
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中糧家佳康食品有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



中糧家佳康食品有限公司
COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

- (1) 有關根據特別授權認購股份之關連交易；
- (2) 申請清洗豁免；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問函件載於本通函第25至49頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二三年三月十日(星期五)上午十時三十分假座香港夏愨道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

不論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請盡早將隨附的代表委任表格填妥及交回，但無論如何最遲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48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後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。

二零二三年二月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料.....	50
附錄二 — 本集團物業之估值報告	55
附錄三 — 盈利預警公告.....	132
附錄四 — 盈利更新公告.....	134
附錄五 — 中信証券(香港)有限公司有關盈利預警公告 及盈利更新公告的報告	137
附錄六 — 天職香港會計師事務所有限公司有關盈利預警公告 及盈利更新公告的報告	139
附錄七 — 一般資料	142
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，以下詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年一月十一日內容有關(其中包括)股份認購事項及清洗豁免之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行於其正常營業時間一般開門營業及聯交所開門進行業務交易之任何日子(不包括星期六、星期日或香港或中國公眾假期及於香港任何時間懸掛八號颱風訊號或黑色暴雨警告之日)
「本公司」	指	中糧家佳康食品有限公司(前稱中糧肉食控股有限公司及燦旺投資有限公司)，一家於二零一四年三月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並於二零一六年五月四日遷冊至開曼群島，作為一家獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1610)
「完成」	指	根據股份認購協議之條款及條件完成股份認購事項
「完成日期」	指	根據股份認購協議之條款及條件落實完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年三月十日(星期五)上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓召開之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)股份認購協議(包括其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「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傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士(彼等於股份認購事項及清洗豁免中並無直接或間接權益)根據上市規則及收購守則組成的獨立董事委員會，其成立目的旨在就股份認購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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，為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)認購人、其聯繫人及其任何一致行動人士；及(ii)於股份認購事項及／或清洗豁免中擁有權益或參與其中之所有其他股東(如有)外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「盈利更新公告」	指	本公司日期為二零二三年二月六日根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)刊發之公告
「盈利預警公告」	指	本公司日期為二零二三年一月六日根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)刊發之公告
「有關期間」	指	緊接該公告前滿六個月之日(即二零二二年七月十一日)起至最後實際可行日期止期間
「經重估資產淨值」	指	具有本通函附錄一「3. 計算經重估每股資產淨值」一段賦予該詞之涵義
「經重估每股資產淨值」	指	具有本通函董事會函件「認購價」一段賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「九月運營快報公告」	指	本公司日期為二零二二年十月十日載有本集團於二零二二年七月至九月期間未經審核生物資產公允值調整前的虧損淨額的自願公告
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.000001美元之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司股份之持有人
「股份獎勵計劃」	指	本公司及本公司當時股東於二零一五年三月二十七日採納並於二零一七年三月二十七日修訂之本公司股份獎勵計劃
「股份認購事項」	指	認購人根據股份認購協議之條款及條件認購認購股份
「股份認購協議」	指	本公司與認購人就股份認購事項訂立日期為二零二三年一月十一日之有條件認購協議
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權，以授權董事會配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	中糧集團(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之關連人士，並由中糧集團有限公司全資擁有
「認購價」	指	每股認購股份2.30港元
「認購股份」	指	本公司根據股份認購事項將向認購人發行之680,000,000股新股份
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則(經不時修訂、修改及補充)
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄之所有地區
「美元」	指	美元，美國現時之法定貨幣

釋 義

「清洗豁免」 指 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1就認購人或其一致行動人士因認購人根據股份認購協議認購認購股份而可能產生就本公司所有已發行股份及其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外)提出強制性全面要約之任何責任授予之清洗豁免

「%」 指 百分比



中糧
COFCO

自然之源 重塑你我

中糧家佳康食品有限公司
COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

董事會

執行董事

江國金先生

非執行董事

馬德偉先生

趙瑋博士

獨立非執行董事

傅廷美先生

李恆健先生

鞠建東博士

註冊辦事處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

敬啟者：

- (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；
 - (2)申請清洗豁免；
- 及
- (3)股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述該公告。於二零二三年一月十一日(交易時段後)，本公司與認購人訂立股份認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購680,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份2.30港元，總現金代價為1,564,000,000港元。

本通函載述(其中包括)(i)股份認購協議(包括特別授權)之詳情;(ii)清洗豁免;(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議;(iv)獨立財務顧問就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;(v)本集團物業之估值報告;及(vi)股東特別大會通告。

II. 股份認購事項

股份認購協議之主要條款載列如下：

日期 二零二三年一月十一日

訂約方 (a) 本公司(作為發行人)

(b) 認購人(作為認購人)

於最後實際可行日期，認購人為本公司之關連人士。

總認購代價 1,564,000,000港元

每股認購股份認購價 2.30港元

認購股份面值 680美元，每股面值0.000001美元

認購股份

680,000,000股股份將根據股份認購事項按每股認購股份之認購價發行，相當於：

(a) 於該公告日期本公司現有已發行股本約17.43%；及

(b) 緊隨完成後經配發及發行認購股份擴大之本公司已發行股本約14.84%。

認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

地位

認購股份一經配發及發行，將於彼此之間及與已發行股份在各方面享有同等地位（包括有關股息、投票及資本返還之權利）。認購股份之持有人將有權獲得參考配發及發行認購股份當日或之後的記錄日期而宣派、作出或派付的所有未來股息及分派。

認購價

每股認購股份之認購價2.30港元較：

- (a) 股份於股份認購協議日期在聯交所所報之收市價每股2.34港元折讓約1.71%；
- (b) 股份於緊接股份認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.35港元折讓約2.13%；
- (c) 股份於緊接股份認購協議日期前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.20港元溢價約4.55%；
- (d) 股份於緊接股份認購協議日期前最後六十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.09港元溢價約10.05%；
- (e) 根據於二零二一年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣8,460百萬元（摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報）及當時已發行的3,901,998,323股股份計算的於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約每股股份2.65港元折讓約13.21%（根據中國國家外匯管理局於二零二一年十二月三十一日發佈的匯率1港元兌人民幣0.8176元計算，僅供說明用途）；
- (f) 根據於二零二二年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣7,486百萬元（摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告）及當時已發行的3,901,998,323股股份計算的於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約每股股份2.24港元溢價約2.68%（根據中國國家外匯管理局於二零二二年六月三十日發佈的匯率1港元兌人民幣0.85519元計算，僅供說明用途）；及

- (g) 根據於二零二二年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值(經附錄二所載物業估值報告調整)計算的於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值(經附錄二所載物業估值報告調整)(「**經重估每股資產淨值**」)約每股股份2.26港元溢價約1.77%。有關經重估每股資產淨值的計算，請參閱本通函附錄一。

認購價乃由本公司與認購人參考(i)股份之近期及歷史市場價格；(ii)股份之交易流通量；(iii)市場可比分析；及(iv)本公司擬根據股份認購事項籌集之資金金額後，透過公平磋商釐定。此外，董事注意到(i)認購價較股份於緊接股份認購事項協議日期前最後三十個及六十個連續交易日之平均收市價有所溢價，並僅較股份於股份認購協議日期之收市價及股份於緊接股份認購協議日期前最後五個連續交易日之平均收市價輕微折讓；及(ii)儘管認購價較於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值有所折讓，認購價較於二零二二年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值及經重估每股資產淨值有所溢價。經考慮下文「進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一段所載股份認購事項對本集團之潛在裨益，董事認為認購價屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且有關批准及許可仍具有十足效力及作用；
- (b) 獲(i)獨立股東於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權所投票數超過50%及(ii)獨立股東於股東特別大會上就清洗豁免所投票數至少75%批准；

- (c) 執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1授予清洗豁免，豁免認購人及其一致行動人士因根據股份認購事項配發及發行認購股份而須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任，且清洗豁免仍具十足效力及作用；
- (d) 認購人已就股份認購事項取得適用監管機構的所有必要批准、同意或備案，包括中國國有資產監督管理主管部門的批准，且有關批准、同意或備案仍具有十足效力及作用；
- (e) 本公司並無在任何重大方面違反股份認購協議的任何條款；
- (f) 本公司根據股份認購協議作出的聲明及保證（包括但不限於有關本公司正式註冊成立；本公司訂立及履行股份認購協議的能力及權力；訂立股份認購協議將不會導致違反本公司組織章程大綱及細則、任何其他相關法律、任何相關機關的命令、判決或判令或對本公司具有約束力的任何協議；本公司於股份認購協議日期前12個月期間作出之公開披露於所有重大方面屬真實、準確及並無誤導成份；認購股份的狀況；及本公司的業務及營運狀況的聲明及保證）於完成日期在所有重大方面仍屬真實、全面及準確，且並無誤導成份；
- (g) 認購人根據股份認購協議作出的聲明及保證（包括但不限於有關認購人正式註冊成立；認購人訂立股份認購協議的能力及權力；及訂立並履行股份認購協議將不會導致違反認購人細則、任何其他相關法律、任何相關機關的命令判決或判令或對認購人具有約束力的任何協議的聲明及保證）於完成日期在所有重大方面仍屬真實、全面及準確，且並無誤導成份；
- (h) 自股份認購協議日期以來，概無發生可能導致本集團任何成員公司的業務、資產、財務狀況及溢利出現重大不利變動的事件；

董事會函件

- (i) 概無監管機構已實施或頒佈任何法例、規例或法令禁止股份認購事項，亦無具司法管轄權的法院發出任何命令或禁制令禁止或阻止股份認購事項；及
- (j) 於該公告日期至完成日期期間，本公司並無未經認購人事先書面同意而向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派（不論以現金或實物方式）。

於最後實際可行日期，本公司無意於最後實際可行日期至完成日期期間宣派、派付及／或作出任何股息或其他分派。

認購人有權豁免上文第(e)、(f)、(h)及(j)段所載之任何條件。本公司有權豁免上文第(g)段所載條件。第(a)至(d)段及第(i)段所載條件不可豁免。於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成或（如適用）豁免。

倘完成並未於股份認購協議日期後六個月當日或之前（或本公司與認購人可能書面協定之有關其他時間及日期）落實，本公司將與認購人商討以協定完成之其後日期。倘本公司與認購人未能協定完成之其後日期，則本公司或認購人將有權透過向另一方發出書面通知終止股份認購協議，屆時股份認購協議訂約方之所有權利及責任將告終止，惟於有關終止前產生之任何權利及責任除外。

經考慮於最後實際可行日期本公司及認購人目前可得資料，本公司及認購人計劃將不遲於二零二三年十二月三十一日落實完成。

完成股份認購事項

完成將於股份認購協議項下之條件獲達成或（如適用）豁免後10個營業日（或本公司與認購人可能協定之有關其他日期及時間）內落實，屆時本公司將向認購人配發及發行認購股份，而認購人將向本公司支付認購股份之總代價。

股份認購協議之終止

股份認購協議可於下列情況下終止：

- (a) 由任何一方因另一方嚴重違反股份認購協議而終止；
- (b) 由認購人終止，倘：
 - (i) 任何主管監管機構暫停股份於聯交所買賣10個交易日或以上（任何短暫停牌或暫停買賣以待批准該公告或本公司有關股份認購協議及清洗豁免之通函除外）或延長至完成日期之任何期間，或撤銷本公司於聯交所之上市地位；
 - (ii) 因本集團任何成員公司被任何適用監管機構發現或指稱及證實任何重大欺詐或不當行為，導致任何適用監管機構對本公司或本集團任何高級管理層成員（於股份認購協議日期前被制裁的本集團任何高級管理層成員除外）實施制裁，從而對本集團的財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響；或
 - (iii) 股份認購協議日期起適用法律的任何變動導致對本集團的財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響；及
- (c) 按該公告及本通函「先決條件」一段所述方式，或經訂約方書面協定而終止。

有關認購人之資料

認購人為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，本公司主要股東明暉國際有限公司由認購人全資擁有，故認購人為本公司之關連人士。於最後實際可行日期，認購人直接及間接持有合共1,166,681,782股股份，相當於本公司已發行股本約29.90%。於最後實際可行日期，認購人由中糧集團有限公司全資擁有。

中糧集團有限公司為一家中國國有企業，主要從事農產品貿易、農產品加工、食品及飲料、酒店管理、房地產、物流及金融服務。

有關本公司之資料

本公司主要在中國從事飼料生產、生豬養殖、屠宰、生鮮豬肉及肉製品生產、分銷與銷售及冷凍肉類產品進口及銷售。

III. 進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

進行股份認購事項之理由及裨益

(i) 擴大本公司生產及分銷規模，提高其行業競爭力，滿足本公司長期發展資金需求

中國政府於二零二一年發佈的《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》特別強調從中國政府的角度確保農產品的食品供應安全的重要性。其後，中國農業農村部亦發佈《「十四五」全國畜牧獸醫行業發展規劃》，將促進畜牧業集中及擴張列為「十四五」畜牧業規劃的九項重點任務之一。

本公司為中國領先的肉類企業之一，其業務及營運涵蓋整個產業鏈，具備飼料生產、生豬育種、養殖、屠宰及加工能力，並預期將在上述中國政策下於相關行業中發揮更多作用。

本公司擬進一步擴大生豬產業鏈規模，包括生豬存欄規模，並加強下游品牌生鮮豬肉的分銷。股份認購事項將為本公司提供所需資金，以興建更多生豬養殖場（包括環保設施）、引進及繁育優質純種豬、推廣品牌生鮮豬肉產品。這將有利於本公司提升經營規模及行業排名，實現其增長潛力及長期競爭力。

(ii) 改善本公司資本結構，降低財務風險

償還短期貸款可有效降低融資成本上升的影響，並改善本公司的資本結構。補充營運資金可提供更多資源以進一步拓展業務以及提升本公司的整體財務狀況及流動資金。

截至二零二二年六月三十日，本公司的資產負債比率（即總負債／總資產）為61.2%，而截至二零二一年十二月三十一日為52.3%。於完成後，本公司的資產負債比率預期將降低至約57.3%，實現資本結構優化，降低資產負債比率及本公司的財務風險。發行新股份可以有效拓寬資本儲備渠道，應對可能出現的行業波動。

(iii) 認購人的進一步支持有利於本公司的長期發展

於完成後，預期認購人及其一致行動人士於本公司之持股百分比將由29.90%增加至約40.30%，而認購人之利益將進一步與本公司之表現掛鉤。股份認購事項將使認購人更靈活、高效地支持本公司長期業務發展，從而促進本公司實現其自身的長期發展戰略。認購人於本公司的股權增加亦表明認購人對本公司的持續長期增長充滿信心。有關本集團長期發展戰略的詳情，請參閱本通函附錄一「5. 本集團之財務及交易前景」一段。

本公司亦已研究為上述擴張計劃提供資金的各種選擇，包括但不限於債務融資及各種股權發行方式。在本公司可供選擇的替代方案中，本公司認為股份認購事項對本公司而言屬適當及具成本效益的集資方法。與債務融資相比，股份認購事項的融資成本較低，並能夠優化本公司的資本結構。與其他股權發行方式（如供股、公開發售及向獨立第三方配售新股份）相比，股份認購事項的發行成本較低且耗時較短。

所得款項用途

股份認購事項之最高所得款項總額將約為1,564百萬港元。股份認購事項之最高所得款項淨額（經扣除配售佣金以及其他相關成本及開支後）將約為1,551百萬港元，而每股認購股份之淨認購價將約為2.28港元。

下表載列股份認購事項之所得款項淨額擬定用途及各用途預期時間的明細：

所得款項淨額擬定用途	預期時間表
(i) 約70%所得款項淨額（即約1,086百萬港元） 用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷	認購事項完成後24個月
(ii) 約30%所得款項淨額（即約465百萬港元） 用於償還短期貸款及補充一般營運資金	認購事項完成後12個月

董事會函件

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報所披露，本公司致力加速本集團上下游產能匹配。因此，本集團多年來一直建設及投入營運新生產設施，例如於二零二一年建設位於吉林長嶺的產能為100萬頭的新生鮮工廠。

根據本集團的發展策略，誠如上文「進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一段所討論，本公司擬將股份認購事項所得款項淨額約1,086百萬港元或70%用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷。有關擴充計劃包括但不限於在內蒙古、湖北、吉林及中國其他省份建設生豬繁育及飼養設施（如母豬及生豬養殖場、供暖系統、水電供應及環保設施），預期將於二零二三年第二至第三季度動工。經擴大的生豬飼養設施將用於提高本集團的生豬產能（透過每年增加生豬（包括仔豬、保育豬、中豬及育肥豬以及後備公豬及後備母豬）的產量），而經擴大的生豬繁育設施將用於每年擴大核心群的存欄量，從而提高生豬養殖效率，並為其下游品牌生鮮豬肉業務提供高品質的生豬。同時，本公司將增加銷售網點的廣度和深度，加大品牌活動投入，提升品牌知名度，進一步推廣品牌生鮮豬肉業務。

此外，誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所披露，於二零二二年六月三十日，本集團有計息銀行借貸約人民幣7,117百萬元，其中銀行借貸7,059百萬元自二零二二年六月三十日起計一年內到期，而銀行借貸人民幣11百萬元自二零二二年六月三十日起計一至兩年內到期。因此，本公司擬將所得款項淨額約465百萬港元或30%用於(i)償還本集團自完成起計12個月內到期之短期貸款（包括自完成起計12個月內到期之未償還貸款）及(ii)補充一般營運資金，包括購買飼料原料及冷凍肉類產品成本以及生鮮豬肉業務支出。本公司無意將超過10%的所得款項淨額（即約155百萬港元）用作該一般營運資金。

董事（包括獨立董事委員會成員，彼等之意見載於獨立董事委員會函件內）認為，股份認購協議之條款及條件（包括認購價）公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益（儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立）。

IV. 認購人對本集團之未來意向

於完成後，認購人將成為本公司之控股股東（定義見上市規則）。認購人認為並確認：

- (a) 其意向為本集團於完成後將繼續開展現有業務；
- (b) 其認同本公司之見解，即如上文「進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一段所披露，股份認購事項符合本集團之利益；及
- (c) 其無意對本集團現有業務或本集團僱員之持續聘用作出任何重大變動，亦無意在正常業務範圍外重新調配本集團之固定資產。

V. 本公司於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接股份認購協議及該公告日期前十二個月內並無進行任何涉及發行其股本證券的集資活動。

根據上市規則第7.27B條，除非聯交所信納存在特殊情況，否則上市發行人不得進行可引致理論攤薄效應達25%或以上（就其本身而言或於12個月期間內合併計算）的供股、公開發售或特別授權配售。由於(i)本公司於緊接股份認購事項協議日期前12個月期間內並無進行任何供股、公開發售或特別授權配售；及(ii)股份認購事項將導致理論攤薄效應約0.43%（經計及理論攤薄價每股股份約2.34港元相對基準價每股股份約2.35港元（各根據第7.27B條規定）），低於上市規則第7.27B條項下訂明之25%，股份認購事項及據此發行認購股份符合上市規則第7.27B條。

