務報表（「**管理賬目**」）；
- 由萊坊測量師行有限公司就二零一八年十一月三十日之物業所獨立進行之估值結果（「**物業估值**」）；
- 目標公司之公司架構；
- 購股協議。

公司背景

吾等透過客戶管理層得知，客戶之間接全資附屬公司高優集團有限公司（「**買方**」）與泓海投資有限公司（「**泓海**」，目標公司之最終控股公司）已訂立購股協議。

勁力有限公司乃於英屬處女群島註冊成立及為一家間接持有上海立足生物科技有限公司（「**上海立足**」）100%股權之投資控股公司。

上海立足為一家於中國成立之有限公司。其主要從事調查研究及設計工業生物科技產品、食品添加劑批發及提供技術顧問服務。吾等透過客戶管理層得知，於估值日期，上海立足並無活躍營運而上海立足所擁有之主要資產包括位於中國上海之物業、用於研究生物科技之設施和設備。

吾等獲客戶管理層告知，上海立足的註冊資本中50,000,000港元並未繳付，及其有意將上海立足的註冊資本減少至125,000,000港元。經尋求客戶的中國法律顧問的意見，客戶認為，在中國，減少註冊資本主要為一項行政程序，且將不會對目標公司的財務產生任何重大影響。

中國恒嘉，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及交易。中國恒嘉及其附屬公司的主要業務包括(i)融資租賃；(ii)投資碼頭和物流服務業務；(iii)股本證券買賣；(iv)放債業務；及(v)製造食品添加劑。

估值方法

資產、業務或業務權益之估值可透過三種公認估值方法之其中一項或以上進行：資產／成本法、市場法及收入法。

資產／成本法

為利用基於個別業務資產之市值減負債來估計業務及／或股權價值之常用方法。資產／成本法基於替代原則，即資產價值不高於更換其所有構成部分之成本。

市場法

為估計資產價值指標之常用方法，市場法考慮近期就相似資產已支付之價格，並對指標市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產項目之狀況及用途。要使用市場法，必須有足夠數目可比較之公司以作出比較，且該行業之組成必須可進行有意義之比較。

收入法

此方法集中評估企業收入產生項目帶來之經濟利益。此方法之基本理論為，企業之價值可按將於該業務實體之可使用年期內收取之經濟利益現值計量。根據此估值原則，收入法估計未來經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

於三種方法中，吾等認為更適合以資產／成本法對目標公司進行估值。由於上海立足並無活躍營運，因此，僅就估值而言，預計財務表現將不適用。市場法亦不適用，因為市場上沒有足夠之相關可比公司或市場交易。就此，吾等依賴資產／成本法來計算目標公司之公允價值。

一般假設

儘管於吾等之估值中納入可預見變動，吾等於進行估值分析及編製匯報評估數據時已作出多項假設。該等假設為：

- 經營業務所在國家或地區之現行政治、法律、財政或經濟狀況並無重大變化；
- 目標公司營運所在地區之現行稅法將不會出現重大變動，包括應付稅率以及所有適用法律法規維持不變；
- 通脹、利率及貨幣匯率與現時通行者並無重大差別；
- 並無發生將影響現有業務之國際危機、疾病、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣情況而造成重大業務中斷；
- 目標公司將繼續免除於針對業務或其客戶並將對價值造成重大影響之申索及訴訟；
- 目標公司不受任何法定通告影響，且目標公司之營運並無亦不會導致違反任何法定規定；
- 目標公司不受任何不尋常或繁重之限制或產權負擔所規限；及
- 目標公司營運所產生之潛在壞賬（如有）將不會嚴重影響其業務營運。

估值方法

於此估值工作中，吾等使用資產／成本法下之經調整資產淨值法釐定目標公司之股權價值。根據此方法，吾等從資產及負債之已呈報賬面值入手，然後於必要時調整個別資產及負債之賬面值為公允價值。

主要假設

根據目標公司於估值日期之管理賬目，目標公司之總資產及總負債分別為人民幣79,767,000元及人民幣135,023,000元。負債淨額為人民幣55,256,000元。下列調整乃予以作出：

設施及設備

根據目標公司於估值日期之管理賬目，用於研究生物科技之設施及設備（「設備」）為人民幣1,763,000元，佔總資產約為2.2%。

於釐定設備之公允價值時，吾等依賴成本法，此乃根據重新創造或複製資產之現時成本減因各種原因－物理、功能及經濟原因導致之適當折舊撥備進行。對於高價值項目而言，吾等亦已收集市場資訊以確保透過成本法獲得之公允價值與市值一致。

