
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司證券，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港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，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED 中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

有關出售目標公司之主要交易

本封面所用詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。向股東寄發本通函乃僅供說明。

二零二四年六月十七日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 該物業的估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各詞彙具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國農產品貸款」	指	誠如買賣協議所列明，目標公司結欠若干本公司間接全資附屬公司的公司間貸款，金額約達人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)
「本公司」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司，一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)
「完成」	指	於向中國相關國家市場監督管理總局進行必要登記及備案後完成買賣目標公司
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	出售事項之代價，初始金額約為人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)(可予以調整)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件由賣方向買方出售目標股權

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏進清江」	指	淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為目標公司之直接非全資附屬公司
「淮安清江浦政府」	指	淮安市清江浦區人民政府
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄧先生」	指	鄧清河先生，本公司主席、執行董事兼控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該物業」	指	該物業包括農產品物流市場的未出售部分，主要包括(i)建於總地盤面積約101,630.60平方米(約1,093,943平方呎)的兩幅相鄰土地；及(ii)總建築面積約25,955.73平方米(約279,385平方呎)的多幢樓宇及建築，作零售、批發、倉儲、辦公室及設施用途。該物業位於中國江蘇省淮安市清浦區北環路北側及淮海南路東側，於最後實際可行日期由目標公司擁有並用作農副產品批發市場
「買方」	指	淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(前稱淮安市清浦區文化傳播有限公司)，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由淮安清江浦政府最終擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	由賣方、買方、目標公司及宏進清江就(其中包括)出售事項於二零二四年五月二十五日簽訂之附條件買賣協議
「國家市場監督管理總局批准日期」	指	與轉讓目標股權有關的股東變更登記獲中國相關國家市場監督管理總局批准的日期
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	淮安宏進農副產品物流有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「目標股權」	指	賣方所持之目標公司全部股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	僑域有限公司，一間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間接全資附屬公司
「宏安」	指	宏安集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安董事會」	指	宏安之董事會
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司

釋 義

「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為宏安擁有75%之上市附屬公司
「位元堂」	指	位元堂藥業控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，港元兌人民幣乃按1港元兌人民幣0.90655元之概約匯率換算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

執行董事：

鄧清河先生，*GBS*，太平紳士(主席)

梁瑞華先生(行政總裁)

黃家傑先生

羅旭瑩女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

劉經隆先生

王炳源先生

李引泉先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

有關出售目標公司之主要交易

緒言

茲提述本公司與宏安於二零二四年五月二十五日聯合刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)買賣協議。於二零二四年五月二十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、

董事會函件

買方、目標公司及宏進清江訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)買賣協議的進一步詳情；(b)該物業的估值報告；及(c)上市規則規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下。

日期

二零二四年五月二十五日

訂約方

- (i) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；
- (iii) 目標公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司(作為目標公司)；
及
- (iv) 宏進清江(作為目標公司之附屬公司)

主旨事項

買賣協議之主旨事項為買賣目標股權。目標股權指目標公司於最後實際可行日期之整體股權。買方還根據買賣協議承諾，於國家市場監督管理總局批准日期後7個營業日內向目標公司提供資金約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，供目標公司於國家市場監督管理總局批准日期後14個營業日內用於償還中國農產品貸款。

代價

出售事項之代價初步約為人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)，可根據下文所述進行調整，而買方應按以下方式支付有關代價：

- (i) 經調整代價的95%(即納入下文所述任何調整後的代價)須由買方於完成日期後60日內以現金支付予賣方，而相當於人民幣10,000,000元(相當於約11,030,000港元)的部分金額可動用買方於簽署買賣協議及以目標公司名義開立託管銀行賬戶應付的按金償付；及
- (ii) 經調整代價之餘下5%須由買方於完成日期後180日內以現金支付予賣方。

經比較目標集團於以下日期之綜合資產淨值，可對上文所述初步代價作出調整：

- (a) 如獨立核數師將編製的其於二零二四年七月三十一日的綜合賬目所示；及
- (b) 其於二零二三年十二月三十一日之綜合賬目內所示金額。

倘(a)高於(b)，代價將相應上調，惟最高經調整總代價約為人民幣71,710,000元；倘(a)低於(b)，則代價將相應下調，最低金額為人民幣零元(調整金額的範圍均主要參考有關目標集團資產可能的重新估值)。代價調整金額將由獨立核數師評估，倘賣方及買方未能就有關調整達成協議，雙方將有權終止買賣協議。