VI. 對本公司股權架構之影響

本公司於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨完成後(假設本公司之股本及股權架構自最後實際可行日期起直至完成日期並無其他變動)之股權架構載列如下：

	於最後實際可行日期		於緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
非公眾股東				
認購人	88,304,000	2.26%	768,304,000	16.77%
明暉國際有限公司(附註1)	1,078,377,782	27.64%	1,078,377,782	23.54%
認購人及其一致行動人士	1,166,681,782	29.90%	1,846,681,782	40.30%
公眾股東				
公眾股東(附註2及3)	2,735,316,541	70.10%	2,735,316,541	59.70%
總計	3,901,998,323	100%	4,581,998,323	100%

附註：

- (1) 明暉國際有限公司為認購人的全資附屬公司。
- (2) 該等股份包括由股份獎勵計劃的獨立受託人Tricor Trust (Hong Kong) Limited (前稱Acheson Limited) 持有的15,250,826股股份，以滿足根據股份獎勵計劃授出的購股權。Tricor Trust (Hong Kong) Limited就股份獎勵計劃持有的股份由當時的股東提供，而股份獎勵計劃並不涉及授出可認購新股份的購股權。於最後實際可行日期，概無根據股份獎勵計劃向任何董事授出購股權。
- (3) 該等股份包括中信証券(香港)有限公司集團內獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言)持有的7,570,000股股份。
- (4) 上述百分比數字已作出四捨五入調整，故合計可能不相等於100%。

VII. 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

VIII. 申請清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士持有1,166,681,782股股份，相當於本公司已發行股本約29.90%。於完成後，認購人及其一致行動人士之持股比例將增至本公司已發行股本約40.30%。

因此，根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。

認購人已（代表其本身及其一致行動人士）向執行人員申請清洗豁免，以豁免遵守根據收購守則規則26.1因向認購人配發及發行認購股份而須就所有股份及本公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。執行人員已表示其有意授出清洗豁免，惟須待（其中包括）清洗豁免及股份認購事項分別獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式以至少75%及超過50%票數批准後，方可作實。

執行人員可能會或可能不會授予清洗豁免。倘清洗豁免未獲授予或批准，則股份認購事項將不會進行。

於最後實際可行日期，本公司認為股份認購事項不會引致有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）的任何問題。本公司注意到，倘股份認購事項不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授予清洗豁免。

IX. 上市規則之涵義

誠如本通函「有關認購人之資料」一節所述，本公司主要股東明暉國際有限公司由認購人全資擁有，故認購人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購事項構成本公司之關連交易，並須遵守公告、申報及獨立股東批准之規定。

X. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則及收購守則規則2.8，由全體獨立非執行董事傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士（彼等於股份認購事項及清洗豁免中並無直接或間接權益）組成的獨立董事委員會已告成立，以就股份認購事項及清洗豁免的條款以及投票事宜向獨立股東提供建議。由於馬德偉先生及趙璋博士（各為非執行董事）各自於中糧集團有限公司（即認購人之母公司）及其附屬公司擔任若干職務，故就向獨立股東提供意見或建議而言，彼等各自不被視為獨立。

新百利融資有限公司（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）已獲獨立董事委員會批准委任，以就股份認購事項及清洗豁免之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票事宜提供建議。

XI. 盈利預警公告及盈利更新公告

茲提述(a)九月運營快報公告及盈利預警公告，當中本公司分別公佈二零二二年七月至九月期間之本集團未經審核生物資產公允值調整前的虧損淨額（「**第三季度虧損淨額**」）及截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核生物資產公允值調整前的本公司擁有人應佔虧損淨額（「**調整前數字**」）；及(b)盈利更新公告，當中本公司公佈截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核生物資產公允值調整後的本公司擁有人應佔溢利淨額（「**調整後數字**」）。

根據收購守則規則10，調整前數字及調整後數字各自構成盈利預測，並須由本公司財務顧問及核數師作出報告。就此而言，本公司有關股份認購事項之財務顧問中信証券（香港）有限公司及本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司已分別就調整前數字及調整後數字各自作出報告。盈利預警公告及盈利更新公告全文分別載於本通函附錄三及附錄四。閣下亦請垂注分別載於本通函附錄五及附錄六的中信証券（香港）有限公司及天職香港會計師事務所有限公司就盈利預警公告內之調整前數字及盈利更新公告內之調整後數字發出的報告。

鑒於(a)調整前數字涵蓋截至二零二二年十二月三十一日止整個財政年度(包括二零二二年七月至九月的三個月期間,如第三季度淨虧損所示);及(b)根據收購守則規則10,遵守調整前數字及第三季度虧損淨額之報告責任可能會對股東造成混淆並將對本公司造成不必要的負擔,根據收購守則規則10,遵守盈利預警公告所披露有關調整前數字之報告責任亦構成遵守九月運營快報公告所載有關第三季度虧損淨額之報告責任。

XII. 一般事項

本公司將召開股東特別大會,以考慮及酌情通過所需決議案,批准(其中包括):
(i)股份認購協議(包括其項下擬進行之交易及特別授權);及(ii)清洗豁免。

批准股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免之決議案將於股東特別大會上提呈,以供獨立股東批准。清洗豁免將在股東特別大會上以至少75%獨立股東親身或透過受委代表表決票數通過決議案的方式提呈,而股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)將在股東特別大會上以50%以上獨立股東親身或透過受委代表表決票數通過決議案的方式提呈。股東特別大會將以投票方式進行表決。

認購人、其聯繫人及其任何一致行動人士以及於股份認購事項及/或清洗豁免擁有權益或參與其中之所有其他股東(如有)須於股東特別大會上就批准股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期,由於明暉國際有限公司為認購人之全資附屬公司,明暉國際有限公司將於股東特別大會上就批准股份認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

除上文及「VI.對本公司股權架構之影響」一節所披露者外,於最後實際可行日期,概無其他股東於股份認購事項及清洗豁免中擁有任何重大權益,亦無其他股東須於股東特別大會上就批准股份認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

董事會函件

本公司謹訂於二零二三年三月十日(星期五)上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲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48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二三年三月七日(星期二)至二零二三年三月十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，尚未登記之股份持有人務請確保所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年三月六日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

XIII. 推薦建議

謹請閣下注意：(i)本通函第23至24頁所載獨立董事委員會函件，其中載有其就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第25至49頁所載獨立財務顧問函件，其中載有其就股份認購事項(包括股份認購協議、其項下擬進行之交易及特別授權)及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等之意見載於獨立董事委員會函件內)認為，股份認購協議之條款及條件(包括認購價)公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立)。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈之決議案。

由於江國金先生、馬德偉先生及趙瑋博士各自於中糧集團有限公司(即認購人之母公司)及其附屬公司擔任若干職務，彼等各自被視為或可能被視為於股份認購事項及清洗豁免中擁有重大權益，因此已就本公司批准股份認購事項及清洗豁免的董事會決

董事會函件

議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股份認購事項及清洗豁免中擁有重大權益，亦無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

XIV. 其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載資料。

由於完成須待股份認購協議所載之條件獲達成或豁免（如適用）後方可作實，故股份認購事項未必會進行。

執行人員可能會或可能不會授予清洗豁免，倘獲授予，將受限於（其中包括）於股東特別大會上分別就清洗豁免獲獨立股東以投票表決方式至少75%的票數批准及就股份認購事項及授予特別授權獲獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准。完成須待（其中包括）執行人員授予清洗豁免及獨立股東批准後，方可作實。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
中糧家佳康食品有限公司
江國金
主席、執行董事兼總經理
謹啟

二零二三年二月十七日

下文乃獨立董事委員會函件全文，當中載有其之推薦建議，以供載入本通函。



中糧家佳康食品有限公司
COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

敬啟者：

- (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；
及
(2)申請清洗豁免；

茲提述本公司於二零二三年二月十七日刊發的通函(「通函」)，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有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就股份認購事項、特別授權及清洗豁免之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

經吾等批准，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股份認購事項、特別授權及清洗豁免之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見函件全文載於本通函第25至49頁，當中載有其推薦建議及其於達致推薦建議時所考慮之主要因素。

獨立董事委員會函件

獨立股東應細閱通函所載獨立財務顧問意見函件、董事會函件以及通函附錄所載之其他資料。經考慮股份認購事項之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為股份認購事項之條款及其項下擬進行之交易（包括但不限於特別授權）以及清洗豁免屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益（儘管並非於本集團日常及一般業務過程中訂立）。

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有關股份認購事項、特別授權及清洗豁免的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

傅廷美先生
獨立非執行董事

李恆健先生
獨立非執行董事

鞠建東博士
獨立非執行董事

謹啟

二零二三年二月十七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

- (1) 有關根據特別授權認購股份之關連交易；及
- (2) 申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就中糧集團(香港)有限公司建議認購中糧家佳康食品有限公司(「貴公司」)新股份及申請清洗豁免(「該等交易」)向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年二月十七日之通函(「通函」)內所載之「董事會函件」(「董事會函件」)，而本函件為通函其中一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年一月十一日(交易時段後)， 貴公司與認購人訂立股份認購協議，據此， 貴公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購680,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份2.30港元，總現金代價為1,564,000,000港元。

誠如董事會函件所述，認購人為 貴公司主要股東明暉國際有限公司的唯一股東，因此為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守公告、申報及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件進一步所述，於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士持有1,166,681,782股股份，相當於 貴公司已發行股本約29.90%。於完成後，認購人及其一致行動人士之持股比例將增至 貴公司已發行股本約40.30%。根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人須就所有股份及 貴公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。認購人已（代表其本身及其一致行動人士）向執行人員申請清洗豁免，以豁免遵守上述根據收購守則規則26.1因向認購人配發及發行認購股份而須提出強制性全面要約之責任。執行人員已表示其有意授出清洗豁免，惟須待（其中包括）就清洗豁免及股份認購事項獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式以至少75%及超過50%票數批准後，方可作實。

由全體獨立非執行董事（即傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就股份認購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議。由於馬德偉先生及趙璋博士（各為非執行董事）各自於中糧集團有限公司（即認購人之母公司）及其附屬公司擔任若干職務，故就向獨立股東提供意見或建議而言，彼等各自不被視為獨立。吾等新百利融資有限公司已獲獨立董事委員會批准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。

吾等與 貴公司、認購人或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動之任何人士概無關聯，因此，吾等被視為合資格就股份認購事項及清洗豁免提供獨立意見。於最後實際可行日期前過去兩年，新百利融資有限公司與 貴公司或認購人之間並無任何委聘。除就是次委聘已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司、認購人或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動之任何人士收取任何付款或利益。

於達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司執行董事及管理層（「**管理層**」）所提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設向吾等提供之資料及事實以及所表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。倘吾等之意見於最後實際可行日期後出現任何重大變動，吾等將根據收購守則規則9.1盡快通知獨立股東。吾等亦已尋求並獲得董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料，且向吾等提供之資料及表達之意見並無遺

獨立財務顧問函件

漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，或相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料足以讓吾等達致本函件所載的意見及建議。然而，吾等並無對 貴集團或認購人之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關股份認購事項及清洗豁免之意見時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由。

A. 股份認購事項

1. 有關 貴公司的資料

貴公司主要在中國從事飼料生產、生豬養殖、屠宰、生鮮豬肉及肉製品生產、分銷與銷售及冷凍肉類產品進口及銷售。

下文載列 貴集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度（經審核）以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）的綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司二零二一年年報及二零二二年中期報告：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	13,227,606	18,922,112	5,344,506	7,502,854
— 生豬養殖	5,165,538	5,464,723	1,907,492	3,374,257
— 生鮮豬肉	3,632,697	3,653,584	1,804,592	1,830,013
— 肉製品	779,639	691,806	373,579	377,580
— 肉類進口	3,649,732	9,111,999	1,258,843	1,921,004
生物資產公允價值				
調整前溢利／（虧損）	2,353,715	2,910,475	(1,399,113)	1,561,360
生物資產公允價值調整				
後 貴公司擁有人				
應佔溢利／（虧損）	(459,697)	3,995,124	(462,030)	(425,590)

獨立財務顧問函件

	於二零二二年 六月 三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
資產總值	19,671,951	18,029,427	20,561,996
－ 流動資產	8,893,551	7,605,355	10,640,452
－ 非流動資產	10,778,400	10,424,072	9,921,544
負債總額	12,043,977	9,420,657	10,979,716
－ 流動負債	11,301,836	8,508,620	10,132,761
－ 非流動負債	742,141	912,037	846,955
貴公司擁有人應佔資產淨值	7,485,989	8,459,867	9,409,273

(i) 財務表現

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財年」），貴集團錄得收益約人民幣132.3億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財年」）減少約30.09%。經參考 貴公司二零二一年年報，收益減少主要是根據肉類進口業務的市場分析而減少豬肉進口量。貴集團於二零二一財年錄得生物資產公允價值調整前溢利約人民幣23.5億元，較二零二零財年減少約19.13%。誠如管理層所告知，有關溢利減少乃主要由於生豬平均售價下降。經參考 貴公司二零二一年年報，生物資產公允價值調整對利潤的影響淨額（即根據 貴公司會計政策生物資產公允價值變動對財務報表的影響）為(i)於二零二一財年錄得損失約人民幣28.4億元及(ii)於二零二零財年錄得收益約人民幣11.1億元。貴集團於二零二一財年錄得生物資產公允價值調整後 貴公司擁有人應佔淨虧損為約人民幣4.597億元，而二零二零財年則錄得生物資產公允價值調整後 貴公司擁有人應佔淨利潤為約人民幣40.0億元。

截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」），貴集團錄得收益約人民幣53.4億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年上半年」）減少約28.77%。經參考 貴公司二零二二年中期報告，有關收益減少乃主要由於(i)生豬養殖業務的生豬銷售均價下降；及(ii)進口業務嚴控行情波動風險，主動縮量。貴集團於二零二二年上半年錄得生物資產公允價值調整前虧損約人民幣14.0億元，而二零二一年上半年錄得生物資產公允價值調整前溢利約人民幣15.6億元。經參考 貴公司二零二二年中期報告，由盈轉虧主要是由於生豬養殖分部錄得虧損約人民幣12.9億元，主要是由於(i)二零二二年上半年生豬銷售均價較二零二一年上半年大幅降低；及(ii)二零二二年六月期貨價格大幅上漲，導致已變現及未變現有關商品期貨合約的公允價值變動約人民幣負6.2512億元。經參考 貴公司二零二二年中期報告，生物資產公允價值調整對

利潤的影響淨額為(i)於二零二二年上半年錄得收益約人民幣9.3017億元及(ii)於二零二一年上半年錄得虧損約人民幣20.0億元。貴集團於二零二二年上半年錄得生物資產公允價值調整後，貴公司擁有人應佔淨虧損約人民幣4.6203億元，較二零二一年上半年增加約8.56%。

貴公司於二零二三年一月六日發佈盈利預警公告，並於二零二三年二月六日發佈盈利更新公告。誠如盈利預警公告中所述，預期貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整前的貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣2.5億元至人民幣4.5億元(未經審核)(即調整前數字)，去年貴公司擁有人應佔溢利為人民幣23.8億元。誠如盈利更新公告所載，貴集團預期錄得截至二零二二年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整後的貴公司擁有人應佔溢利約人民幣2.5億元至人民幣3.9億元(未經審核)(即調整後數字)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整後的貴公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.6億元。進一步詳情載於盈利預警公告及盈利更新公告，該等公告亦分別載於通函附錄三及附錄四。吾等從盈利預警公告及盈利更新公告中注意到，調整前數字和調整後數字構成收購守則規則10項下的盈利預測。就此，吾等從管理層了解到，貴公司已遵守收購守則規則10的相關要求，調整前數字和調整後數字由貴公司財務顧問和核數師單獨報告。吾等已審閱貴公司財務顧問及核數師根據收購守則規則10就調整前數字及調整後數字所作的報告，該等報告分別載於通函附錄五及附錄六，並注意到(i)財務顧問認為調整前數字及調整後數字已由董事審慎及考慮後作出及批准，及(ii)核數師認為，就所有會計政策及計算而言，調整前數字及調整後數字已根據董事採納的基準在所有重大方面妥善編製。詳情請參閱通函附錄五及附錄六。

(ii) 財務狀況

貴集團於二零二二年六月三十日的資產總值約為人民幣196.7億元，主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣91.5億元；及(ii)生物資產約人民幣26.6億元。

於二零二二年六月三十日，貴公司錄得負債總額約人民幣120.4億元，主要包括銀行借款約人民幣71.2億元。於二零二二年六月三十日，貴集團的貴公司擁有人應佔資產淨值（「資產淨值」）約為人民幣74.9億元。

於二零二二年六月三十日，貴集團分別擁有資產總值約人民幣196.7億元及負債總額約人民幣120.4億元，較二零二一年十二月三十一日分別增加約9.11%及27.85%。於二零二二年六月三十日，貴集團的資產負債比率（即負債總額除以資產總值）約為61.22%，而於二零二一年十二月三十一日則約為52.25%。貴集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日錄得流動負債淨額狀況。於二零二二年六月三十日，貴集團分別擁有流動資產約人民幣88.9億元及流動負債約人民幣113.0億元，較二零二一年十二月三十一日分別增加約16.94%及32.83%。貴集團的流動比率（即流動資產除以流動負債）由二零二一年十二月三十一日的約89.38%減少至二零二二年六月三十日的約78.69%。經參考貴公司二零二二年中期報告，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貴集團淨債務（即計息銀行借貸及來自關聯方的貸款減現金及銀行結餘）分別約為人民幣74.23億元及約為人民幣51.68億元。於二零二二年六月三十日的淨債務對權益比率（即淨債務除以權益總額）約為97.31%，而於二零二一年十二月三十一日則約為60.03%。

(iii) 物業權益及 貴公司擁有人應佔 貴集團經重估資產淨值

誠如上文分節所討論，貴集團於二零二二年六月三十日的 貴公司擁有人應佔資產淨值約為人民幣74.9億元，而 貴集團資產的主要部分與物業、廠房及設備有關。

獨立財務顧問函件

貴公司已委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司(「估值師」)對 貴集團物業於二零二二年十一月三十日(「估值日期」)現況下的市場價值進行估值。根據通函附錄二所載之物業估值報告(「估值報告」)， 貴集團物業之估值概述如下：

於二零二二年十一月三十日
貴集團應佔市場價值
人民幣千元

持有供業主佔用	1,111,000
持作發展中	6,800
總計	1,117,800

附註：

1. 根據估值報告， 貴集團其中一項物業已列入徵收清單，而估值師並無賦予該物業任何商業價值，原因為該物業將被徵收，且於徵收前該物業不得在市場上轉讓。
2. 根據估值報告，估值師並無就未獲有效業權文件或限制轉讓的若干物業賦予任何商業價值。僅供參考， 貴集團應佔該等物業的折舊重置成本總額將約為人民幣60.7億元。