根據估值，吾等已採納估計市值人民幣2,800,000元（約整）作為設備之經調整價值。

物業

根據目標公司於估值日期之管理賬目，物業為人民幣57,859,000元，佔總資產約72.5%。吾等亦參考物業估值且吾等已採納估計市值人民幣79,200,000元為物業之經調整價值。有關該項目之主要估值假設請參閱物業估值。

負債

根據目標公司於估值日期之管理賬目，總借款為人民幣117,196,000元，佔目標公司總負債之86.8%。吾等通過客戶管理層得知，上述借款將於完成收購事項後自目標公司出讓或受讓予買方，因此借款並未納入是次估值任務中。

誠意金

誠意金20,000,000港元（相當於人民幣17,788,000元）指向偉智科技有限公司（「偉智」，目標公司之附屬公司）收取的按金且其所得款項隨後已轉讓予泓海。吾等獲客戶管理層告知，於簽署買賣協議後，賣方已由偉智變為泓海，及該等兩項相等但相反的餘額將被抵銷。就此而言，吾等已於是次估值任務中對上述誠意金作出調整。

其他資產及負債之價值

除上述項目外，吾等並未對其他資產及負債作出任何調整。

目標公司之股權價值

目標公司於二零一八年十一月三十日之賬面值及經調整資產淨值載列如下：

	賬面值 (人民幣千元)	調整	公允價值 (人民幣千元)
資產			
研發設施	1,763	1,037	2,800
汽車及車輛	74	—	74
辦公設備	59	—	59
物業	57,859	21,341	79,200
應收最終控股公司款項－誠意金	17,788	(17,788)	—
預付款項及其他應收款	125	—	125
現金及銀行結餘	2,099	—	2,099
總資產	79,767	4,590	84,357
負債			
應計開支及其他應付款	(39)	—	(39)
預收誠意金	(17,788)	17,788	—
來自一名股東及關聯方之貸款	(112,196)	112,196	—
借款	(5,000)	5,000	—
總負債	(135,023)	134,984	(39)
淨資產／（負債）	(55,256)	139,574	84,318

限制情況

- 於本文達致之估值結論僅就上述用途而作出並僅適用於截至估值日期。
- 作為吾等分析之一部分，吾等已審閱公開之財務及業務資料，連同吾等在估值過程中可取得之該等財務資料、客戶陳述、項目文件及其他涉及項目之有關數據。吾等達致吾等之估值意見時假設吾等所獲提供資料及客戶陳述準確並對之依賴。
- 吾等已就服務委聘過程中向董事解釋，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，以及財務報表屬真實公平且根據有關公司條例編製。
- 除非事先作出安排，否則萊坊資產評估有限公司無須就是項估值以及參考本文所述之項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。
- 吾等不會就超過估值師通常委聘範圍而須具備法律或其他特殊專業資格或知識之事項發表任何意見。
- 吾等之結論乃假設被視作必須維持經估值資產之本質及完整性之任何時間內，審慎客戶政策持續得以落實。
- 吾等假設經估值之資產並沒有存在隱藏或未能預計之狀況而致使所報告之價值可受到重大不利影響。此外，吾等並不就本報告日期以後出現之市況變動負責。
- 本估值報告僅供通函作參考用途而編製。
- 本報告就其所述之特定目的而言乃客戶之機密。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。

估值意見

根據吾等之分析，吾等認為，截至估值日期，目標公司100%股權之公允價值之合理數值為人民幣捌仟肆佰叁拾壹萬捌仟元正（人民幣84,318,000元）。

此 致

香港
灣仔
杜老誌道6號
群策大廈22樓2203室
中國恒嘉融資租賃集團有限公司
列位董事 台照

代表

萊坊資產評估有限公司

企業估值及諮詢部
聯席董事
陳志諒CFA FRM MBA

執行董事
中國估值及諮詢部主管
梁偉明MFin MCIREA MHKIS
MRICS RPS(GP)

謹啟

二零一九年二月一日

附註：

1. 梁偉明MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面積約22年經驗，於中華人民共和國物業估值方面亦積累20年經驗。
2. 陳志諒，CFA FRM MBA，於公司估值、投資及財務分析方面積逾20年經驗，並一直參與中華人民共和國、香港及新加坡多項估值項目。