代價乃由賣方與買方之間經公平磋商後達致，主要計及於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔的未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元，有關金額經計及於二零二四年三月三十一日該物業的估值約人民幣156,000,000元(相當於約172,080,000港

董事會函件

元)、中國農產品貸款的本金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)及目標公司主營業務(即農產品市場的營運及管理業務)產生的其他資產及負債。初步代價金額與目標公司於二零二四年三月三十一日資產淨值的差額,乃指各訂約方基於多項因素(包括但不限於買方本身對目標公司及其前景的評估)進行磋商後產生的溢價。

上調金額上限為人民幣42,810,000元(即人民幣71,710,000元減人民幣28,900,000元),乃指賣方對目標公司於二零二三年十二月三十一日(即資產淨值參考日期)後的資產狀況作出的估計最高上調幅度,主要計及上述目標集團預期記錄的潛在資產重新估值。誠如上文所披露,代價調整金額將由獨立核數師進行評估,倘賣方與買方無法就調整金額達成協議,則雙方均有權終止買賣協議。本公司將於達成代價調整金額時對其作出檢討,並評估該金額能否公允地反映目標集團資產狀況變動的幅度。

先決條件

待以下先決條件達成後,完成方始作實:

- (i) 買賣協議所述與目標集團有關的資產及負債屬完整及準確,且並無未披露的產權負擔;
- (ii) 除買賣協議所列明之債項外,賣方及目標集團並無其他債務、或然負債、重大訴訟或其他可能會影響出售事項完成的情況;
- (iii) 買賣協議所披露之目標公司所有尚未履行合約及現有人員的相關資料仍屬完整且無遺漏;
- (iv) 買賣協議訂約方已完成有關出售事項之適用審批程序;
- (v) 目標公司已取得中國農產品貸款債權人有關承諾於買賣協議所協定之還款日期或之前不會向目標公司及/或買方提出申索之確認書;

董事會函件

- (vi) 本公司及宏安各自己遵守上市規則之合規要求，包括向各自之股東寄發通函以及經本公司及宏安股東通過必要決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易（倘適用）；
- (vii) 董事會及宏安董事會各自己根據買賣協議及出售事項之條款及條件批准其條款；及
- (viii) 賣方及買方已書面確認處理目標公司及宏進清江現有人員的安排。

賣方須於買賣協議簽署後60天之內達成第(vi)至(vii)段所載先決條件（該期限可再延長30天或經買賣雙方同意的更長期間），否則，賣方將有權終止買賣協議。

於最後實際可行日期，上文第(vii)段所載列之先決條件已達成，而就上文第(vi)段之先決條件而言，本公司已接獲Rich Time Strategy Limited及Onger Investments Limited之書面批准，根據上市規則第14.44條取代於本公司股東大會上通過決議案批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

擔保

賣方及買方根據買賣協議須承擔的責任分別由本公司之全資附屬公司洛陽宏進農副產品批發市場有限公司以及淮安市清江浦城投控股集團有限公司（由淮安市清江浦政府最終擁有）根據買賣協議之規定以獨立擔保函作出擔保。

完成

於(i)買賣協議項下所有先決條件獲達成；及(ii)賣方及買方就經調整代價金額達成

董事會函件

協議後三日內，賣方須向買方發出通知，而賣方及買方須於賣方通知後七個營業日內，向相關國家市場監督管理總局申請登記目標公司的股東變動。

買賣目標公司將於國家市場監督管理總局批准日期後三日內完成。

根據買賣協議，倘買方未能履行其任何責任以支付代價、向目標公司提供資金以償還中國農產品貸款，或促使目標公司償還中國農產品貸款，其將有責任向賣方支付賠償，金額為每日經調整代價之0.01%；倘持續違約超過60日，則須支付額外賠償，金額為代價之20%，屆時賣方亦有權終止買賣協議。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，註冊資本為35,000,000美元，其中約30,300,000美元已繳足。目標公司於完成前為本公司之間接全資附屬公司。目標集團主要於江蘇省淮安市從事農副產品批發市場經營及管理業務。於最後實際可行日期，目標集團的主要資產為該物業。