吾等已審閱通函附錄二所載之估值報告，並已與估值師討論(i)所用基準及假設；(ii)所採納之估值方法；及(iii)所進行之盡職審查工作。吾等注意到，估值師已採用多種估值方法達致物業權益的估值，包括(1)折舊重置成本法，乃根據有關土地現行用途之估計市場價值，另加上目前重置樓宇及構築物之成本，並按實際損耗以及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減計算；及(2)直接比較法，參考可資比較物業的銷售額並假設按交吉基準出售。吾等已討論估值的整體方法，並就主要物業權益的相關估值方法的選擇提問。吾等認同估值師對不同類型物業進行估值時所採用的估值方法。

吾等亦已(i)審閱估值師與 貴公司之間的委聘條款；及(ii)與估值師進行訪問，以討論(其中包括)其有關編製估值報告的資格及經驗。根據估值師提供的相關資料及吾等與估值師的訪問，吾等信納估值師的委聘條款(包括工作範圍)以及其編製估值報告的資格及經驗。估值師亦確認其獨立於 貴集團及認購人。

獨立財務顧問函件

作為評估的一部分，吾等已根據 貴集團於二零二二年六月三十日的未經審核綜合資產淨值考慮 貴公司擁有人應佔 貴集團經重估資產淨值（「經重估資產淨值」），並作出以下調整：

	人民幣千元
於二零二二年六月三十日的資產淨值	7,485,989
調整：	
於估值日期 貴集團應佔物業估值產生之重估盈餘淨額 (附註1)	80,854
物業權益重估盈餘產生之稅項淨額(附註2)	(20,214)
經重估資產淨值	7,546,629
	人民幣1.93元
	(相當於約
每股股份的經重估資產淨值(附註3)	2.26港元)

附註：

1. 誠如管理層所告知，此乃指估值師所評估 貴集團物業之市場價值與其於估值日期之相應賬面值之差額所產生之重估盈餘淨額。有關重估差額乃假設 貴集團將出售物業權益以確認重估盈餘／虧絀淨額的影響，透過比較物業的市場價值與賬面淨值計算。然而，由於 貴集團擬繼續持有該等物業權益，且根據 貴公司之會計政策，其並不代表 貴集團綜合財務報表所載之資產淨值將予以調整，亦不代表 貴集團將透過重估物業權益於其綜合財務報表中達致任何即時收益／虧損。

誠如本分節前文所述，估值師並無就未獲有效業權文件及／或已列入徵收清單的若干物業賦予任何商業價值。吾等自估值報告注意到， 貴集團不可自由轉讓該等物業。就本分析而言，上述計算並不包括該等物業。

2. 誠如管理層所告知，此乃指 貴集團物業權益重估盈餘應佔之潛在中國企業所得稅。
3. 按1港元兌人民幣0.85519元的匯率計算，僅供說明用途。

誠如上表所示，每股股份的經重估資產淨值約為人民幣1.93元（相當於約2.26港元）。認購價每股認購股份2.30港元較每股股份的經重估資產淨值溢價約1.77%。吾等對認購價之分析之進一步詳情載於本函件「5認購價之分析」一節。

2. 有關認購人之資料

經參考董事會函件，認購人為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，貴公司主要股東明暉國際有限公司由認購人全資擁有，因此認購人為貴公司之關連人士。於最後實際可行日期，認購人由中糧集團有限公司全資擁有。中糧集團有限公司為一家中國國有企業，主要從事農產品貿易、農產品加工、食品及飲料、酒店管理、房地產、物流及金融服務。

3. 進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

經參考董事會函件，股份認購事項之最高所得款項總額將約為1,564百萬港元。股份認購事項之最高所得款項淨額（經扣除配售佣金以及其他相關成本及開支後）將約為1,551百萬港元，而每股認購股份之淨認購價將約為2.28港元。股份認購事項之所得款項淨額擬用作以下用途：(i)所得款項淨額約70%（即約1,086百萬港元）將用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷，進一步詳情載於本節下文；及(ii)所得款項淨額約30%（即約465百萬港元）將用於償還短期貸款及補充一般營運資金。

誠如董事會函件所載，進行股份認購事項的理由及裨益包括(i)擴大貴公司生產及分銷規模，提升其行業競爭力，滿足貴公司長期發展資金需求；(ii)改善貴公司資本結構，降低財務風險；及(iii)認購人的進一步支持有利於貴公司的長期發展。有關詳情於下文進一步討論。

(i) 擴大貴公司生產及分銷規模，提升其行業競爭力，滿足貴公司長期發展資金需求

經參考董事會函件，貴公司擬進一步擴大生豬產業鏈規模，包括生豬存欄規模，並加強下游品牌生鮮豬肉的分銷。股份認購事項將為貴公司提供所需資金，以興建更多生豬養殖場（包括環保設施）、引進及繁育優質純種豬、推廣品牌生鮮豬肉產品。這將有利於貴公司提升經營規模及行業排名，實現其增長潛力及長期競爭力。

誠如上文提述及誠如董事會函件所載，所得款項淨額約70%（即約1,086百萬港元）將用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷。有關擴充計劃包括但不限於在內蒙古、湖北、吉林及中國其他省份建設生豬繁育及飼養設施（如母豬及生豬養殖場、供暖系統、水電供應及環保設施），預期將於二零二三年第二至第三季度動工。經擴大的生豬飼養設施將用於加強 貴集團的生豬產能（透過每年增加生豬（包括仔豬、保育豬、中型及育肥豬以及後備公豬及後備母豬）的產量），而經擴大的生豬繁育設施將用於每年擴大核心群的存欄量，從而提高生豬養殖效率，並為其下游品牌生鮮豬肉業務提供高品質的生豬。同時， 貴公司將增加銷售網點的廣度和深度，加大品牌活動投入，提升品牌知名度，進一步推廣品牌生鮮豬肉業務。吾等已與管理層討論上述產能擴充的進一步詳情。根據吾等的審閱及與管理層的討論，吾等注意到其與上述擴充計劃一致，尤其是(a)擴充涵蓋中國不同省份的生豬繁育及飼養設施，且該擴充計劃旨在提高 貴集團的產能，對 貴集團提升其經營規模及保持其競爭力至關重要；及(b)擴充項目預期將於二零二三年第二至第三季度開始，而項目開展將需要資金。吾等亦從 貴公司二零二一年年報中注意到，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年， 貴集團的物業、廠房及設備添置分別約為人民幣16億元及人民幣15億元（據管理層告知，主要為 貴集團的生產設施）。鑒於上文所述，吾等認為，預期所得款項淨額約70%用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷屬合理。

除上述裨益外，吾等認為，將所得款項用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷符合中國政府的發展計劃及 貴公司的發展策略。就此而言，吾等已考慮以下各項：

- 根據中國農業農村部於二零二一年十二月十四日發佈的《「十四五」全國畜牧獸醫行業發展規劃》，擴大產能及供應保障能力為中國畜牧業於第十四個五年期間的主要目標之一。中國畜牧業的肉類總產量預期將由二零二零年的約77.48百萬噸增加約15%至二零二五年的約89.00百萬噸。

- 誠如《「十四五」全國畜牧獸醫行業發展規劃》進一步所述，為實現規模經營，中國政府將引導養殖場擴充生產設施，擴大養殖規模，提高標準化養殖水平。中國政府亦提倡對養殖場的設備設施進行升級。中國畜牧業規模養殖的百分比預計從二零二零年的約67.5%增加至二零二五年的約78%。
- 貴公司為中國領先的肉類企業之一，其業務及營運涵蓋整個產業鏈，具備飼料生產、生豬育種、養殖、屠宰及加工能力。用於擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷的所得款項用途與 貴集團的主要業務及上述中國政府的行業發展計劃一致。
- 貴集團一直致力擴大產能及加強品牌生鮮豬肉分銷。經參考 貴公司二零二二年中期報告，貴公司在吉林、內蒙古、天津、河北、河南、江蘇、湖北等省市建有現代化生豬養殖基地及配套飼料廠，計劃進一步擴張生豬養殖產能。生鮮豬肉分部方面，貴公司在江蘇、湖北、吉林及內蒙古（新竣工並於二零二二年八月投產）擁有四座現代化屠宰加工基地，在廣東擁有一座分割中心（新竣工並於二零二二年六月投產）。貴公司大力開展品牌化運作，通過「家佳康」品牌覆蓋上海及長三角、北京、武漢、吉林、廣東、內蒙古等主要省市及地區的豬肉消費市場。

因此，吾等認為，將所得款項用於擴大產能及提升品牌生鮮豬肉分銷符合 貴集團的現有發展策略，並支持其主要業務的增長。

(ii) 改善 貴公司資本結構及降低財務風險

誠如上文所述，所得款項淨額約30%（即約465百萬港元）將用於償還短期貸款及補充一般營運資金。

經參考董事會函件，償還短期貸款可有效降低融資成本上升的影響，並改善 貴公司的資本結構。補充營運資金可提供更多資源以進一步拓展業務以及提升 貴公司的整體財務狀況及流動資金。

如上文「1. 有關 貴公司的資料」一節所示， 貴集團於二零二二年六月三十日的資產負債比率約為61.22%，而於二零二一年十二月三十一日則約為52.25%，而 貴集團的流動比率由二零二一年十二月三十一日的約89.38%減少至二零二二年六月三十日的約78.69%。淨債務對權益比率亦由二零二一年十二月三十一日的約60.03%增加至二零二二年六月三十日的約97.31%。誠如下文「6. 股份認購事項之財務影響」一節所述，於緊隨完成後，預期 貴集團之流動資產、資產總值及權益總額將增加，且預期淨債務將減少，從而改善 貴集團之資產負債比率、流動比率及淨債務對權益比率。有關股份認購事項之財務影響之進一步詳情載於本函件下文之前述章節。因此，吾等認為將所得款項用於償還短期貸款及補充一般營運資金屬合理。

(iii) 認購人的進一步支持有利於 貴公司的長期發展

誠如董事會函件所述，於完成後，認購人之利益將進一步與 貴公司之表現掛鉤。股份認購事項將使認購人更靈活、高效地支持 貴公司長期業務發展，從而促進 貴公司實現其自身的長期發展策略。認購人於 貴公司的股權增加亦表明認購人對 貴公司的持續長期增長充滿信心。

誠如董事會函件進一步所述， 貴公司亦已研究為上述擴張計劃提供資金的各種選擇，包括但不限於債務融資及各種股權發行方式。在 貴公司可供選擇的替代方案中， 貴公司認為股份認購事項對 貴公司而言屬適當及具成本效益的集資方法。與債務融資相比，股份認購事項的融資成本較低，並能夠優化 貴公司的資本結構。與其他股權發行方式（如供股、公開發售及向獨立第三方配售新股份）相比，股份認購事項的發行成本較低且耗時較短。

於完成後，認購人將成為 貴公司之控股股東（定義見上市規則）。經參考董事會函件，認購人認為並確認：

- (a) 其意向為 貴集團於完成後將繼續開展現有業務；
- (b) 其認同 貴公司之見解，即如董事會函件「進行股份認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一段所披露，股份認購事項符合 貴集團之利益；及
- (c) 其無意對 貴集團現有業務或 貴集團僱員之持續聘用作出任何重大變動，亦無意在正常業務範圍外重新調配 貴集團之固定資產。

經考慮上文所述，尤其是(i)股份認購事項將為 貴公司業務發展提供所需資金；(ii)將所得款項用於擴大產能及提升品牌生鮮豬肉分銷能力符合中國政府的發展計劃及 貴公司的發展策略；(iii)鑒於上述 貴集團的最新財務狀況（尤其是資產負債比率及淨債務對權益比率上升，以及流動比率下降），用於償還短期貸款及補充一般營運資金的所得款項將改善 貴公司的資本結構及降低其財務風險；及(iv)股份認購事項表明認購人對 貴公司之持續長期增長充滿信心，吾等認為，儘管股份認購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 股份認購事項之主要條款

下文載列股份認購事項協議之主要條款及條件，其詳情載於董事會函件「股份認購事項協議之主要條款」一節：

日期：

二零二三年一月十一日

訂約方：

- (1) 貴公司（作為發行人）；及
- (2) 認購人（作為認購人）

總認購代價：

1,564,000,000 港元

每股認購股份認購價：

2.30 港元

認購股份：

680,000,000 股股份將根據股份認購事項按每股認購股份之認購價發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約 17.43%；及
- (b) 緊隨股份認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大之 貴公司已發行股本約 14.84%。

認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。認購股份一經配發及發行，將於彼此之間及與已發行股份在各方面享有同等地位。

先決條件：

股份認購事項須待若干條件達成或（如適用）獲豁免後方告完成，其中包括：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且有關批准及許可仍具有十足效力及作用；
- (b) 獲(i)獨立股東於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權所投票數超過 50% 及(ii)獨立股東於股東特別大會上就清洗豁免所投票數至少 75% 批准；
- (c) 執行人員根據收購守則規則 26 豁免註釋 1 授予清洗豁免，豁免認購人及其一致行動人士因根據股份認購事項配發及發行股份而須就所有股

份及 貴公司其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外)提出強制性全面要約之責任，且清洗豁免仍具十足效力及作用；

- (d) 認購人已就股份認購事項取得適用監管機構的所有必要批准、同意或備案，包括中國國有資產監督管理主管部門的批准，且有關批准、同意或備案仍具有十足效力及作用；及
- (e) 於通函日期至完成日期期間， 貴公司並無未經認購人事先書面同意而向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派(不論以現金或實物方式)。

於最後實際可行日期，股份認購協議之先決條件概無達成或(如適用)獲豁免。有關先決條件之進一步詳情載於董事會函件「股份認購事項協議之主要條款」一節。

5. 認購價之分析

(a) 認購價與市價之比較

經參考董事會函件，認購價乃由 貴公司與認購人經參考(i)股份之近期及歷史市場價格；(ii)股份之交易流通量；(iii)市場可比分析；及(iv) 貴公司擬根據股份認購事項籌集之資金金額後，透過公平磋商釐定。

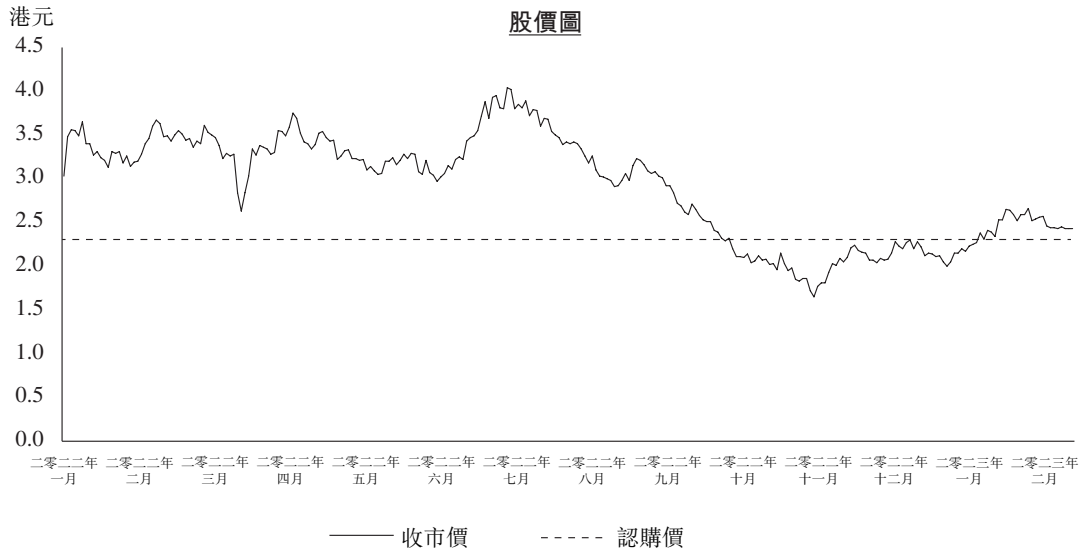
每股認購股份之認購價2.30港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股2.43港元折讓約5.35%；
- (ii) 股份於股份認購協議日期在聯交所所報之收市價每股2.34港元折讓約1.71%；
- (iii) 股份於緊接股份認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.35港元折讓約2.13%；

- (iv) 股份於緊接股份認購協議日期前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.20港元溢價約4.55%；
- (v) 股份於緊接股份認購協議日期前最後六十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.09港元溢價約10.05%；
- (vi) 根據於二零二一年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約人民幣8,460百萬元(摘錄自 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報)及當時已發行的3,901,998,323股股份計算的於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣2.17元(相當於每股股份約2.65港元)折讓約13.21%(根據中國國家外匯管理局於二零二一年十二月三十一日發佈的匯率1港元兌人民幣0.8176元計算,僅供說明用途)；
- (vii) 根據於二零二二年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)約人民幣7,486百萬元(摘錄自 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告)及當時已發行的3,901,998,323股股份計算的於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值每股股份約人民幣1.92元(相當於每股股份約2.24港元)溢價約2.68%(根據中國國家外匯管理局於二零二二年六月三十日發佈的匯率1港元兌人民幣0.85519元計算,僅供說明用途)；及
- (viii) 較每股股份經重估資產淨值約2.26港元溢價約1.77%。

(b) 股價表現

吾等已審閱股份自二零二二年一月一日（即股份認購事項協議日期前約一年）起直至最後實際可行日期（包括該日）（「回顧期間」）在聯交所所報之每日收市價。股份每日收市價與認購價之比較說明如下：



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二二年七月四日錄得之4.04港元及於二零二二年十月三十一日錄得之1.65港元。認購價2.30港元處於回顧期間在聯交所所報之股份收市價範圍內。

自回顧期間開始及直至二零二二年五月，股份收市價於2.63港元至3.75港元之間波動。股份收市價自二零二二年六月起呈上升趨勢。股份收市價由二零二二年六月一日的3.07港元升至二零二二年七月四日的高位4.04港元。其後，股份收市價逐步下跌，並於二零二二年十月三十一日跌至低位1.65港元。股份收市價自二零二二年十一月起略有回升並再次上漲。於二零二二年一月十一日（即股份認購事項協議日期）的股份收市價為2.34港元。

經 貴公司確認， 貴公司並不知悉導致股份收市價出現上述波動的任何具體原因。

獨立財務顧問函件

於二零二二年一月十二日直至最後實際可行日期(包括該日)期間，股份收市價介乎2.43港元至2.66港元。

(c) 與其他可比交易及可比公司比較

吾等進行交易倍數分析，包括市賬率(「市賬率」)及市銷率(「市銷率」)。鑒於貴公司於二零二一財年錄得虧損，吾等認為市盈率分析並不適用。就其他盈利比率(如企業價值及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)而言，計算該等比率需要對其他項目(如債務及利息金額)作出若干調整，而該等調整未必全部可從可資比較公司的公開文件取得。因此，吾等根據於進行類似分析時常用的市賬率及市銷率進行分析。吾等已識別基於緊接最後實際可行日期前一日可供查閱的最近已刊發年報自生產、分銷及銷售肉類產品獲得收益超過50%的於聯交所主板上市的畜牧業可比公司(「可比公司」)。根據上述甄選標準，吾等已識別兩家可比公司，且為詳盡無遺。

可比公司	主要業務	市賬率 (附註1)	市銷率 (附註1)
萬洲國際有限公司 (股份代號：288)	豬肉業務	0.86	0.29
山東鳳祥股份有限公司 (股份代號：9977)	養雞、牲口屠宰，以及 生產及銷售雞肉產品	0.56	0.38
貴公司(按認購價)		1.03 (附註2)	0.55 (附註3)