以下為萊坊就該物業於二零一八年十一月三十日之估值而編製之物業估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

中華人民共和國上海兩項物業權益之估值

吾等遵照中國恒嘉融資租賃集團有限公司（「貴公司」）指示，對標題所述位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，且作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零一八年十一月三十日之市值之意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計特別撇除因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售相關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。估計資產或負債之市值時亦無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

估值方法

當市場上有可資比較之市場交易時，吾等採用「市場法」（亦稱為「直接比較法」）對第1號物業權益進行估值，並假設物業權益可以交吉出售。

於估值第2號物業權益（為租賃物業且目標公司並無擁有第2號物業權益之法定業權）時，由於物業被禁止轉讓或分租以及缺乏可觀盈利租金，吾等認為物業權益無商業價值。

業權文件及產權負擔

吾等已獲 貴公司提供有關中國物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實是否有任何修訂未顯示於 貴公司向吾等提供之副本中。於估值過程中，吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問所提供有關中國物業業權及其他法律事宜之資料。

吾等之報告並無就物業權益之任何押記、按揭或其結欠之任何款項，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料及 貴公司中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其中國法律顧問向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃審批或法定通告、年期、樓宇竣工日期、佔用詳請、租賃合約、地盤及樓面面積等相關事項之意見。隨附估值報告所載尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供之資料作出，故僅為約數。吾等未能進行實地測量，以核實物業之地盤及樓面面積之正確性。吾等已透過核對所獲提供之相關文件於核實所獲提供之地盤及樓面面積時進行盡職審查。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供之資料並無遺漏重大事實。

視察及結構狀況

吾等已視察物業，視察乃由周夢璐女士及蔣璐女士於二零一八年十二月進行。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行任何測試。

識別待估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（惟無須對 閣下承擔絕對義務）以確保吾等依據 閣下指示中的物業地址所識別之物業即為吾等所視察及吾等估值報告中所載之物業。倘就物業地址或待估值之物業之範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等之報告後提醒吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等未有對地盤或樓宇進行任何科學調查以證實是否出現任何環境污染，亦無查核公開檔案以尋找可能造成潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設物業未受影響而編製。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查及吾等尚未獲得有關調查結果，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設已就作為本報告基礎之物業之任何用途獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

於吾等估值中，萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業的價值造成影響。

於編製吾等之估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引有關條文所載之一切規定。

貨幣

除另有訂明者外，吾等之估值報告所列全部金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港
灣仔
杜老誌道6號
群策大廈
22樓2203室
中國恒嘉融資租賃集團有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事
中國估值及諮詢部主管
梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS*
MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一九年二月一日

附註：梁偉明 *MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)*，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面積約22年經驗，於中華人民共和國物業估值方面亦積累20年經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 十一月三十日 現況下的市值
1. 中國 上海市閔行區 新駿環路188號 6號樓102、103、202、203、302、303、402和403室	人民幣79,200,000元
2. 中國 上海市閔行區 江柳路889弄170號202室	無商業價值

估值報告

於二零一八年

十一月三十日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值																				
1. 中國 上海市 閔行區 新駿環路188號 6號樓102、103、 202、203、302、 303、402和403室	<p>該物業位於一個名為「漕河涇高科技園」的工業園區內，並建造於地盤面積為86,518平方米的一幅地塊上。</p> <p>該物業包含位於工業園區6號樓，一棟4層高工業大樓的八個工業單位，約於二零零七年完工。該物業的總建築面積為6,546.83平方米及面積明細呈列如下：</p> <table><thead><tr><th>單位</th><th>建築面積 平方米</th></tr></thead><tbody><tr><td>102</td><td>849.29</td></tr><tr><td>103</td><td>723.66</td></tr><tr><td>202</td><td>889.29</td></tr><tr><td>203</td><td>768.67</td></tr><tr><td>302</td><td>889.29</td></tr><tr><td>303</td><td>768.67</td></tr><tr><td>402</td><td>889.29</td></tr><tr><td>403</td><td>768.67</td></tr><tr><td>總計：</td><td>6,546.83</td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授之土地使用權期限為二零零七年二月二十八日至二零五七年二月二十七日，作工業用途。</p>	單位	建築面積 平方米	102	849.29	103	723.66	202	889.29	203	768.67	302	889.29	303	768.67	402	889.29	403	768.67	總計：	6,546.83	<p>根據吾等現場視察，該物業被佔用作辦公、研究及貯存用途。</p>	<p>人民幣79,200,000元 (人民幣柒仟玖佰貳拾萬圓整)</p>
單位	建築面積 平方米																						
102	849.29																						
103	723.66																						
202	889.29																						
203	768.67																						
302	889.29																						
303	768.67																						
402	889.29																						
403	768.67																						
總計：	6,546.83																						