有關該物業之資料

目標公司為該物業的登記、法定及實益擁有人。該物業包括農產品物流市場的未出售部分，主要包括(i)建於總地盤面積約101,630.60平方米(約1,093,943平方呎)的兩幅相鄰土地；及(ii)總建築面積約25,955.73平方米(約279,385平方呎)的多幢樓宇及建築，作零售、批發、倉儲、辦公室及設施用途。該物業於江蘇省淮安市清江浦區。最後實際可行日期，該物業由目標公司用作農副產品批發市場。經獨立估值師估算，該物業於二零二四年四月三十日的初步指示性估值約為人民幣156,000,000元。

董事會函件

目標集團之財務資料

目標集團截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)淨額	(13,675)	(12,232)
除稅後(虧損)淨額	(13,629)	(12,232)

於二零二四年三月三十一日，目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

資產及負債

經計及初步代價及目標集團於二零二四年三月三十一日的未經審核資產淨值，估計於完成後，本集團的資產總額將減少約13,760,000港元。本集團的負債總額將減少約52,210,000港元。估計本集團的資產淨值將增加約38,450,000港元，即本集團資產總額及負債總額的變動淨影響。

盈利

於完成後，本集團預計將錄得出售收益約6,580,000港元(於撥回集團層面之匯兌儲備約20,760,000港元前)，而於撥回匯兌儲備後將產生出售虧損淨額約14,180,000港元。有關出售虧損乃參考預期所得款項總額約186,820,000港元計算，包括(i)買賣目標股權之初步代價金額約人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)及(ii)中國農產品貸款之還款金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，並從中扣除(i)於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元，(ii)中國農產品貸款之金額約人民幣140,470,000元(相當於約154,940,000港元)，(iii)於二零二四年三月三十一日撥回集團層面的外匯儲備約20,760,000港元及(iv)相關開支約1,570,000港元。

董事會函件

錄得上述匯兌儲備乃由於本集團的綜合財務報表以港元呈報，而目標公司的功能貨幣則為人民幣。因此，於各財務報告期結束時，目標公司的資產及負債乃按報告期末當時的匯率換算為港元，而其損益表則按有關交易日期當時的匯率換算為港元。就此產生的匯兌差額於本公司的其他全面收益中確認，並於匯兌波動儲備中累計，惟倘有關差額歸屬於非控股權益則除外。出售目標公司時，於本公司與目標公司相關的儲備(就本公司財務報表而言被視為一項境外業務)內的累計金額於損益表中確認，且於釐定出售本集團的財務影響時已計入有關金額。受限於本通函上文「買賣協議 — 代價」一節所述調整，初步代價約人民幣28,900,000元(相當於約31,880,000港元)較於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔資產淨值約23,730,000港元超出8,150,000港元。

除上述者外，預期於完成後股東應佔溢利將不會有任何重大變動。

本集團將錄得的實際收益或虧損須待本公司核數師審核及審閱。

本集團計劃將出售事項所得款項淨額用於償還計息借款、一般運營及營運資金用途。

於完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關買方之資料

買方為一間於中國成立之公司，主要從事農產品生產、銷售、加工、運輸、存儲及公園管理服務。於最後實際可行日期由淮安清江浦政府最終全資擁有。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為分別獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售業務。

賣方為一間於香港成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

進行出售事項之理由及裨益

目標公司由本公司於二零一三年成立，於江蘇省淮安市從事農產品及副產品批發市場營運。目標集團自二零二一年以來一直處於虧損狀態。就說明而言，目標集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度的未經審核綜合除稅後虧損淨額分別約為22,900,000港元、12,200,000港元、13,600,000港元。董事認為，目標集團的不良往績記錄主要歸因於淮安市其他農產品批發市場的競爭。鑒於超過三年的表現欠佳，本集團管理層已尋求從目標集團撤資。此外，初步代價約人民幣28,900,000元（相當於約31,880,000港元），較於二零二四年三月三十一日目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約23,730,000港元溢價約34%，以及買方將提供資金以供目標公司償還中國農產品貸款，實際上指應付予本集團之額外購買價，可提升本集團之營運資金狀況。經考慮出售事項之條款（包括初步代價之價值、可能上調幅度最高為經調整代價上限金額、賣方在其與買方無法協定代價調整金額的情況下有權終止交易，以及買方承諾為目標公司提供資金以償還中國農產品貸款），董事會認為，出售事項是本集團從目標集團撤資的良機，且毋須繼續為目標集團的日常營運開支及其未來資本投資需要提供支援，與此同時亦能夠產生本通函「出售事項之財務影響及所得款項擬定用途」一節所詳述本集團可能動用之大量現金所得款項，因此與於目標集團投資之餘下部分相比符合本集團之商業利益，且長期而言並無產生任何實質上有利於本集團之溢利。