附註：

1. 於最後實際可行日期，可比公司的市賬率及市銷率來源於彭博。
2. 貴公司(按認購價)的隱含市賬率乃根據認購價及於二零二二年六月三十日的每股股份資產淨值計算。
3. 貴公司(按認購價)的隱含市銷率乃根據認購價及貴集團於二零二一財年的收益計算。

獨立財務顧問函件

鑒於可比公司在 貴公司同一股票市場上市，且其主要業務活動與 貴公司類似，吾等認為可比公司就同業比較分析而言屬公平參考。誠如上表所示， 貴公司的隱含市賬率及隱含市銷率（按認購價）分別高於可比公司的市賬率及市銷率。

吾等亦已盡最大努力在聯交所網站搜尋，以識別於二零二零年一月一日至二零二三年一月十一日期間（即股份認購事項協議日期（包括該日）前約三年期間）聯交所主板上市公司所公佈涉及發行新股份以換取現金及申請清洗豁免之交易（「可比交易」），惟不包括清洗豁免未獲股東批准之情況、於股份認購事項協議訂立時停牌超過三個月的長期停牌公司之交易、涉及發行內資股／A股之交易及重組交易。吾等發現九項交易符合上述標準，且為詳盡無遺。

公司(股份代號)	於公告時 之主要業務	公告日期	認購價較有關各 認購新股份之 協議日期的每股 收市價溢價／ (折讓)(%)	因各自認購新 股份而導致的 公眾股東持股攤薄 (概約百分點) (附註1)
環亞國際醫療科技集團 有限公司(1143)	電子製造服務	二零二二年 九月十三日	78.37	21.17
山高新能源集團有限公司 (1250)(前稱北控清潔 能源集團有限公司)	清潔能源發電 業務	二零二二年 三月十四日	(7.69)	14.74
靈寶黃金集團股份 有限公司(3330)	開採、選煉、冶 煉及銷售黃金 以及其他金屬 產品	二零二一年 十一月十一日	(13.27)	9.29 (附註2)
新焦點汽車技術控股 有限公司(360)	提供汽車後市場 服務	二零二一年 五月二十八日	(30.59)	18.21

獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	於公告時 之主要業務	公告日期	認購價較有關各 認購新股份之 協議日期的每股 收市價溢價／ (折讓)(%)	因各自認購新 股份而導致的 公眾股東持股攤薄 (概約百分點) (附註1)
佳寧娜集團控股有限 公司(126)	食品及餐飲相關 業務	二零二一年 三月八日	(10.00)	5.26
中國疏浚環保控股有限 公司(871)	基建及填海疏浚 業務	二零二一年 一月十四日	11.11	27.22
International Genius Company (33) (前稱安山 金控股份有限公司)	派對產品貿易	二零二零年 九月十一日	(23.66)	55.28 (附註3)
亞洲能源物流集團 有限公司(351)	提供船運業務	二零二零年 三月二十七日	(3.03)	56.27
中國金控投資集團 有限公司(875)	農產品種植、加 工及交易	二零二零年 二月六日	(31.58)	63.41
		最高價	78.37	63.41
		最低價	(31.58)	5.26
		平均數	(3.37)	30.10
		中位數	(10.00)	21.17
股份認購事項			(1.71)	10.40

附註：

- (1) 根據各公告披露的公眾股東持股情況計算
- (2) 根據公告披露的H股公眾股東持股情況計算
- (3) 標的認購事項須待(其中包括)完成公司配股後,方告落實。根據公告中的披露,認購事項所帶來的攤薄乃根據(i)公眾股東於完成配股時的持股量(假設所有股東已於配股中認購獲發配股股份)與(ii)公眾股東於緊接完成配股(假設所有股東已於配股中認購獲發配股股份)及認購股份發行時的持股量計算(即未考慮配股所帶來的攤薄)。

可比交易之認購價較股份於有關各自認購新股份之協議日期的收市價折讓約31.58%至溢價約78.37%不等，較股份於有關各自認購新股份之協議日期的收市價平均數及中位數分別折讓約3.27%及10.00%。認購價較股份於股份認購事項協議日期的收市價折讓約1.71%（「股份認購折讓」），低於可比交易所代表的平均數及中位數折讓。

有關公眾股東股權攤薄的討論載於下文「7. 對公眾股東股權的影響」一節。

經考慮(i)認購價與股份認購事項協議日期的收市價水平相若；(ii)認購價處於回顧期間之股份收市價範圍內；(iii) 貴公司（按認購價）之隱含市賬率及隱含市銷率分別高於可比公司之市賬率及市銷率；及(iv)股份認購折讓低於可比交易所代表的平均數及中位數折讓，吾等認為認購價屬公平合理。

6. 股份認購事項之財務影響

(i) 資產淨值

誠如 貴公司二零二二年中期報告所載， 貴集團於二零二二年六月三十日的每股股份資產淨值約為人民幣1.92元（相當於約2.24港元）。誠如董事會函件所載，680,000,000股股份將根據股份認購事項發行，股份認購事項之最高所得款項淨額（經扣除配售佣金以及其他相關成本及開支後）將約為1,551百萬港元，而每股認購股份之淨認購價將約為2.28港元。下表載列對 貴集團每股股份資產淨值的影響，僅供說明用途：

	人民幣千元 (概約)
於二零二二年六月三十日之資產淨值	7,485,989
加：股份認購事項之估計最高所得款項淨額	1,342,933
	(附註)
完成後之資產淨值	8,828,922

	股份數目
於二零二二年六月三十日已發行股份數目	3,901,998,323
加：將予發行之認購股份數目	680,000,000
完成後之股份數目	4,581,998,323
緊隨完成後之每股股份資產淨值	人民幣1.93元
每股股份資產淨值變動	0.52%

附註：根據匯率1港元兌人民幣0.86585元計算，僅供說明用途

誠如上文所述，於完成後，每股股份資產淨值將增加約0.52%。

(ii) 資產負債比率

誠如 貴公司二零二二年中期報告所載，於二零二二年六月三十日，貴集團的負債總額及資產總值分別約為人民幣120.4億元及人民幣196.7億元。於二零二二年六月三十日，貴集團的資產負債比率約為61.22%。緊隨完成後，貴集團的資產總值將按所得款項淨額的金額增加，因此 貴集團的資產負債比率將下降至約57.31%（根據股份認購事項的最高所得款項淨額約1,551百萬港元及匯率1港元兌人民幣0.86585元計算，僅供說明用途）。

(iii) 流動比率

誠如 貴公司二零二二年中期報告所載，於二零二二年六月三十日，貴集團的流動資產及流動負債分別約為人民幣88.9億元及人民幣113.0億元。貴集團於二零二二年六月三十日的流動比率約為78.69%。緊隨完成後，貴集團的流動資產將按所得款項淨額的金額增加，因此 貴集團的流動比率將增加至約90.57%（根據股份認購事項的最高所得款項淨額約1,551百萬港元及匯率1港元兌人民幣0.86585元計算，僅供說明用途）。

(iv) 淨債務對權益比率

誠如 貴公司二零二二年中期報告所載，於二零二二年六月三十日，貴集團淨債務（即計息銀行借貸及來自關聯公司的貸款減現金及銀行結餘）約為人民幣74.23億元。於二零二二年六月三十日的淨債務對權益比率（即淨債務除以權益總額）約為97.31%。緊隨完成後，貴集團的淨債務將按所得款項淨額的金額減

少，而權益總額則按所得款項淨額的金額增加。貴集團的淨債務對權益比率將減少至約67.77%（根據股份認購事項的最高所得款項淨額約1,551百萬港元及匯率1港元兌人民幣0.86585元計算，僅供說明用途）。

7. 對公眾股東股權的影響

誠如董事會函件「VI. 對本公司股權架構之影響」一節所述，公眾股東之持股權益將因股份認購事項而攤薄約10.40個百分點（「股份認購攤薄」）。

誠如上文「(c)與其他可比交易及可比公司的比較」分節所載，由於可比交易項下發行認購股份，公眾股東的持股權益攤薄程度約5.26個百分點至約63.41個百分點不等，平均數及中位數分別約30.10個百分點及21.17個百分點。股份認購攤薄低於可比交易所代表的平均數及中位數攤薄。

經考慮(i)進行股份認購事項之理由及裨益；(ii)認購價屬公平合理；及(iii)股份認購攤薄低於可比交易所代表的平均數及中位數攤薄，吾等認為，因股份認購事項導致公眾股東股權之前述攤薄水平乃屬可以接受。

8. 吾等對股份認購事項之意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)股份認購事項之條款就獨立股東而言乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管股份認購事項並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合貴公司及獨立股東之整體利益。

B. 申請清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士持有1,166,681,782股股份，相當於貴公司已發行股本約29.90%。於完成後，認購人及其一致行動人士之持股比例將增至貴公司已發行股本約40.30%。

因此，根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份將導致認購人須就所有股份及 貴公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。

認購人已（代表其本身及其一致行動人士）向執行人員申請清洗豁免，以豁免遵守根據收購守則規則26.1因向認購人配發及發行認購股份而須就所有股份及 貴公司其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的除外）提出強制性全面要約之責任。執行人員已表示其有意授予清洗豁免，惟須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上分別就清洗豁免及股份認購事項以投票表決方式獲至少75%及超過50%票數批准後，方可作實。

鑒於股份認購事項須待（其中包括）執行人員根據收購守則授予清洗豁免，且清洗豁免仍具有十足效力及作用的情況下，方可作實，倘清洗豁免未獲執行人員授予或股份認購事項及清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則股份認購事項將不會進行。

鑒於(i)上述進行股份認購事項之理由及裨益以及股份認購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(ii)股份認購事項之條款就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為，批准清洗豁免（為完成股份認購事項之先決條件）乃(a)符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(b)就進行股份認購事項而言屬公平合理。

意見及推薦建議

誠如本函件上文所載，吾等認為(i)股份認購事項之條款就獨立股東而言乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管股份認購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及獨立股東之整體利益。吾等亦認為，批准清洗豁免（為完成股份認購事項之先決條件）乃(a)符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(b)就進行股份認購事項而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准股份認購事項（包括特別授權）及清洗豁免。

此致

列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭冠勇
謹啟

二零二三年二月十七日

鄭冠勇先生為於證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人及新百利融資有限公司之負責人員，該公司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）受規管活動之持牌機構。彼於機構融資行業擁有逾十年經驗。

1. 本集團財務資料摘要

以下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年、截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的財務資料概要乃分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所載之本公司綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度			截至以下年度止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	11,078,665	18,922,112	13,227,606	7,502,854	5,344,506
除稅前溢利／(虧損) ^{附註}	1,531,489	3,937,574	(1,356)	(347,060)	(380,888)
所得稅(開支)／抵免	(9,266)	87,060	(482,445)	(92,089)	(88,060)
期內溢利／(虧損) ^{附註}	1,522,223	4,024,634	(483,801)	(439,149)	(468,948)
期內全面(開支)／收入總額	1,329,345	3,955,584	(304,674)	(340,797)	(407,202)
以下者應佔期內溢利／(虧損)：					
－本公司擁有人 ^{附註}	1,573,727	3,995,124	(459,697)	(425,590)	(462,030)
－非控股權益 ^{附註}	(51,504)	29,510	(24,104)	(13,559)	(6,918)
	1,522,223	4,024,634	(483,801)	(439,149)	(468,948)
以下者應佔期內全面(開支)／					
收入總額：					
－本公司擁有人	1,380,849	3,926,074	(280,570)	(327,238)	(400,284)
－非控股權益	(51,504)	29,510	(24,104)	(13,559)	(6,918)
	1,329,345	3,955,584	(304,674)	(340,797)	(407,202)
股息	-	573,394	668,836	668,836	573,594
每股股份股息	-	0.166港元	0.206港元	0.206港元	0.180港元
每股股份盈利／(虧損) ^{附註}	人民幣0.4033元	人民幣1.0239元	人民幣(0.1178)元	人民幣(0.1091)元	人民幣(0.1184)元

附註：生物資產公允價值調整後數字

除上文所披露者外，本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，以及截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月概無其他重大收入或開支。

本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的核數師為德勤•關黃陳方會計師行。本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的核數師為天職香港會計師事務所有限公司。本集團核數師並無就本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表發表經修訂意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定因素。

本公司須於本通函內載列或提述(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表；(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表；及(iii)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載之截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策以及與理解上述財務資料存在重大關連之相關已刊發賬目附註之任何要點。

此外，本公司須於本通函內載列或提述本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核財務業績所載之簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合財務狀況表、簡明綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策以及與理解上述財務資料存在重大關連之相關已刊發賬目附註之任何要點。

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，以及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務資料已於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告中披露，該等年報及中期報告已刊載於本公司網站(<http://www.cofcojoycome.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並載入本通函內供參考：

- (i) 於二零二零年四月二十七日刊載之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第77至168頁，可透過以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701173_c.pdf
- (ii) 於二零二一年四月二十八日刊載之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第89至169頁，可透過以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800564_c.pdf
- (iii) 於二零二二年四月二十五日刊載之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第81至157頁，可透過以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500958_c.pdf
- (iv) 於二零二二年九月十五日刊載之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告第28至69頁，可透過以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091500459_c.pdf

2. 債務

於二零二二年十一月三十日（即於本通函付印前就本集團之本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的(i)無抵押及無擔保銀行借款約為人民幣6,083,500,000元；(ii)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約為人民幣1,201,254,000元；(iii)無抵押及無擔保其他貸款約為人民幣150,900,000元；及(iv)無抵押及無擔保租賃負債約為人民幣377,328,000元。

除上文所述者外，以及除在一般業務過程中集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，本集團概無任何其他已發行但尚未償還或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質債務、按揭或抵押、或然負債或擔保。

3. 計算經重估每股資產淨值

下文載列經本通函附錄二所載物業估值報告之物業重估（「經重估資產淨值」）及經重估每股資產淨值調整後於二零二二年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值的計算詳情：

	人民幣千元
於二零二二年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值	7,485,989
調整：	
於估值日期本集團應佔物業估值產生之重估盈餘淨額（附註1）	80,854
物業權益重估盈餘產生之稅項淨額（附註2）	(20,214)
經重估資產淨值	7,546,629
	人民幣 1.93 元
	相當於約
經重估每股資產淨值（附註3）	2.26 港元）

附註：

- 此乃指第一太平戴維斯估值及專業顧問（中國）有限公司所評估本集團物業之市場價值與其於估值日期（即二零二二年十一月三十日）之相應賬面值之差額所產生之重估盈餘淨額。有關重估差額乃假設本集團將出售物業權益以確認重估盈餘／虧絀淨額的影響，透過比較物業的市場價值與賬面淨值計算。然而，由於本集團擬繼續持有該等物業權益，且根據本公司之會計政策，其並不代表本集團綜合財務報表所載之資產淨值將予以調整，亦不代表本集團將透過重估物業權益於其綜合財務報表中達致任何即時收益／虧損。

誠如附錄三所披露，第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司並無就未獲有效業權文件及／或已列入徵收清單的若干物業賦予任何商業價值。誠如附錄三所披露，本集團不可自由轉讓該等物業。因此，就計算經重估每股資產淨值而言，上述計算並不包括該等物業。

2. 此乃指本集團物業權益重估盈餘應佔之潛在中國企業所得稅。
3. 按1港元兌人民幣0.85519元的匯率計算，僅供說明用途。

4. 重大變動

除(i)本通函有關股份認購事項及清洗豁免所載事項；及(ii)以下披露事項外，董事確認，自二零二一年十二月三十一日(即本公司最新公佈經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司的財務或交易狀況或前景並無重大變動：

(A) 根據本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告：

- (i) 本集團截至二零二二年六月三十日止六個月錄得毛損約人民幣586.39百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得毛利約人民幣125.31百萬元，主要由於收入由約人民幣75億元減少至人民幣53億元，以及銷售成本由約人民幣74億元下降至人民幣59億元。
- (ii) 本集團於二零二二年六月三十日的生物資產(按流動資產分類)及來自關聯公司的貸款較於二零二一年十二月三十一日的生物資產(按流動資產分類)及來自關聯公司的貸款錄得大幅增長。

(B) 誠如盈利預警公告中所述，預期本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整前的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2.5億元至人民幣4.5億元(未經審核)，去年同期本公司擁有人應佔溢利為人民幣23.8億元。誠如盈利更新公告所載，本集團目前預期錄得截至二零二二年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整後的本公司擁有人應佔溢利約人民幣2.5億元至人民幣3.9億元(未經審核)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整後的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.6億元。上述事項的進一步詳情分別載於本通函附錄三及附錄四所載的盈利預警公告及盈利更新公告。

5. 本集團之財務及交易前景

作為中國領先的肉類企業之一，本公司業務及營運涵蓋整個產業鏈，具備飼料生產、生豬育種、養殖、屠宰及加工能力。本公司持續應對經濟、法規及金融市場的變化，特別是近年飼料原料成本上漲及受疫情影響所帶來的挑戰。

考慮到中國政府於二零二一年公布關於《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》及《「十四五」全國畜牧獸醫行業發展規劃》的政策對畜牧業的支持，本公司相信其將繼續在相關行業扮演重要角色，並決心為客戶提供優質安全的產品。

於本財政年度及短期內，本公司旨在於瞬息萬變的經濟環境中實現其增長潛力及競爭力。尤其是，本公司於本財政年度將繼續擴大其生豬產業鏈規模。在生豬產業鏈的生產端，本公司將繼續通過擴張生豬繁育及養殖設施（預期於二零二三年第二至第三季度開始）擴大其生豬養殖產能。在生豬產業鏈的分銷端，本公司將在推進生鮮豬肉產品差異化及品牌化方面延續近年的努力，以擴大品牌規模，進一步提升本公司的市場影響力。股份認購事項亦將令本公司進一步改善其資本結構及提升本公司的整體財務狀況及流動資金。這將有助於本公司繼續優化及實現本集團綜合生豬產業鏈內的生產及分銷協同效應及以可持續的方式提升規模及行業排名，從而有利於本公司把握上述中國政策所帶來的機遇，並繼續向客戶交付優質產品。

展望未來，本公司亦將繼續致力於(a)其核心業務產能穩步擴大，進一步提升本公司一體化程度；(b)防控非洲豬瘟，進一步提升精細化管理水平，縮小內部場區效率差距，夯實本公司核心競爭優勢；(c)動態優化套保策略，嚴控市場波動風險，實現期現有機結合；(d)繼續推動生鮮豬肉產品差異化、品牌化運作，重點加強亞麻籽豬肉產品的推廣與新品研發，進一步提升品牌規模、擴大品牌影響力；(e)加強進口業務風險控制，強化工貿結合，深耕終端渠道，提升客戶黏性，為業務增值。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司就其對本集團於二零二二年十一月三十日所持該等物業價值的意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值
及專業顧問(中國)有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，就中糧家佳康食品有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於其中擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業於二零二二年十一月三十日(「估值日期」)的市場價值的意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。吾等界定市場價值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債的價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行，該準則包含國際估值準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充條文。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則（「收購守則」）第11條所載規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問（中國）有限公司（「第一太平戴維斯（中國）」）的董事，亦為擁有逾二十九年中國物業估值經驗的香港測量師學會（產業測量組）會員，擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯（中國）於過往十二個月並無參與該等物業估值。