附註：

1. 根據日期為二零一六年十二月二十日的營業執照統一社會信用代碼913100000944193387號，上海立足生物科技有限公司以註冊資本175,000,000港元成立，經營期自二零一四年五月六日起至二零四四年五月五日止。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年簽發的八份上海房地產權證，總建築面積6,546.83平方米之該物業業權由上海立足生物科技有限公司持有，作工業用途，其詳情如下：

證書編號	單位	用途	建築面積
1. 滬房地閔字(2016)第037927號	102	工業	849.29平方米
2. 滬房地閔字(2016)第036173號	103	工業	723.66平方米
3. 滬房地閔字(2016)第015987號	202	工業	889.29平方米
4. 滬房地閔字(2016)第029825號	203	工業	768.67平方米
5. 滬房地閔字(2016)第002533號	302	工業	889.29平方米
6. 滬房地閔字(2016)第037904號	303	工業	768.67平方米
7. 滬房地閔字(2016)第037908號	402	工業	889.29平方米
8. 滬房地閔字(2016)第037928號	403	工業	768.67平方米
總計：			<u><u>6,546.83平方米</u></u>

3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問之意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- (i) 上海立足生物科技有限公司已依法成立；
- (ii) 上海立足生物科技有限公司之註冊資本中50,000,000港元尚未繳付。據 貴公司告知，根據相關法律法規，上海立足生物科技有限公司之註冊資本將降至125,000,000港元。經尋求中國法律顧問意見， 貴公司認為，在中國，減少註冊資本主要為一項行政程序且將不會對目標集團的財務產生任何重大影響；
- (iii) 上海立足生物科技有限公司合法擁有該物業；
- (iv) 上海立足生物科技有限公司可根據相關法律及法規佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該物業；及
- (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十一月三十日 現況下的市值
2. 中國 上海市 閔行區 江柳路889弄 170號 202室	該物業包含一棟8層高住宅樓宇 內的一個建築面積為138.31平方 米的住宅單位，其約於二零一四 年完工。 該物業由 貴公司租用，租期詳 情載於下文附註。	據告知，該物業乃作 宿舍用途。	無商業價值

附註：

1. 根據尚恆（「訂約方A」）與上海立足生物科技有限公司（「訂約方B」）所訂立日期為二零一八年三月二十一日之租賃合約，訂約方A同意向訂約方B出租建築面積為138.31平方米的該物業，租期為二零一八年三月一日至二零一九年二月二十八日，月租為人民幣8,000元。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問之意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - (i) 租賃合約乃合法、有效並可強制執行。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料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要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券中之好倉及淡倉

於最後可行日期，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、相關股份或債權證中，擁有(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文，彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於本公司普通股／相關股份之好倉及淡倉：

持有股份／相關股份數目						
董事／主要行政人員	個人權益	公司權益	根據股權	總權益	好倉	權益百分比
			衍生工具		(L)	
			持有相關		或淡倉	
			股份數目		(S)	
			(附註2)			
王力平	466,000,000	1,455,000,000		1,921,000,000	S	16.12%
			(附註1)			
喬衛兵			6,666,667	6,666,667	L	0.06%
黎嘉輝			2,666,667	2,666,667	L	0.02%
陶可			2,000,000	2,000,000	L	0.02%
吳慈飛			1,333,333	1,333,333	L	0.01%
何衍業			1,333,333	1,333,333	L	0.01%
余擎天			1,333,333	1,333,333	L	0.01%