吾等獨立於貴公司及其附屬公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯（中國）或劉先生在是次工作中可能出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，第一太平戴維斯（中國）及劉先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

在對貴集團於中國持有供業主佔用的第一類（不包括第12號物業）物業進行估值時，由於已建成的樓宇及構築物的性質，並無現成可作比較之市場案例，故無法以直接比較法對該等樓宇及構築物進行估值。因此，吾等已採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）對該等物業作出估值。折舊重置成本法乃根據有關土地現行用途之估計市場價值，另加上目前樓宇及構築物之重置成本，並按實際損耗以及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。折舊重置成本法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。吾等估值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，並不評估綜合建築物或發展項目之個別交易。

對貴集團於中國持有供業主佔用的第12號物業進行估值時，吾等採用直接比較法進行估值，參考可資比較物業的銷售額並假設該等物業按交吉基準的現況下出售。

在對貴集團於中國持作發展中的第二類物業進行估值時，吾等基於該等物業將會根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃書興建及完成，以及按估值日期建築物的

現行成本水平及興建進度而以折舊重置成本法進行估值。吾等亦依賴 貴集團中國法律顧問(定義見下文)發出之法律意見，以識別各項建築工程是否已獲有關政府機關授出同意書、批文及執照。

吾等並無就未獲有效業權文件的該等物業賦予任何商業價值。

業權調查

就中國的該等物業而言，吾等已獲提供有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定吾等獲提供的副本是否有任何修訂。於估值過程中，吾等依賴 貴集團提供的資料及建議以及北京德恒律師事務所(「貴集團的中國法律顧問」)於二零二三年二月十五日所出具有關該等物業業權的法律意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、總建築成本及未付建築成本、估計完工日期、佔地及樓面面積以及所有其他相關事項向吾等提供的意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對吾等進行估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見。

估值假設

對中國的該等物業進行估值時，除另有指明外，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問所出具的法律意見，並基於已按名義年度土地使用費出讓的該等物業於各自特定年期之可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付土地出讓金的基準編製估值。因此，除另有指明外，吾等亦按該等物業擁有人於各獲批年期屆滿前的整段期間擁有該等物業的合法業權，並可不受干預地自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業的基準編製估值。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

視察

由於中國爆發新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，胡松斌先生、蔣雪華先生、李曉琦女士、陳鵬先生、彭楨寓先生、徐艷蕓女士、黎藝施女士、陳碩雨女士、石珍執女士及田璐伊女士已透過即時視頻通訊對該等物業進行視察。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定地面狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等已假設該等物業於估值日期狀況良好。

進行視察的各估值師相關經驗如下：

胡松斌先生	逾二十二年中國物業估值經驗
蔣雪華先生	逾十八年中國物業估值經驗
李曉琦女士	逾十七年中國物業估值經驗
陳鵬先生	逾十年中國物業估值經驗
彭楨寓先生	逾十年中國物業估值經驗
徐艷蕓女士	逾七年中國物業估值經驗
黎藝施女士	逾七年中國物業估值經驗
陳碩雨女士	逾七年中國物業估值經驗
石珍執女士	逾四年中國物業估值經驗
田璐伊女士	逾兩年中國物業估值經驗

可能稅項負債

就遵守收購守則規則11.3及誠如 貴集團所告知，就中國的物業而言，於中國出售物業所產生的可能稅項負債包括增值稅（交易額5%或9%）；附加稅（交易額的繳付增值稅的10%或12%）；印花稅（交易額0.05%）；土地增值稅（按物業增值額30%至60%的累進稅率）；及企業所得稅（收益25%）。

就 貴集團持有的物業而言，由於 貴集團尚無出售有關物業的計劃，故相關潛在稅項負債產生的可能性很低。

新型冠狀病毒(COVID-19)

於二零二零年三月十一日，世界衛生組織宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為「全球性大流行病」，其爆發對日常生活及全球經濟的許多方面造成影響，部分房地產市場的交易活動及流動性水平大幅下降。預期物業價值將對疫情的發展及其對經濟的影響非常敏感。疫情對市場不同行業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。

吾等對該等物業的估值僅於估值日期(即二零二二年十一月三十日)有效。然而，估值持續時間的確定性較低，而物業價格可能於短期內急速大幅波動。估值日期後市況的任何動及對物業價值的影響均不在考慮之列。倘任何一方有意於訂立任何交易時參考吾等估值，彼於該期間須注意市場大幅波動，且物業價值自估值日期起可能會或不會變動。鑒於COVID-19對房地產市場日後可能產生的未知影響，且難以區分短期影響及長期結構變動，吾等建議閣下經常審閱本報告所載估值。

貨幣

除另有註明外，所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

中糧家佳康食品有限公司
Tricor Services (Cayman Islands) Limited
Second Floor, Century Yard, Cricket Square
P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司

董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零二三年二月十七日

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

附件

估值概要

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	
		十一月三十日	十一月三十日	十一月三十日	十一月三十日	十一月三十日
		現況下的	現況下的	現況下的	貴集團	貴集團應佔
		市場價值	市場價值	市場價值	應佔權益	市場價值
		(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)		(人民幣元)
		第一類	第二類			
1.	位於中國湖北省武漢市江夏區譚鑫培路53號之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	-	無商業價值	100%	無商業價值
2.	位於中國湖北省武漢市江夏區山坡鎮新生村及勝豐村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	-	無商業價值	100%	無商業價值
3.	位於中國湖北省武漢市黃陂區李家集鎮護林崗村及小任灣村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	-	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
4.	位於中國湖北省武漢市新洲區鄭城街道鳳凰寨村、朱伍峰村、陳添奇村及章程村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於中國湖北省大冶市茗山鄉大魯村、洋湖村及華若村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國湖北省黃石市陽新縣陶港鎮陶港村及江榮村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
7.	位於中國湖北省黃石市陽新縣華潭村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
8.	位於中國湖北省黃石市陽新縣荊頭山農場之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
9.	位於中國湖北省廣水市陳巷鎮虎弼沖村、金山村及水寨村以及長嶺鎮羅家壩村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
10.	位於中國湖北省廣水市駱店鎮楊樓村、社山村及聯興村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
11.	位於中國江蘇省東台市沿海經濟區通海大道1號之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
12.	中國江蘇省東台市東台沿海經濟區弼港鎮弼六路偉業•天源城201至204室。	3,800,000	–	3,800,000	100%	3,800,000
13.	位於中國江蘇省東台市東台沿海經濟區通海大道38號之多幢樓宇、構築物及地塊	209,800,000	–	209,800,000	100%	209,800,000

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
14.	位於中國江蘇省東台 市金東台農場之多幢 樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
15.	位於中國江蘇省東台 市新川農場之多幢樓 宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
16.	位於中國江蘇省東台 市梁南墾區之多幢樓 宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
17.	位於中國江蘇省東台 市種畜場之多幢樓 宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
18.	位於中國江蘇省東台 市涼港鎮黃海原種場 之多幢樓宇、構築物 及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
19.	位於中國江蘇省鹽城市響水縣大有鎮康莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
20.	位於中國江蘇省東台市安豐鎮五進村豐富路1號之多幢樓宇、構築物及地塊	47,200,000	–	47,200,000	100%	47,200,000
21.	位於中國江蘇省淮安市淮安區復興鎮之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	51%	無商業價值
22.	位於中國天津市寶坻區大口屯鎮東南仁孚村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
23.	位於中國天津市寶坻區新開口鎮小王辛莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
24.	位於中國河北省遵化市黨峪鎮石家莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
25.	位於中國河北省遵化市大湯河村及八戶莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
26.	位於中國河北省遵化市新店子鎮新店子村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
27.	位於中國廣東省鶴山市龍口鎮西環路1號之多幢樓宇、構築物及地塊	71,200,000	-	71,200,000	100%	71,200,000
28.	位於中國吉林省松原市長嶺縣三十號鄉、大興鎮及三團鄉之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	無商業價值	無商業價值	100%	無商業價值
29.	位於中國吉林省松原市長嶺縣太平川鎮工業園區之多幢樓宇、構築物及地塊	47,600,000	-	47,600,000	100%	47,600,000
30.	位於中國吉林省松原市長嶺縣長嶺鎮大二號村之多幢樓宇、構築物及地塊	36,200,000	-	36,200,000	100%	36,200,000

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
31.	位於中國吉林省松原市長嶺縣環城工業區之多幢樓宇、構築物及地塊	240,300,000	–	240,300,000	100%	240,300,000
32.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮玉龍工業園之多幢樓宇、構築物及地塊	69,000,000	–	69,000,000	100%	69,000,000
33.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮台吉營子村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
34.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗海金山農場多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
35.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗梧桐花鎮莊頭營子村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
36.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗梧桐花鎮元寶窪村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
37.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗白音花羊牧場第二分場之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
38.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮頭牌子村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
39.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗玉龍工業園南區之多幢樓宇、構築物及地塊	120,800,000	–	120,800,000	100%	120,800,000
40.	位於中國河北省張家口市張北縣經濟開發區燕北路10號之多幢樓宇、構築物及地塊	29,300,000	6,800,000	36,100,000	100%	36,100,000

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
41.	位於中國河北省張家口市張北縣公會鎮許青房村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
42.	位於中國河北省張家口市張北縣二泉井鄉獅子溝村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
43.	位於中國河北省張家口市張北縣二泉井鄉燈幹淖村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
44.	位於中國河北省張家口市張北縣兩面井鄉黑土灣村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
45.	位於中國河北省張家 口市張北縣兩面井 鄉後水泉村之多幢樓 宇、構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
46.	位於中國河北省張家 口市張北縣公會鎮富 公村之多幢樓宇、構 築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值
47.	位於中國河南省永城 市裴橋鎮趙樓村、黃 樓村、喬莊鎮及綠肥 原種場之多幢樓宇、 構築物及地塊	無商業價值	–	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
48.	位於中國河南省永城市裴橋鎮劉莊村、萬樓村、喬莊村、裴窪申組、書案村、鹽店村及蘇溝村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	無商業價值	無商業價值	100%	無商業價值
49.	位於中國河南省永城市裴橋鎮田樓村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	—	無商業價值	100%	無商業價值
50.	位於中國河南省永城市裴橋鎮李寨鄉陳莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	—	無商業價值	100%	無商業價值
51.	位於中國河南省永城市黃口鎮大丁樓村之多幢樓宇、構築物及地塊	無商業價值	無商業價值	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零二二年	於二零二二年	於二零二二年	貴集團 應佔權益	於二零二二年
		十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第一類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元) 第二類	十一月三十日 現況下的 市場價值 (人民幣元)		十一月三十日 貴集團應佔 市場價值 (人民幣元)
52.	位於中國湖北省黃岡市黃州區南湖五路15號之多幢樓宇、構築物及地塊	235,800,000	–	235,800,000	100%	235,800,000
總計：		<u>1,111,000,000</u>	<u>6,800,000</u>	<u>1,117,800,000</u>		<u>1,117,800,000</u>

* 估值概要所列價值為物業的市值。於估值過程中，吾等並無賦予樓宇、構築物及部分物業的在建工程任何商業價值，該等樓宇、構築物及在建工程乃於未獲得有關業權文件的情況下建成或建於租賃地塊之上。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇、構築物及有關物業的在建工程（不包括土地（除第11號物業））的總折舊重置成本為人民幣6,157,240,000元（相當於貴集團應佔的人民幣6,069,040,000元）。有關詳情，請參閱隨附的估值報告。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
1.	位於中國湖北省武漢市江夏區譚鑫培路53號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p data-bbox="568 427 903 527">該物業包括建於一幅總佔地面積約為99,889.25平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p data-bbox="568 570 903 740">該物業位於武漢市江夏區譚鑫培路南側。周邊開發項目主要為各類住宅樓宇及公共設施。從該物業至武漢市中心車程約50分鐘。</p> <p data-bbox="568 789 903 995">已竣工樓宇包括總建築面積約為33,630.74平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零零四年至二零二二年期間竣工。</p> <p data-bbox="568 1044 903 1136">獲授的該物業土地使用權年期至二零五七年十二月二十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據國有土地使用權證－夏國用(2010)第505號，該物業總佔地面積為99,889.25平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司(「武漢中糧肉食品」)，於二零五七年十二月二十日屆滿，作工業用途。
2. 於估值過程中，由於該物業將被徵收，且於徵收前該物業不得在市場上轉讓，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 根據中國法律規定，該地塊將被徵收，且於徵收前武漢中糧肉食品僅有權佔用或使用該地塊，不得對現有樓宇進行任何新的建設或改建。武漢中糧肉食品亦不可分割、轉讓、出租、抵押或以任何其他方式處置土地使用權。根據相關規定及補償方案，武漢中糧肉食品可就上述徵收獲得適當補償；及
 - ii. 該物業的樓宇將被徵收，而武漢中糧肉食品可根據相關規定及補償方案就上述徵收獲得適當補償。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
2.	位於中國湖北省武漢市江夏區山坡鎮新生村及勝豐村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於三幅總佔地面積約為323,620.28平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於武漢市江夏區山坡鎮國道8號。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至武漢市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為28,390.54平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據三份租賃協議，該物業總佔地面積為323,620.28平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零五年四月三十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約28,390.54平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣53,500,000元（相當於人民幣53,500,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
3.	位於中國湖北省武漢市黃陂區李家集鎮護林崗村及小任灣村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於三幅總佔地面積約為233,334.50平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於武漢市黃陂區李家集鎮護林崗村及小任灣村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至武漢市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為26,600.99平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據三份租賃協議，該物業總佔地面積為233,334.50平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零五八年四月二十九日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約26,600.99平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣41,400,000元（相當於人民幣41,400,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
4.	位於中國湖北省武漢市新洲區郝城街道鳳凰寨村、朱伍峰村、陳添奇村及章程村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於五幅總佔地面積約為437,522.19平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於武漢市新洲區鳳凰寨村、朱伍峰村、陳添奇村及章程村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至武漢市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為22,209.36平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據五份租賃協議，該物業總佔地面積為437,522.19平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零五年六月四日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約22,209.36平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣37,000,000元（相當於人民幣37,000,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
5.	位於中國湖北省大冶市茗山鄉大魯村、洋湖村及華若村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於五幅總佔地面積約為521,315.94平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於大冶市茗山鄉大魯村、洋湖村及華若村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至大冶市中心車程約40分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為44,616.87平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據五份租賃協議，該物業總佔地面積為521,315.94平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零五八年六月四日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約44,616.87平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣73,900,000元（相當於人民幣73,900,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
6.	位於中國湖北省黃石市陽新縣陶港鎮陶港村及江榮村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於五幅總佔地面積約為522,669.28平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於黃石市陶港鎮陶崗村及江榮村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至黃石市中心車程約60分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為42,148.79平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一二年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據五份租賃協議，該物業總佔地面積為522,669.28平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零五八年十一月十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約42,148.79平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣72,100,000元（相當於人民幣72,100,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
7.	位於中國湖北省黃石市陽新縣華潭村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為224,614.46平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於黃石市黃陽新縣華潭村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至黃石市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為27,208.00平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一三年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積為224,614.46平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零二零年二月一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約27,208.00平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣52,400,000元（相當於人民幣52,400,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
8.	位於中國湖北省黃石市陽新縣荊頭山農場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於五幅總佔地面積約為217,047.75平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於黃石市荊頭山農場。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至黃石市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為38,908.00平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一二年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據五份租賃協議，該物業總佔地面積為217,047.75平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零二零年二月一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約38,908.00平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣72,200,000元（相當於人民幣72,200,000元，貴集團應佔100%權益）。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
9.	位於中國湖北省廣水市陳巷鎮虎弼沖村、金山村及水寨村以及長嶺鎮羅家壩村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於四幅總佔地面積約為1,478,787.39平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於廣水市虎弼沖村、金山村、水寨村及羅家壩村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至廣水市中心車程約30分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為127,996.17平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一三年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據四份租賃協議，該物業總佔地面積為1,478,787.39平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司（「武漢中糧肉食品」），年期不一，最遲於二零二八年十二月三十一日屆滿。
- 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見（如附註3所述），即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約127,996.17平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣245,100,000元（相當於人民幣245,100,000元，貴集團應佔100%權益）。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇（如附註2所述）為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
10.	位於中國湖北省廣水市駱店鎮楊樓村、社山村及聯興村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於三幅總佔地面積約為533,836.00平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於廣水市駱店鎮楊樓村、社山村及聯興村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至廣水市中心車程約30分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為66,256.10平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一九年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據三份租賃協議，該物業總佔地面積為533,836.00平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司武漢中糧肉食品有限公司(「武漢中糧肉食品」)，年期不一，最遲於二零二八年十二月三十一日屆滿。
- 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約66,256.10平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣117,400,000元(相當於人民幣117,400,000元，貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
11.	位於中國江蘇省東台市東台沿海經濟區通海大道1號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p data-bbox="568 434 903 534">該物業包括建於一幅佔地面積約為26,932.66平方米之土地之上多幢樓宇及配套構築物。</p> <p data-bbox="568 583 903 757">該物業位於東台市東台沿海經濟區新城路西側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約60分鐘。</p> <p data-bbox="568 810 903 1017">已竣工樓宇包括總建築面積約為19,982.83平方米的宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及消防安全設施。該等物業已於二零一二年至二零二一年期間竣工。</p> <p data-bbox="568 1070 903 1170">獲授的該物業土地使用權年期至二零八一年十月十八日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作宿舍用途。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據房地產權證－蘇(2017)東台市不動產權第1300171號，該物業總建築面積約為19,982.83平方米的房屋所有權連同其相應的佔地面積為26,932.66平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零八一年十月十八日屆滿，作住宅用途。
2. 於估值過程中，由於該物業的可轉讓性受到限制，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該物業的折舊重置成本為人民幣58,600,000元(相當於人民幣58,600,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧江蘇無權出售該物業或申請分割發證。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
12.	中國江蘇省東台市東台沿海經濟區弼港鎮涼六路偉業天源城201至204室。	偉業天源城(「該項目」)為於二零一四年竣工的住宅／商業開發項目。 該項目位於東台市東台沿海經濟區通海大道南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約70分鐘。 該物業包括該項目總建築面積約為465.02平方米的四個商業單位。 該物業土地使用權已授出，作商業用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作商業用途。	人民幣 3,800,000元 (人民幣 叁佰捌拾 萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,800,000元 (人民幣 叁佰捌拾 萬元整))

附註：

- 根據兩份房地產權證 — 東台房權證弼港鎮字第S0078619號及第S0078620號，該物業總建築面積為465.02平方米的房屋所有權已授予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，作商業用途。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧江蘇合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述樓宇。
- 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的開發項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,700元。於達致主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及規模等因素。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
13.	位於中國江蘇省東台市東台沿海經濟區通海大道38號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為261,233.00平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市東台沿海經濟區臨海路西側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約70分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為58,939.94平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路及水泵房。該等物業已於二零一二年至二零二一年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零六一年六月十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 209,800,000元 (人民幣 貳億零玖佰捌拾 萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 209,800,000元 (人民幣 貳億零玖佰捌拾 萬元整))</p>

附註：

1. 根據房地產權證－蘇(2021)東台市不動產權第1300614號，該物業建築面積約為58,939.94平方米的房屋所有權連同其相應的佔地面積為261,233.00平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零六一年六月十日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧江蘇合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
14.	位於中國江蘇省東台市金東台農場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於三幅總佔地面積約為1,821,662.44平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市臨海高速公路G228東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約60分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為209,021.95平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、棚、管道、泵房、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據三份租賃協議，該物業總佔地面積約為1,821,662.44平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，年期不一，最遲於二零五九年七月二十六日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約209,021.95平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣279,500,000元(相當於人民幣279,500,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
15.	位於中國江蘇省東台市新川農場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為200,000.01平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市臨海高速公路G228東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為26,101.58平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、棚、管道、泵房、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為200,000.01平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零二零年七月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約26,101.58平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣49,400,000元(相當於人民幣49,400,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
16.	位於中國江蘇省東台市梁南壘區之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為755,003.78平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市臨海高速公路G228東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為131,554.36平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、棚、管道、泵房、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一一年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為755,003.78平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零六一年六月十三日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約131,554.36平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣207,300,000元(相當於人民幣207,300,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
17.	位於中國江蘇省東台市種畜場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為5,333.36平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市臨海高速公路G228東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為1,984.48平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、棚、管道、泵房及沼氣設施。該等物業已於二零一二年至二零一八年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為5,333.36平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零一六年六月三十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約1,984.48平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣3,900,000元(相當於人民幣3,900,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
18.	位於中國江蘇省東台市弼港鎮黃海原種場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為261,601.31平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市臨海高速公路G228北側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東台市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為59,611.62平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、棚、管道、泵房及沼氣設施。該等物業已於二零一四年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為261,601.31平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(江蘇)有限公司(「中糧江蘇」)，於二零四三年三月三十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約59,611.62平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣118,800,000元(相當於人民幣118,800,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
19.	位於中國江蘇省鹽城市響水縣大有鎮康莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	該物業包括建於一幅總佔地面積約為706,170.20平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。 該物業位於鹽城市響水縣大有鎮康莊村濱淮高速公路S18北側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至鹽城市中心車程約90分鐘。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)
		已竣工樓宇包括總建築面積約為109,798.30平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一五年至二零二二年期間竣工。		

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為706,170.20平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(鹽城)有限公司(「中糧鹽城」)，於二零二八年十月十五日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約109,798.30平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣150,400,000元(相當於人民幣150,400,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
20.	位於中國江蘇省東台市安豐鎮五進村豐富路1號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為36,307.67平方米之土地之上多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於東台市安豐鎮五進村豐富路北側。從該物業至東台市中心車程約30分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為17,478.54平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零一八年至二零二一年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零六七年六月十四日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 47,200,000元 (人民幣 肆仟柒佰貳拾 萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 47,200,000元 (人民幣 肆仟柒佰貳拾 萬元))</p> <p>(參閱附註3)</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證－蘇(2022)東台市不動產權第0501639號，一副佔地面積為36,307.67平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(東台)有限公司(「中糧東台」)，於二零六七年六月十四日屆滿，作工業用途。
 - 根據房產證－蘇(2022)東台市不動產權第0501639號，該物業總建築面積16,633.37平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧東台。
- 據 貴集團告知，上述房產證所述的樓宇僅包括該物業的部分，而總建築面積約845.17平方米的樓宇的餘下部分尚未取得房產證。
- 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就總建築面積約845.17平方米的樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本約為人民幣940,000元(相當於人民幣940,000元， 貴集團應佔100%權益)。
 - 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧東台合法擁有該物業的土地使用權，並有權於上述國有土地使用權證所述的土地使用期限內佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇；
 - 中糧東台合法擁有房產證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇；及
 - 並無取得房產證。然而，由於附註3所述的樓宇為臨時性輔助用房，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
 - 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
21.	位於中國江蘇省淮安市淮安區復興鎮之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為929,604.65平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於淮安市淮安區復興鎮周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至淮安市中心車程約50分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為79,089.01平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路及沼氣設施。該等物業已於二零一七年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積約為929,604.65平方米的地塊已出租予貴公司擁有51%權益之附屬公司江蘇中穩農業發展有限公司(「江蘇中穩」)，年期不一，最遲於二零四六年五月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約79,089.01平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣180,000,000元(相當於人民幣91,800,000元，貴集團應佔51%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
22.	位於中國天津市寶坻區大口屯鎮東南仁孚村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為278,748.06平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於天津市寶坻區渠慶路南側及大新路西側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至天津市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為53,623.74平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及沼氣設施。該等物業已於二零一零年至二零二零年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議及其補充協議，該物業佔地面積為278,748.06平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康農牧(天津)有限公司(「中糧天津」)，於二零二七年六月十九日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約53,623.74平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣48,600,000元(相當於人民幣48,600,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
23.	位於中國天津市寶坻區新開口鎮小王辛莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為232,734.50平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於天津市寶坻區新開口鎮小王辛莊村。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至天津市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為54,078.20平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一零年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議及其補充協議，該物業佔地面積為232,734.50平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康農牧(天津)有限公司(「中糧天津」)，於二零二七年五月十五日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約54,078.20平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣57,900,000元(相當於人民幣57,900,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
24.	位於中國河北省遵化市黨峪鎮石家莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於四幅總佔地面積約為193,347.63平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於遵化市黨峪鎮石家莊村長春—深圳高速公路G25東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至遵化市中心車程約45分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為33,569.26平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一八年至二零二零年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據四份租賃協議，該物業總佔地面積為193,347.63平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(遵化)有限公司(「中糧遵化」)，年期不一，最遲於二零三七年八月二十三日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約33,569.26平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣47,800,000元(相當於人民幣47,800,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
25.	位於中國河北省遵化市大湯河村及八戶莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為486,675.77平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於遵化市八戶莊村國道G230北側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至遵化市中心車程約30分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為75,252.11平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零一九年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積為486,675.77平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(遵化)有限公司(「中糧遵化」)，年期不一，最遲於二零二八年十二月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約75,252.11平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣111,200,000元(相當於人民幣111,200,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
26.	位於中國河北省遵化市新店子鎮新店子村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為43,680.22平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於遵化市新店子鎮新店子村北京環綫公路G112東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至遵化市中心車程約25分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為2,747.79平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零一八年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為43,680.22平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(遵化)有限公司(「中糧遵化」)，年期不一，最遲於二零二八年十二月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約2,747.79平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣7,000,000元(相當於人民幣7,000,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
27.	位於中國廣東省鶴山市龍口鎮西環路1號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為42,300.50平方米之土地之上多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於鶴山市龍口鎮北環路南側。周邊開發項目主要為各類工業園區。從該物業至鶴山市中心車程約15分鐘。</p> <p>該等樓宇包括總建築面積約為22,107.25平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、污水處理設施及消防安全設施。該等物業已於二零一八年至二零一九年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零五三年十二月二十二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 71,200,000元 (人民幣 柒仟壹佰貳拾 萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 71,200,000元 (人民幣 柒仟壹佰貳拾 萬元))</p>

附註：

1. 根據房地產權證－粵(2019)鶴山市不動產權第0000521號，該物業建築面積約為22,107.25平方米的房屋所有權連同其相應的佔地面積為42,300.50平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司中糧萬威客食品有限公司(「中糧萬威客」)，於二零五三年十二月二十二日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧萬威客合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述樓宇。
3. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
28.	位於中國吉林省松原市長嶺縣三十號鄉、大興鎮及三團鄉之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於十五幅總佔地面積約為19,903,700.00平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於松原市長嶺縣三十號鄉、大興鎮及三團鄉。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至松原市中心車程約90分鐘。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由貴集團佔用作生豬養殖場，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	無商業價值 (參閱附註2及4)
		<p>已竣工樓宇包括總建築面積約為791,340.83平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一四年至二零二二年期間竣工。</p>		
		<p>該物業亦包括一項含總建築面積約為36,890.76平方米的多個車間及配套樓宇的建築工程。該等建築工程計劃於二零二二年十二月完成。</p>		

附註：

1. 根據十五份租賃協議，該物業總佔地面積約為19,903,700.00平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(吉林)有限公司(「中糧吉林」)，年期不一，最遲於二零六八年十二月二十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註6所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約791,340.83平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣1,568,100,000元(相當於人民幣1,568,100,000元，貴集團應佔100%權益)。

3. 據 貴集團告知，該物業的建築工程總建築成本估計約為人民幣304,400,000元，其中約人民幣92,100,000元於截至估值日期止已支付。
4. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註6所述)，即毋須就該等建築工程申請建築手續。然而，由於缺乏建築手續而實際上無法轉讓上述建築工程，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約36,890.76平方米的該物業任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該物業建築工程的折舊重置成本為人民幣92,100,000元(相當於人民幣92,100,000元， 貴集團應佔100%權益)。
5. 據 貴集團中國法律顧問告知，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築；及
 - ii. 並無申請相關建築手續。然而，由於有關建築工程(如附註4所述)乃建於租賃農業地塊內，作生豬養殖場及配套輔助設施，故根據相關法定要求，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。因此，儘管並無就該等建築工程申請建築手續，但根據中國法律，該等建築工程並不構成未獲授權建築。
7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於二零二二年 十一月三十日		於二零二二年 十一月三十日	
	現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔市場價值	
第一類－貴集團持有供 業主佔用的物業	無商業價值	100%	無商業價值	
第二類－貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值	
總計：	無商業價值		無商業價值	

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
29.	位於中國吉林省松原市長嶺縣太平川鎮工業園區之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為51,519.00平方米之土地之上多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於松原市長嶺縣太平川鎮工業園區。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至松原市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為18,354.57平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及消防安全設施。該等物業已於二零一六年至二零二一年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零六五年七月二十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 47,600,000元 (人民幣肆仟柒佰陸拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 47,600,000元 (人民幣肆仟柒佰陸拾萬元))</p> <p>(參閱附註2)</p>

附註：

- 根據十六份房產證—吉(2018)長嶺縣不動產權第0007794至0007796號、吉(2019)長嶺縣不動產權第0008016至0008024號及吉(2020)長嶺縣不動產權第0006286至0006289號，總建築面積17,297.47平方米的若干樓宇的房屋所有權連同其相應的佔地面積為51,519.00平方米的土地使用權已授予中糧家佳康(吉林)有限公司(「中糧吉林」)。

據貴集團告知，上述房產證所述的樓宇僅包括該物業的部分，而總建築面積約1,057.10平方米的樓宇的餘下部分尚未取得房產證。
- 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就總建築面積約1,057.10平方米的樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本約為人民幣1,500,000元(相當於人民幣1,500,000元，貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧吉林合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇；及
 - 並無取得房產證。然而，由於附註2所述的樓宇為臨時性輔助用房，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類—貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
30.	位於中國吉林省松原市長嶺縣長嶺鎮大二號村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為47,920.81平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於長嶺縣長嶺鎮大二號村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至長嶺縣中心車程約15分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為17,576.84平方米的多個車間及配套樓宇。該等物業已於二零二一年至二零二二年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零七零年四月二十六日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 36,200,000元 (人民幣叁仟陸佰貳拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 36,200,000元 (人民幣叁仟陸佰貳拾萬元))</p>

附註：

- 根據土地使用權出讓合同－2020007，一副佔地面積為47,920.81平方米的地塊的土地使用權已按人民幣6,181,784.49元之土地出讓價授予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(吉林)有限公司(「中糧吉林」)，為期50年，作工業用途。
- 根據國有土地使用權證－吉(2020)長嶺縣不動產權第0002389號，該物業佔地面積47,920.81平方米的土地使用權已授予中糧吉林，於二零七零年四月二十六日屆滿，作工業用途。
- 根據十二份房產證－吉(2022)長嶺縣不動產權第0014964至0014970號、第0014972至0014975號及第0014986號，該物業總建築面積17,576.84平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧吉林。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧吉林合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
31.	位於中國吉林省松原市長嶺縣環城工業區之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅佔地面積約為102,810.87平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位松原市長嶺環城工業區。周邊開發項目主要為各類農業村及工業樓宇。從該物業至長嶺縣中心車程約10分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為45,995.82平方米的多個車間及配套樓宇。該等物業已於二零二二年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期分別至二零六九年八月二十五日及二零七零年七月二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 240,300,000元 (人民幣貳億肆仟零叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 240,300,000元 (人民幣貳億肆仟零叁拾萬元))</p>

附註：

- 根據兩份土地使用權出讓合同 — 19024及2020014，兩副總佔地面積為102,810.87平方米的地塊的土地使用權已按人民幣16,572,072.23元之土地出讓價授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(吉林)有限公司(「中糧吉林」)，為期50年，作工業用途。
- 根據兩份國有土地使用權證 — 吉(2019)長嶺縣不動產權第0008026號及吉(2020)長嶺縣不動產權第0003572號，該物業總佔地面積為102,810.87平方米的土地使用權已授予中糧吉林，分別於二零六九年八月二十五日及二零七零年七月二日屆滿，作工業用途。
- 根據十八份房產證 — 吉(2022)長嶺縣不動產權第0014835至0014852號，總建築面積45,995.82平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧吉林。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧吉林合法擁有該物業的土地使用權，並有權於上述國有土地使用證所述的土地使用期限內佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述土地使用權；及
 - 中糧吉林合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述樓宇。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
32.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮玉龍工業園之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為94,076.65平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於翁牛特旗烏丹鎮玉龍工業園貝爾路及北五街交界處。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至東赤峰中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為22,893.88平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零一七年至二零二二年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期分別至二零六五年八月及二零七零年十一月十二日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 69,000,000元 (人民幣陸仟玖 佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 69,000,000元 (人民幣陸仟玖 佰萬元))</p>

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證－翁國用(2016)第229號及蒙(2020)翁牛特旗動產權第0011646號，該物業總佔地面積94,076.65平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，兩份年期同時生效，分別於二零六五年八月及二零七零年十一月十二日屆滿，作工業用途。
- 根據兩份房產證－蒙(2017)翁牛特旗動產權第0004645號及蒙(2022)翁牛特旗動產權第0001909號，總建築面積為22,893.88平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧赤峰。
- 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 中糧赤峰合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
33.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮台吉營子村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為3,831,512.16平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市烏丹鎮台吉營子村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至赤峰市中心車程約130分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為119,592.90平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一四年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業總佔地面積約為3,831,512.16平方米的地塊已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零一六年十二月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約119,592.90平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣194,500,000元(相當於人民幣194,500,000元， 貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
34.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗海金山農場多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為3,847,579.24平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市翁牛特旗海金山農場。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至赤峰市中心車程約130分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為171,344.93平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一五年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為3,847,579.24平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零四四年十二月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約171,344.93平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣276,600,000元(相當於人民幣276,600,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
35.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗梧桐花鎮莊頭營子村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為1,982,676.58平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於翁牛特旗梧桐花鎮莊頭營子村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至赤峰市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為174,011.41平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一九年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為1,982,676.58平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零四八年四月九日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約174,011.41平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣255,400,000元(相當於人民幣255,400,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
36.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗梧桐花鎮元寶窪村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為4,132,914.00平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市梧桐花鎮元寶窪村。周邊開發項目主要為各類農業村及草地。從該物業至赤峰市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為240,029.77平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零二一年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為4,132,914.00平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零二零年五月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約240,029.77平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣423,100,000元(相當於人民幣423,100,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
37.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗白音花羊牧場第二分場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為2,887,647.77平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市白音花羊牧場第二分場。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至赤峰市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為160,753.37平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零二一年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為2,887,647.77平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零二零年五月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約160,753.37平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣261,500,000元(相當於人民幣261,500,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
38.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗烏丹鎮頭牌子村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為173,414.20平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市翁牛特旗頭牌子村。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至赤峰市中心車程約90分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為5,502.46平方米的轉運站。其已於二零二一年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作配套用途。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積約為173,414.20平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司(「中糧赤峰」)，於二零二一年四月八日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予建築面積約5,502.46平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣7,700,000元(相當於人民幣7,700,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
39.	位於中國內蒙古自治區赤峰市翁牛特旗玉龍工業園南區之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為132,315.07平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於赤峰市玉龍工業園工六路西側及工四路北側。周邊開發項目主要為各類農業村及草地。從該物業至赤峰市中心車程約80分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為45,727.60平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零二二年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至二零七零年十二月五日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 120,800,000元 (人民幣壹億貳 仟零捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 120,800,000元 (人民幣壹億貳 仟零捌拾萬元))</p> <p>(參閱附註4)</p>

附註：

- 根據土地使用權出讓合同—翁自然資G(2020)-16，佔地面積為132,315.07平方米的地塊的土地使用權已按人民幣11,650,000元之土地出讓價授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(赤峰)有限公司翁牛特旗分公司(「中糧赤峰翁牛特旗分公司」)，為期50年，作工業用途。
- 根據國有土地使用權證—蒙(2022)翁牛特旗不動產權第0008475號，該物業佔地面積為132,315.07平方米的土地使用權已授予中糧赤峰翁牛特旗分公司，於二零七零年十二月五日屆滿，作工業用途。
- 根據房產證—蒙(2022)翁牛特旗不動產權第0008475號，建築面積40,705.60平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧赤峰翁牛特旗分公司。

據貴集團告知，上述房產證所述的樓宇僅包括該物業的部分，而總建築面積約5,022.00平方米的樓宇的餘下部分於估值日期尚未取得房產證。

- 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註5所述)，即於估值日期，建築面積為871.40平方米的部分樓宇仍在申請房產證，故毋須就餘下樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予建築面積約5,022.00平方米的該物業任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該物業建築工程的折舊重置成本為人民幣12,500,000元(相當於人民幣12,500,000元，貴集團應佔100%權益)。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 中糧赤峰翁牛特旗分公司合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述樓宇；
 - ii. 中糧赤峰翁牛特旗分公司已於二零二二年十二月就附註4所述總建築面積為871.40平方米的部分樓宇取得房產證；及
 - iii. 並無就附註4所述的餘下樓宇取得房產證。然而，由於該等樓宇為臨時性輔助用房，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
40.	位於中國河北省張家口市張北縣經濟開發區燕北路10號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為33,331.07平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣經濟開發區燕北東路南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約10分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為8,868.37平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零一七年至二零二零年期間竣工。</p> <p>該物業亦包括一項含建築面積約為3,803.77平方米的倉庫的建築工程。建築工程計劃於二零二三年五月完成。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期分別至二零六六年五月六日及二零六七年四月十五日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用作工業用途，及該物業的餘下部分在建設中。	<p>人民幣 36,100,000元 (人民幣叁仟陸佰壹拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 36,100,000元 (人民幣叁仟陸佰壹拾萬元))</p> <p>(參閱附註4)</p>