附註：

1. 該等權益由世勤發展有限公司（「世勤」）持有，而世勤由王力平先生全資擁有。因此，王先生被視為於世勤持有之股份中擁有權益。世勤持有之權益佔本公司已發行股本約12.21%。王力平先生為世勤之董事。
2. 該等權益指有關本公司於二零一六年十二月八日授予董事的購股權的相關股份的權益。其詳情載於二零一七年綜合財務報表附註28。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或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、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後可行日期，就董事所知，各董事或彼等各自之聯繫人概無在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立之任何對本集團業務而言屬重大之合約中直接或間接擁有重大權益。於最後可行日期，除本通函所披露者外，自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購、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權益。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年期間訂立以下重大或可能屬重大合約（並非於日常業務中所訂立之合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司晉瑞國際有限公司（「晉瑞國際」）（作為賣方）與日照港股份有限公司（「日照港」）（作為買方）訂立日期為二零一八年五月十五日之協議，內容有關（其中包括）出售日照嵐山萬盛港業有限責任公司（「日照嵐山」）25%之股權，代價為人民幣294,000,000元；
- (b) 晉瑞國際於二零一八年五月十五日作出向日照港授出認購期權之無條件承諾，據此，日照港有權收購於日照嵐山之餘下25%股權，代價為人民幣294,000,000元；
- (c) 一家於香港註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司TF Advances Limited與(1)獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方之借款人（「第一借款人」）；及(2)一家於英屬處女群島註冊成立並由第一借款人擁有100%權益之有限公司之借款人訂立日期為二零一八年十一月八日之貸款協議，內容有關提供本金額不超過80,000,000港元之貸款融資；
- (d) 諒解備忘錄；及
- (e) 購股協議。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
萊坊評估	獨立專業估值師
萊坊	獨立專業估值師
紅日	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）之持牌法團

於最後可行日期，萊坊評估、萊坊及紅日均已就刊發本通函發出彼等之同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述彼等名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，萊坊評估、萊坊及紅日均並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，萊坊評估、萊坊及紅日均並無自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司收購、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。

8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何針對本公司或其任何附屬公司之尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大不利變動

董事已確認，除該出售事項外，彼等並不知悉自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之聯席公司秘書為李澤雄先生及蕭偉斌先生。李澤雄先生為香港會計師公會會員。蕭偉斌先生為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，應以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間營業日之正常辦公時間內，於本公司之辦事處（地址為香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 紅日意見函件，全文載於本通函；
- (c) 目標公司估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (g) 該通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



中國恒嘉融資租賃集團有限公司

CHINA EVER GRAND FINANCIAL LEASING GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：379)

茲通告中國恒嘉融資租賃集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年二月二十二日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔杜老誌道6號群策大廈22樓2203室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司之間接全資附屬公司高優集團有限公司(「買方」)、泓海投資有限公司(「賣方」)、王亮先生(「賣方擔保人」)及偉智科技有限公司訂立日期為二零一九年一月八日之購股協議(「購股協議」)，據此(i)買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售勁力有限公司全部股權，總代價為90,000,000港元；及(ii)賣方擔保人已同意就賣方妥善及準時履行其於購股協議項下之義務進行擔保(註有「A」字樣的副本已呈交本大會並由本大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出其認為屬必要之一切有關行動及事宜及簽署及簽立一切有關文件，並採取其可能認為屬必要、合適、權宜或適宜之一切有關措施，以落實購股協議及完成據此擬進行之交易。」

承董事會命

中國恒嘉融資租賃集團有限公司

執行董事

黎嘉輝

香港，二零一九年二月一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

杜老誌道6號

群策大廈

22樓2203室

附註：

1. 本公司任何有權出席本公司大會及於會上投票之股東均有權委任另一名人士為其代表代其出席大會及代其投票。本公司持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表代其出席本公司股東大會或類別大會及於會上投票。受委代表無須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之受委代表有權代表本公司股東行使所代表之本公司股東可行使之同等權力。
2. 委任代表文據須經委任人或其書面正式授權人士親筆簽署，或倘委任人為法團，則委任代表文據須蓋上公司印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表文據，則除非有相反指示，否則假設該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表文據，而毋須出示進一步證明。
3. 委任代表文據及（倘本公司董事會要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或有關授權書或其他授權文件之經核證副本，最遲須於大會（或其續會）指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），並由委任代表文據所示姓名之人士投票，方為有效。否則委任代表文據將被視為無效。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票，於有關情況下，將被視作撤回該委任代表文據。
5. 倘任何股份之持有人為聯名持有人，則任何一名聯名持有人均有權就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者無異；惟倘超過一名聯名持有人出席大會，則只有排名首位者方有權投票（不論親身或委派代表），其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。