附註：

- 根據兩份土地使用權出讓合同—C13072220160506-1及C13072220160827，兩副總佔地面積為33,331.07平方米的地塊的土地使用權已按人民幣5,082,100元之土地出讓價授予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，為期50年，作工業用途。
- 根據兩份國有土地使用權證—張國用(2016)第0755及冀(2017)張北縣不動產權第0002364號，該物業總佔地面積為33,331.07平方米的土地使用權已授予中糧張北，分別於二零六六年五月六日及二零六七年四月十五日屆滿，作工業用途。

3. 根據房產證－冀(2019)張北縣不動產權第0003324號，總建築面積8,345.37平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧張北。

據 貴集團告知，上述房產證所述的樓宇僅包括該物業的部分，而總建築面積約523.00平方米的樓宇的餘下部分尚未取得房產證。

4. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註11所述)，即於估值日期，總建築面積約為523.00平方米的樓宇仍在申請房產證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇的折舊重置成本為人民幣1,300,000元(相當於人民幣1,300,000元， 貴集團應佔100%權益)。

5. 根據兩份建設用地規劃許可證－地字130722202100017號及地字13072220160019號，中糧張北獲准使用兩幅總佔地面積為33,331.00平方米之土地作工業用途。

6. 根據建設工程規劃許可證－建字13072220220025號，樓宇獲准的建築規模為3,803.77平方米。

7. 根據建築工程施工許可證－130722202207270101，建築規模為3,803.77平方米的樓宇的建築工程已獲准施工。

8. 據 貴集團告知，該物業的建築工程總建築成本估計約為人民幣7,700,000元，其中約人民幣5,200,000元於截至估值日期止已支付。

9. 倘該物業的建築工程部分於估值日期竣工，則其市場價值估計為人民幣8,400,000元(相當於人民幣8,400,000元， 貴集團應佔100%權益)。

10. 據 貴集團告知，於該物業建設的當前階段已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

11. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 中糧張北合法擁有該物業的土地使用權，並有權於上述國有土地使用證所述的土地使用期限內佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述土地使用權；
- ii. 中糧張北合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以任何其他方式處置上述樓宇；
- iii. 中糧張北正就附註4所述的樓宇申請房產證；及
- iv. 該物業的建築工程已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。倘並無任何非法行為，預期上述建築工程可申請所有權證。

12. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於二零二二年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團應佔權益	於二零二二年 十一月三十日 貴集團應佔市場價值
	第一類－貴集團持有供業主佔用的物業		人民幣29,300,000元
第二類－貴集團持有發展中物業	人民幣6,800,000元	100%	人民幣6,800,000元
總計：	人民幣36,100,000元		人民幣36,100,000元

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
41.	位於中國河北省張家口市張北縣公會鎮許青房村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為903,337.85平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣公會鎮省級公路S245東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約40分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為60,977.00平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一五年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業總佔地面積為903,337.85平方米的地塊已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，於二零四五年一月五日屆滿。
2. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約60,977.00平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣94,200,000元(相當於人民幣94,200,000元， 貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
42.	位於中國河北省張家口市張北縣二泉井鄉獅子溝村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為183,294.25平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣二泉井鄉省級公路S245東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約40分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為19,153.91平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一六年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為183,294.25平方米的地塊已出租予已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，二零四五年三月十日屆滿。
2. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予建築面積約19,153.91平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣27,300,000元(相當於人民幣27,300,000元， 貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
43.	位於中國河北省張家口市張北縣二泉井鄉燈幹淖村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為425,862.13平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣二泉井鄉省級公路S245東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約40分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為36,262.10平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一六年至二零二二年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據租賃協議，該物業佔地面積為425,862.13平方米的地塊已出租予已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，於二零四五年三月十日屆滿。
- 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約36,262.10平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣44,800,000元(相當於人民幣44,800,000元， 貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
44.	位於中國河北省張家口市張北縣兩面井鄉黑土灣村之多幢樓宇、構築物及地塊	該物業包括建於一幅佔地面積約為1,430,354.00平方米之土地之多幢樓宇及配套構築物。 該物業位於張家口市張北縣省級公路S245西側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約90分鐘。 已竣工樓宇包括總建築面積約為107,791.92平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一七年至二零二一年期間竣工。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為1,430,354.00平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，於二零四五年十二月一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約107,791.92平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣192,500,000元(相當於人民幣192,500,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
45.	位於中國河北省張家口市張北縣兩面井鄉後水泉村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅佔地面積約為919,306.00平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣兩面井鄉省級公路S245東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約60分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為66,390.79平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一七年至二零二二年竣工。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

- 根據租賃協議，該物業佔地面積為919,306.00平方米的地塊已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，於二零四五年十二月一日屆滿。
- 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約66,390.79平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣107,000,000元(相當於人民幣107,000,000元， 貴集團應佔100%權益)。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
- 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
46.	位於中國河北省張家口市張北縣公會鎮富公村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為45,053.56平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於張家口市張北縣公會鎮省級公路S245東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至張北縣中心車程約40分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為2,940.90平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一六年至二零二零年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為45,053.56平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(張北)有限公司(「中糧張北」)，於二零四五年七月一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約2,940.90平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣5,500,000元(相當於人民幣5,500,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
47.	位於中國河南省永城市裴橋鎮趙樓村、黃樓村、喬莊鎮及綠肥原種場之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為718,764.59平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於永城市裴橋鎮國道0006號東側。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至永城市中心車程約50分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為65,689.53平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一八年至二零二一年期間竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積為718,764.59平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(河南)有限公司(「中糧河南」)，年期不一，最遲於二零三六年九月三十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約65,689.53平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣99,800,000元(相當於人民幣99,800,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
48.	位於中國河南省永城市裴橋鎮劉莊村、萬樓村、喬莊村、裴窪申組、書案村、鹽店村及蘇溝村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為711,472.56平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於永城市裴橋鎮南側。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至永城市中心車程約50分鐘。</p>	於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用作生豬養殖場，及該物業的餘下部分在建設中。	無商業價值 (參閱附註2及4)
		<p>已竣工樓宇包括總建築面積約為144,052.97平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零二一年至二零二二年期間竣工。</p>		
		<p>該物業亦包括含總建議建築面積約為13,570.94平方米的車間及配套樓宇的多項建築工程。該等建築工程計劃於二零二二年十二月完成。</p>		

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積為711,472.56平方米的地塊已出租予 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(河南)有限公司(「中糧河南」)，年期不一，最遲於二零三六年九月三十日屆滿。
2. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約144,052.97平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣210,500,000元(相當於人民幣210,500,000元， 貴集團應佔100%權益)。
3. 據 貴集團告知，該物業的建築工程總建築成本估計約為人民幣35,100,000元，其中約人民幣11,400,000元於截至估值日期止已支付。

4. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註6所述)，即毋須就該等建築工程申請建築手續。然而，由於缺乏建築手續而實際上無法轉讓上述建築工程，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約13,570.94平方米的該物業的建築工程任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該物業建築工程的折舊重置成本為人民幣11,400,000元(相當於人民幣11,400,000元，貴集團應佔100%權益)。
5. 據 貴集團中國法律顧問告知，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築；及
 - ii. 並無申請相關建築手續。然而，由於有關建築工程(如附註4所述)乃建於租賃農業地塊內，作生豬養殖場及配套輔助設施，故根據相關法定要求，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。因此，儘管並無就該等建築工程申請建築手續，但根據中國法律，該等建築工程並不構成未獲授權建築。
7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於二零二二年	貴集團應佔權益	於二零二二年
	十一月三十日		十一月三十日
	現況下之市值		貴集團應佔市場價值
第一類－貴集團持有供業主佔用的物業	無商業價值	100%	無商業價值
第二類－貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	無商業價值		無商業價值

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
49.	位於中國河南省永城市裴橋鎮田樓村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為27,800.14平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於永城市裴橋鎮國道045號南側。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至永城市中心車程約30分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為2,582.64平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一九年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據租賃協議，該物業佔地面積為27,800.14平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(河南)有限公司(「中糧河南」)，於二零三七年五月三十一日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約2,582.64平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣6,900,000元(相當於人民幣6,900,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
50.	位於中國河南省永城市裴橋鎮李寨鄉陳莊村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於兩幅總佔地面積約為283,174.75平方米之土地之上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於永城市李寨鄉國道032號南側。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至永城市中心車程約50分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為48,781.57平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零一八年竣工。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作生豬養殖場。	無商業價值 (參閱附註2)

附註：

1. 根據兩份租賃協議，該物業總佔地面積為283,174.75平方米的地塊已出租予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(河南)有限公司(「中糧河南」)，年期不一，最遲於二零三六年九月三十日屆滿。
2. 吾等注意到貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約48,781.57平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣61,700,000元(相當於人民幣61,700,000元，貴集團應佔100%權益)。
3. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築。
4. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
51.	位於中國河南省永城市黃口鎮大丁樓村之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為603,682.02平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於永城市黃口鎮國道018號南側。周邊開發項目主要為各類農業村。從該物業至永城市中心車程約20分鐘。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由 貴集團佔用作生豬養殖場，及該物業的餘下部分在建設中。</p>	<p>無商業價值 (參閱附註2及4)</p>
		<p>已竣工樓宇包括總建築面積約為45,033.25平方米的多個車間、宿舍及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道、污水處理設施及沼氣設施。該等物業已於二零二零年至二零二二年期間竣工。</p>		
		<p>該物業亦包括含總建議建築面積約為52,779.63平方米的車間及配套樓宇的多個建築工程。該等建築工程計劃於二零二二年十二月完成。</p>		

附註：

1. 根據黃口鄉人民政府(「出租人」)及 貴公司全資附屬公司中糧家佳康(河南)有限公司(「中糧河南」)訂立之租賃協議，該物業總佔地面積為603,682.02平方米的地塊已出租予中糧家佳康(河南)，於二零三八年八月一日屆滿。
2. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註3所述)，即毋須就該等樓宇申請所有權證。然而，由於缺乏所有權證而實際上無法轉讓上述樓宇，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約45,033.25平方米的樓宇及構築物任何商業價值。為供閣下參考，於估值日期，該等樓宇及構築物的折舊重置成本為人民幣84,700,000元(相當於人民幣84,700,000元，貴集團應佔100%權益)。

3. 據 貴集團告知，該物業的建築工程總建築成本估計約為人民幣139,600,000元，其中約人民幣30,300,000元於截至估值日期止已支付。
4. 吾等注意到 貴集團中國法律顧問發出的意見(如附註6所述)，即毋須就該等建築工程申請建築手續。然而，由於缺乏建築手續而實際上無法轉讓上述建築工程，於估值過程中，吾等並無賦予總建築面積約52,779.63平方米的該物業的建築工程任何商業價值。為供 閣下參考，於估值日期，該物業建築工程的折舊重置成本為人民幣30,300,000元(相當於人民幣30,300,000元， 貴集團應佔100%權益)。
5. 據 貴集團中國法律顧問告知，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 並無取得房產證。然而，由於有關樓宇(如附註2所述)為生豬養殖場及配套輔助設施，故毋須就該等樓宇申請所有權證。因此，儘管並無取得該等樓宇的所有權證，但根據中國法律，該等樓宇並不構成未獲授權建築；及
 - ii. 並無申請相關建築手續。然而，由於有關建築工程(如附註4所述)乃建於租賃農業地塊內，作生豬養殖場及配套輔助設施，故根據相關法定要求，毋須就該等建築工程申請相關建築手續。因此，儘管並無就該等建築工程申請建築手續，但根據中國法律，該等建築工程並不構成未獲授權建築。
7. 就本報告而言，該物業根據持有的用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值如下：

類別	於二零二二年 十一月三十日 現況下之市值		於二零二二年 十一月三十日 市場價值	
	無商業價值	貴集團應佔權益	無商業價值	貴集團應佔市場價值
第一類－ 貴集團持有供業主佔用的物業	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
第二類－ 貴集團持有發展中物業	無商業價值	100%	無商業價值	無商業價值
總計：	無商業價值		無商業價值	

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二二年十一月三十日現況下之市值
52.	位於中國湖北省黃岡市黃州區南湖五路15號之多幢樓宇、構築物及地塊	<p>該物業包括建於一幅總佔地面積約為175,874.70平方米之土地上之多幢樓宇及配套構築物。</p> <p>該物業位於黃岡市黃州區南湖五路西側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至黃岡市中心車程約10分鐘。</p> <p>已竣工樓宇包括總建築面積約為48,780.80平方米的多個車間及配套樓宇。構築物主要包括道路、管道及污水處理設施。該等物業已於二零二零年至二零二一年期間竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期分別至二零六八年十月三十一日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作工業用途。	<p>人民幣 235,800,000元 (人民幣貳億叁仟伍佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 235,800,000元 (人民幣貳億叁仟伍佰捌拾萬元))</p>

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同一鄂HG-2018-0690，該物業佔地面積為175,874.70平方米的地塊的土地使用權已按人民幣29,550,000元之土地出讓價授予貴公司全資附屬公司中糧家佳康(湖北)有限公司(「中糧湖北」)，為期50年，作工業用途。
2. 根據國有土地使用權證一鄂(2019)黃岡市不動產權第0000226號，該物業佔地面積為175,874.70平方米的土地使用權已授予中糧湖北，於二零六八年十月三十一日屆滿，作工業用途。
3. 根據十五份房產證一鄂(2021)黃岡市不動產權第0018102至0018116號，總建築面積48,780.80平方米的若干樓宇的房屋所有權已授予中糧湖北。
4. 吾等已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 中糧湖北合法擁有該物業的土地使用權，並有權於上述國有土地使用證所述的土地使用期限內佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述土地使用權；及
 - ii. 中糧湖北合法擁有房地產權證所述該等樓宇的房屋所有權，並有權佔用、使用、賺取收益、轉讓、出租或以其他方式處置上述樓宇。
5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團於中國持有供業主佔用的物業」類別。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



中糧家佳康食品有限公司

COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

盈利預警

中糧家佳康食品有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)發佈本公告。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東(「股東」)及潛在投資者，根據其對本集團截至2022年12月31日止年度(「2022年度」)的未經審核綜合管理賬目及董事會目前可得資料的初步評估，預期本集團2022年度生物資產公允價值調整前(「調整前」)的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2.5億元至人民幣4.5億元(未經審核)，去年同期應佔溢利為人民幣23.8億元。

董事會認為，本集團調整前業績同比下降，主要由於以下原因：全球飼料原料價格上漲導致飼料成本上升；國內餐飲消費受到影響，從而影響2022年下半年牛肉銷售，肉類進口分部業績同比下降；及本集團進行期貨套保，對本期業績為負向影響，而對2021年當期業績為正向影響。

本公告所載資料僅基於目前董事會可得資料，以及本集團2022年度未經本公司獨立核數師確認、審閱或審核的綜合管理賬目作出的初步評估而編製，本集團於2022年度之經審核業績可能與本公告所披露者有所不同。股東及潛在投資者務請參閱將於2023年3月下旬刊發的本集團2022年度業績公告。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

承董事會命
中糧家佳康食品有限公司
江國金
主席、執行董事兼總經理

中國北京，2023年1月6日

於本公告日期，董事會成員包括：董事會主席、執行董事兼總經理江國金先生，非執行董事馬德偉先生及趙瑋博士，獨立非執行董事傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



中糧家佳康食品有限公司

COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

盈利更新

中糧家佳康食品有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)發佈本公告。

本集團二零二二年度之調整前業績

茲提述本公司日期為二零二三年一月六日的盈利預警告告(「盈利預警告告」)。

誠如盈利預警告告所披露，根據對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」)的未經審核綜合管理賬目及董事會(「董事會」)當時可得資料的初步評估，預期本集團二零二二年度生物資產公允價值調整前的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2.5億元至人民幣4.5億元(未經審核)(「調整前數字」)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整前的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣23.8億元。

本集團二零二二年度之調整後業績

根據董事會參考估值師所評估有關生物資產公允價值的最新可得資料作出的最新評估，董事會謹此向股東及潛在投資者提供進一步最新資料，本集團目前預期於二零二二年度錄得生物資產公允價值調整後的本公司擁有人應佔溢利約人民幣2.5億元至人民幣3.9億元(未經審核)(「調整後數字」)，而截至二零二一年十二月三十一日止年度生物資產公允價值調整後的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.6億元。

由於本公司仍在落實二零二二年度的全年業績，本公告所載資料僅根據董事會目前可得資料及對本集團二零二二年度綜合管理賬目的初步評估而編製，而有關賬目未經本公司獨立核數師確認、審閱或審核。本集團二零二二年度的經審核業績可能與本公告所披露者有所不同。股東及潛在投資者務請細閱預期將於二零二三年三月底刊發的本集團二零二二年度業績公告。

收購守則之涵義

茲提述本公司日期為二零二三年一月十一日的公告，內容有關建議根據特別授權認購股份及申請清洗豁免（「該公告」）。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公告所披露之調整後數字構成收購守則規則10項下的盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告，除非本公司於二零二二年度的年度業績公告已於下一份有關股份認購事項及清洗豁免的文件寄發予股東前刊發。

此外，誠如該公告所披露，盈利預警公告所載的調整前數字亦構成收購守則規則10項下的盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告，除非本公司於二零二二年度的年度業績公告已於下一份有關股份認購事項及清洗豁免的文件寄發予股東前刊發。

就本公告及盈利預警公告而言，本公司在遵守收購守則規則10所載的申報規定時遇到真正實際困難。本公告及盈利預警公告並不完全遵守收購守則規則10，包括但不限於規定本公告及盈利預警公告所載資料須由核數師或會計師及財務顧問或獨立財務顧問獨立呈報。

倘於有關股份認購事項及清洗豁免的通函（「通函」）寄發前尚未刊發本公司二零二二年度的年度業績公告，本公司核數師或會計師及財務顧問或獨立財務顧問根據收購守則規則10就調整前數字及調整後數字所作的報告將載入本公司將予寄發的通函內。

本公司股東及潛在投資者亦應注意，本公告及盈利預警公告並不符合收購守則規則10所規定的標準，亦未根據收購守則作出報告。因此，本公告及盈利預警公告所載資料不應視為對本公司任何財務狀況的預測而加以依賴。因此，本公司股東及潛在投資者於依賴本公告及盈利預警公告評估股份認購事項的利弊及／或於買賣本公司證券時務請審慎行事。

由於完成須待股份認購協議所載之先決條件獲達成或豁免(如適用)方可作實，故股份認購事項未必會進行。

執行人員可能會或可能不會授予清洗豁免，倘獲授予，將受限於(其中包括)於股東特別大會上分別就清洗豁免獲獨立股東以投票表決方式至少75%的票數批准及就股份認購事項獲獨立股東以投票表決方式超過50%的票數批准。股份認購事項須待(其中包括)執行人員授予清洗豁免及獨立股東批准後，方告完成。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

承董事會命
中糧家佳康食品有限公司
江國金
主席、執行董事兼總經理

中國北京，二零二三年二月六日

於本公告日期，董事會成員包括：董事會主席、執行董事兼總經理江國金先生，非執行董事馬德偉先生及趙瑋博士，獨立非執行董事傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士。

董事願就本公告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，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述產生誤導。



中信証券（香港）有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場第一期
18樓

中糧家佳康食品有限公司

董事會

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

敬啟者：

茲提述中糧家佳康食品有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）刊發日期為二零二三年一月六日的公告（「盈利預警告」）及日期為二零二三年二月六日的公告（「盈利更新公告」），有關 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔生物資產公允價值調整前未經審核綜合虧損淨額（「公允價值調整前未經審核虧損淨額」）及 貴公司擁有人應佔生物資產公允價值調整後未經審核綜合溢利淨額（「公允價值調整後未經審核溢利淨額」）。其全文載於 貴公司刊發日期為二零二三年二月十七日的通函（「通函」）附錄三及四。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函，而本函件為其中一部分，所界定者具有相同涵義。

貴集團公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額構成收購守則規則10下之盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告。

吾等已與 貴公司討論編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準。 貴公司核數師天職香港會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」（「香港核證委聘準則第3000號」）進行委聘工作。

吾等亦已考慮 貴公司核數師天職香港會計師事務所有限公司向 閣下發出日期為二零二三年二月十七日的函件（其全文載於通函附錄六），當中載述「就所有會計政策及計算而言，公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額在所有重大方面已根據本報告『編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準』一節所載 貴公司董事採納之基準妥為編製。」

吾等並無獨立核實導致公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額的計算方法。吾等假設 貴公司向吾等提供之所有資料、材料及陳述於提供或作出時均屬真實、準確、完整及無誤導成分，且直至通函日期仍繼續維持，而所提供之資料及材料亦無遺漏任何重大事實或資料。吾等並無就該等資料、材料或陳述之準確性、真實性或完整性作出任何明確或隱含之聲明或保證。因此，吾等不對通函所載之公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額承擔任何明確或隱含責任。

基於上文所述及基於董事信納並無其他事項須提請吾等垂注，吾等認為，公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額，而 閣下作為董事須對此負全責，乃經董事審慎周詳考慮後作出及批准。

代表
中信証券（香港）有限公司
陳奕祺
董事總經理
謹啟



未經審核財務資料的獨立鑒證報告

致中糧家佳康食品有限公司董事會

吾等已就編製中糧家佳康食品有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度的生物資產公允價值調整前未經審核綜合虧損淨額（「公允價值調整前未經審核虧損淨額」）及生物資產公允價值調整後未經審核綜合溢利淨額（「公允價值調整後未經審核溢利淨額」）所採納的主要會計政策及所採用的計算方法進行工作，以供於貴公司日期為二零二三年一月六日的盈利預警告及日期為二零二三年二月六日的盈利更新公告中披露。

編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準

公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額乃按與貴集團於編製貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表分別呈列之生物資產公允價值調整前業績及生物資產公允價值調整後業績時所採納之會計政策一致之基準編製。於編製公允價值調整前未經審核虧損淨額時，貴公司董事就貴集團的生物資產採用成本模式，以致貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度持有的所有生物資產均按成本計量，且公允價值的相應變動不予調整。

董事責任

貴公司董事全權負責根據本報告「編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準」一節所載基準編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額。此責任包括設計、實施及維持與選擇及應用適當會計政策以及於編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額時準確計算有關之內部監控，而當中並無重大錯誤陳述。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中的獨立性及其他道德規範，該等規範乃基於誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所進行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行有關遵守道德規範、專業準則以及適用的法律及監管要求的質量管理政策及程序系統。

吾等的責任

吾等的責任是根據吾等獲取的合理保證，就會計政策及計算而言，對公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後的未經審核溢利淨額是否在所有重大方面已根據本報告「編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準」一節所載 貴公司董事所採納的基準妥為編製作出結論，並僅按照吾等的委聘條款向閣下（作為整體）報告吾等的結論，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行委聘工作。

該等準則要求吾等計劃及執行工作，以就會計政策及計算方法而言，對公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額於所有重大方面是否已根據 貴公司董事所採納之基準編製取得合理保證。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核。因此，吾等不會發表審核意見。

意見

吾等認為，就所有會計政策及計算而言，公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額在所有重大方面已根據本報告「編製公允價值調整前未經審核虧損淨額及公允價值調整後未經審核溢利淨額之基準」一節所載 貴公司董事所採納之基準妥為編製。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二三年二月十七日

溫永平

執業證書編號：P07471

1. 責任聲明

董事願就本通函共同及獨立承擔全部責任，本通函乃根據上市規則的規定提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及確信，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，致使本通函或其所載任何聲明有誤導成份。

本通函乃根據收購守則的規定提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及獨立承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函無遺漏任何事項，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及配發及發行認購股份後的法定及已發行股本如下：

(a) 於最後實際可行日期

法定：		美元
50,000,000,000	每股面值0.000001美元的股份	50,000
已發行並繳足：		
3,901,998,323	每股面值0.000001美元的股份	3,901.998323

(b) 緊隨配發及發行認購股份後

法定：		美元
50,000,000,000	每股面值0.000001美元的股份	50,000
已發行並繳足：		
3,901,998,323	每股面值0.000001美元的股份	3,901.998323
680,000,000	根據股份認購事項將予配發及發行之每股面值 0.000001美元的認購股份	680
4,581,998,323	每股面值0.000001美元的股份	4,581.998323

所有已發行股份已繳足並在所有方面享有同等權益，包括與股息、投票及資本回報有關之所有權利。

除根據股份認購事項將予發行之認購股份外，自二零二一年十二月三十一日起，本公司概無發行任何股份。

本公司並無申請或現時建議或尋求股份或認購股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之尚未行使已發行可換股證券、期權或認股權證。

3. 市場價格

下表列示股份於(i)緊接該公告日期前六個曆月各月之最後交易日及直至最後實際可行日期；(ii)緊接該公告刊發前之最後完整交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二二年七月二十九日	3.40
二零二二年八月三十一日	3.01
二零二二年九月三十日	2.11
二零二二年十月三十一日	1.65
二零二二年十一月三十日	2.28
二零二二年十二月三十日	2.23
二零二三年一月十一日(即緊接該公告刊發前之最後完整交易日)	2.34
二零二三年一月三十一日	2.54
二零二三年二月十四日(即最後實際可行日期)	2.43

於有關期間，股份於聯交所錄得的最高及最低收市價分別為於二零二二年七月十一日的3.89港元及於二零二二年十月三十一日的1.65港元。

4. 權益披露

(A) 董事於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份及債券證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無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）的股份、相關股份或債券證中擁有或被視為擁有任何(i)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉；(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人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及淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

(B) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）及公司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3分部須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之權益登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股數目	持股概約百分比
明暉國際有限公司（「明暉」）	實益擁有人	1,078,377,782(L)	27.64%
中國食品（控股）有限公司 （「中國食品（控股）」）	於受控法團之權益	1,078,377,782(L)	27.64%
中糧集團（香港）有限公司 （「中糧（香港）」）	於受控法團之權益	1,078,377,782(L)	27.64%
	實益擁有人	88,304,000(L)	2.26%
中糧集團有限公司（「中糧」）	於受控法團之權益	1,166,681,782(L)	29.90%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份之好倉。
- (2) 根據於最後實際可行日期已發行股份總數3,901,998,323股計算。
- (3) 明暉為中國食品（控股）的全資附屬公司。中國食品（控股）由中糧（香港）全資擁有，而中糧（香港）由中糧全資擁有。因此，中糧、中糧香港及中國食品（控股）均被視為於明暉持有的有關股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或已記入根據證券及期貨條例第336條存置的本公司登記冊的任何權益或淡倉。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約為(a)於該公告日期前六個月內訂立或修訂之合約（包括持續及固定年期合約）；(b)通知期為12個月或以上之持續合約；(c)有效期超過12個月之固定年期合約（不論通知期）；或(d)不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）。

董事	服務合約或 委任書日期	服務合約或 委任書期限	酬金
馬德偉先生	二零二一年 七月三十日	自二零二一年 七月三十日起， 為期三年，而年期 將於屆滿後自動 續期三年	零
趙璋博士	二零二一年 七月三十日	自二零二一年 七月三十日起， 為期三年，而年期 將於屆滿後自動 續期三年	零
傅廷美先生	二零一六年 五月二十三日	為期三年，期滿後 可再續期三年	每年350,000港元
李恆健先生	二零一六年 五月二十三日	為期三年，期滿後 可再續期三年	每年350,000港元
鞠建東博士	二零一八年 十一月二十一日	為期三年，期滿後 可再續期三年	每年350,000港元

根據上市規則、本公司組織章程大綱及章程細則及任何其他適用法律，董事有資格於本公司股東大會上膺選連任。根據馬德偉先生、趙瑋博士、傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士的委任書，本公司須向彼等各自彌償彼等因履行職責或與本公司業務有關而恰當及合理產生的所有費用。

6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團業務有或可能有任何其他利益衝突。

8. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，除股份認購協議外：

- (a) 認購人或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂有任何與股份認購協議或清洗豁免有關或取決於股份認購協議或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何補償協議）；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂立以股份認購協議或清洗豁免（在其他方面與股份認購協議或清洗豁免有關）之結果為條件／或取決於股份認購協議或清洗豁免之結果之協議、安排或諒解；

- (c) 認購人或其任何一致行動人士與任何董事概無就任何董事之任何利益訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償協議)，作為離職補償或在其他方面與股份認購協議或清洗豁免有關之其他補償；及
- (d) 概無董事於認購人訂立的任何重大合約中擁有重大權益。

9. 根據收購守則作出有關股權及交易之披露

於最後實際可行日期，除董事會函件內「VI. 對本公司股權架構之影響」一節所披露之股份持股及根據股份認購事項建議認購之認購股份外，認購人確認：

- (a) 概無認購人董事於任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；
- (b) 概無認購人或其一致行動人士擁有或控制任何股份或有關之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (c) 認購人或其一致行動人士概無接獲任何人士有關彼等是否將投票贊成或反對批准股份認購事項(包括股份認購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權)及清洗豁免之決議案之不可撤回承諾；
- (d) 除股份認購協議外，認購人或其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (e) 認購人或其一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (f) 除根據股份認購協議應付的認購股份的認購價外，認購人或其一致行動人士概無就股份認購事項向本公司或其一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；

- (g) 認購人或其一致行動人士概無與任何股東訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之任何諒解、安排或協議；
- (h) 除股份認購事項外，概無認購人或其一致行動人士將於該公告日期至完成期間作出任何構成不合資格交易(定義見收購守則)之本公司投票權收購或出售；
- (i) 概無任何協議、安排或諒解將據此向任何其他人士轉讓、抵押或質押認購股份；
- (j) 除股份認購事項外，概無有關股份或任何認購人及其一致行動人士之股份且對股份認購事項或清洗豁免而言可能屬重大之安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)；及
- (k) 除股份認購協議外，認購人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引股份認購事項或清洗豁免項下條件之情況之協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司確認：

- (a) 本公司、其附屬公司或聯營公司概無與任何股東訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之任何諒解、安排或協議；
- (b) 本公司並無擁有任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (c) 概無董事於任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；
- (d) 概無董事於股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；
- (e) 誠如董事會函件「VI. 對本公司股權架構之影響」一節所披露，概無股份、有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具由本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則項下「一致行動」(為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外)定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」(為免生疑問，以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外)定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士擁有或控制；

- (f) 除股份認購協議外，概無人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (g) 概無股份或有關股份的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理；
- (h) 概無董事於本公司持有任何股權，致使彼等有權投票贊成或反對有關批准股份認購事項（包括股份認購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權）及清洗豁免之決議案；及
- (i) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。

10. 股份買賣

於有關期間，

- (a) 除股份認購協議外，認購人或其任何一致行動人士概無買賣任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值或已收購或訂立任何協議或安排以收購本公司任何投票權；
- (b) 認購人董事概無買賣任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；
- (c) 認購人或其一致行動人士或董事概無借入或借出本公司股份或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
- (d) 本公司無買賣任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；及
- (e) 概無董事買賣任何認購人股份或有關認購人股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具或有關股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何待決或面臨威脅屬重大之訴訟、仲裁或索償。

12. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接該公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與中糧財務有限責任公司（「中糧財務」）所訂立日期為二零二一年七月九日的補充金融服務協議，據此，本公司與中糧財務同意將(i)中糧財務向本集團提供的存款服務於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別修訂為人民幣1,500,000,000元（就本集團存放於中糧財務的每日最高存款金額而言）及人民幣19,400,000元（就財政年度應付本集團的存款利息而言）；及(ii)中糧財務向本集團提供的委託貸款服務於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的年度上限修訂為人民幣750,000元（就本集團為有關委託貸款服務應付的手續費而言）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月九日的公告及日期為二零二一年八月二十五日的通函；
- (b) 本公司與中糧財務所訂立日期為二零二一年十一月十六日的金融服務協議，據此，中糧財務同意(i)向本集團提供存款服務，截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣1,500,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,000,000,000元（就本集團存放於中糧財務的每日最高存款金額及應付本集團的存款利息而言）；(ii)向本集團提供貸款服務（「貸款服務」），截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣1,500,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,000,000,000元（就中糧財務向本集團提供貸款的本金額而言）及截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣65,250,000元、人民幣78,300,000元及人民幣87,000,000元（就本集團應付中糧財務的該等貸款利息而言）；(iii)向本集團

提供委託貸款服務（「委託貸款服務」），截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣750,000元、人民幣850,000元及人民幣1,000,000元（就本集團為有關委託貸款服務應付的手續費而言）；及(iv)向本集團提供的其他金融服務（包括外匯結售匯服務、結算服務及其他相關諮詢及代理服務），截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度各年的年度上限為人民幣970,000元（就本集團為有關其他金融服務應付中糧財務的手續費及其他服務費而言）。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告及日期為二零二一年十二月二十三日的通函；

- (c) 本公司與中糧財務所訂立日期為二零二二年八月二十三日的補充金融服務協議，據此，本公司與中糧財務同意將(i)中糧財務向本集團提供的貸款服務於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別修訂為人民幣2,500,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣3,500,000,000元（就中糧財務向本集團提供貸款的本金額而言）；及(ii)中糧財務向本集團提供的委託貸款服務於截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別修訂為人民幣1,000,000元及人民幣1,000,000元（就本集團為有關委託貸款服務應付的手續費而言）；及
- (d) 股份認購協議。

13. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之名稱及資格：

名稱	資格
中信証券（香港）有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
新百利融資有限公司	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）受規管活動的持牌法團
天職香港會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問（中國）有限公司	獨立專業估值師公司

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所刊印的形式及涵義轉載其函件、報告、建議及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，除本通函董事會函件「VI.對本公司股權架構之影響」一節所披露者外，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無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（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

14. 企業及其他資料

本公司的註冊辦事處位於Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。

本公司的聯席公司秘書是張楠博士及周慶齡女士。

本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

中信証券(香港)有限公司之主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座18樓。

獨立財務顧問之主要營業地點為香港皇后大道中29號華人行20樓。

認購人之註冊辦事處及通訊地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。於最後實際可行日期，認購人之董事為呂軍先生、樂日成先生、粟健先生及宋亮先生。

認購人一致行動集團之主要成員公司包括認購人及明暉國際有限公司。明暉國際有限公司的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。於最後實際可行日期，明暉國際有限公司的董事為陳朗先生及江國金先生。

明暉國際有限公司為認購人的全資附屬公司，而認購人由中糧集團有限公司（一間中國國有企業）全資擁有。於最後實際可行日期，中糧集團有限公司的董事為呂軍先生、欒日成先生、徐念沙先生、歐陽謙先生、羅東江先生、孫家康先生、李福申先生及高翔先生。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

其名稱標有「*」號的實體的英文譯名僅供識別。

15. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間將刊發在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)、證券及期貨事務監察委員會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站(<http://www.cofcojoycome.com>)：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的經修訂及重列組織章程大綱及細則；
- (c) 認購人之細則；
- (d) 載有本公司截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表之本公司已刊發年報及本公司截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (h) 本附錄內「13. 專家」一段所述的同意書；
- (i) 本附錄內「12. 重大合約」一段所述的重大合約；

- (j) 本附錄內「5. 董事之服務合約」一段所述的服務合約；
- (k) 第一太平戴維斯估值及專業顧問(中國)有限公司就本集團物業發出之物業估值報告，載於本通函附錄二；
- (l) 盈利預警公告；
- (m) 盈利更新公告；
- (n) 中信証券(香港)有限公司就盈利預警公告及盈利更新公告發出的報告，載於本通函附錄五；及
- (o) 天職香港會計師事務所有限公司就盈利預警公告及盈利更新公告發出的報告，載於本通函附錄六。



中糧家佳康食品有限公司
COFCO Joycome Foods Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01610)

茲通告中糧家佳康食品有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年三月十日(星期五)上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案及特別決議案：

普通決議案

1. 動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與中糧集團(香港)有限公司(「認購人」)就股份認購事項訂立日期為二零二三年一月十一日的股份認購協議(「股份認購協議」)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准股份認購協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於本公司根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份之特別授權(「特別授權」)，並授權董事會根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份；及
- (c) 授權董事會就股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權以及配發及發行認購股份)或使其生效而作出其認為屬必要或權宜或適宜之一切有關行動及事宜，並簽署一切有關文件及採取有關步驟，以及同意董事會認為符合本公司利益之有關變動、修訂或豁免。

特別決議案

2. **動議**待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)及可能對其施加的任何條件後,批准豁免(「**清洗豁免**」)認購人及其一致行動人士因認購人根據收購守則規則26豁免註釋1認購股份認購協議項下之認購股份而可能產生就本公司全部已發行股份及其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)提出強制性全面要約之責任,並授權任何一名或多名董事作出彼認為就實施與清洗豁免有關或附帶之任何事宜及使其生效而言或與之有關之屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜,並簽立一切須加蓋印章之有關文件(如適用)。

承董事會命
中糧家佳康食品有限公司
江國金
主席、執行董事兼總經理

中國北京,二零二三年二月十七日

股東特別大會通告

附註：

1. 上述決議案的詳情載於本公司日期為二零二三年二月十七日的通函（「通函」）。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均可委派一位或以上的代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目及類別。
3. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二三年三月七日（星期二）至二零二三年三月十日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年三月六日（星期一）下午四時三十分前送達本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
4. 代表委任表格連同經簽署的任何授權書或其他授權文件（如有），或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司在香港的股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 如屬任何股份的聯名持有人，任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位的人士（不論親身或委派代表）的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份的排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。
7. 鑑於新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情之最新發展，本公司將於上述大會採取以下防控措施應對疫情以保障本公司股東免受感染風險：
 - (i) 每位股東或委任代表於場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫高於攝氏37.3度將不准進入會場；
 - (ii) 每位股東或委任代表需於會議期間佩戴外科手術口罩；及
 - (iii) 大會將不會提供禮品或禮券。

於本通告日期，本公司董事會成員包括：董事會主席、執行董事兼總經理江國金先生，非執行董事馬德偉先生及趙瑋博士，獨立非執行董事傅廷美先生、李恆健先生及鞠建東博士。