董事會函件

經考慮上述理由及裨益後，董事認為按公平基準釐定之買賣協議條款及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於本公司就買賣協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，訂立買賣協議構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，若本公司召開股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。於二零二四年五月二十五日，本公司已接獲Rich Time Strategy Limited及Onger Investments Limited(各自為宏安之間接附屬公司，並為股東之緊密聯繫集團，分別持有3,674,814,532股及2,007,700,062股股份，合共持有5,682,514,594股股份，約佔本公司已發行且附帶權利可於本公司股東大會上投票之股本總數約57.09%)之書面批准，以根據上市規則第14.44條批准買賣協議及其項下擬進行之交易，以取代將於本公司股東大會上通過的決議案。

概無股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益並須就批准任何相同事項的本公司董事會決議案放棄投票。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

列位股東 台照

此 致

代表董事會

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

執行董事兼行政總裁

梁瑞華

二零二四年六月十七日

1. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即為確定本通函所載債務聲明的資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還銀行及其他貸款約1,289,600,000港元,其中總金額約909,600,000港元的銀行貸款以本集團的投資物業及其所產生、持作出售物業及已質押存款作抵押。本集團亦向客戶提供以若干銀行的利益就銀行提供的貸款作出約21,900,000港元的擔保。此外,於二零二四年四月三十日,本集團的租賃負債約為32,300,000港元。

除上文所披露者外,及除集團間負債及一般貿易應付款項外,於二零二四年四月三十日營業時間結束時,本集團概無任何其他已發行或未償還,或已授權或以其他方式已新造但未發行的債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借款或性質為借款的債務,包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或承兌信貸或租購承擔或任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何重大或然負債。

2. 營運資本聲明

考慮到出售事項及本集團現時可得的財務資源(包括本集團內部所得資金及現時可得的銀行融資),董事經作出審慎周詳的查詢後認為,本集團具備充裕營運資金應付其現時所需,即自本通函刊發日期起計至少未來12個月的需求。

3. 本集團的財務及業務前景

於本年度,中美局勢持續緊張,加上中國房地產下行發展令經濟增長放緩。然而,有關貿易影響對本集團主要集中於中國國內市場之業務營運影響輕微。展望將來,本集團將繼續憑藉其於行業之領先地位、輕易可複製之業務模式、完善之管理系統以及資訊科技基礎設施和優質客戶服務,打造一個全國農產品交易市場網絡。

為抓緊新商機,本集團已採取進一步措施,透過以「輕資產」策略與不同夥伴合作,以擴充其於中國之營運。其亦探索電子平台發展,以把握中國政府推動數據經濟帶來

的技術進步機遇。本集團憑藉在行業之領先地位，進一步將業務擴展至街市及貿易領域，本集團有信心其業務策略及營運模式將為本公司及股東整體帶來長遠裨益。

出售事項將有助本集團將其資源重新分配作償還計息借款、一般營運及營運資金等用途。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零二四年四月三十日就其對中國農產品交易有限公司(連同其附屬公司)所持物業價值的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話 +852 3408 3188
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等謹遵照閣下之指示，對中國農產品交易有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「未售出物業」)進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零二四年四月三十日(「估值日期」)市值之意見。

本函件構成估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為所估計之資產或負債之價值，當中並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳價格，亦為買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非一般融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

估值方法

吾等已使用直接比較法(乃根據替代原則採納)估物業，據此，比較乃根據可資比較物業之實際銷售變現價格及／或叫價作出。吾等會分析大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各物業之所有相關優劣之處，以達致資本價值之公平比較。

估值考慮因素

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及國際估值準則(二零二二年)所載的所有規定。

估值假設

在吾等的估值中，除另有指明外，吾等已假設：

- a. 該等物業及構成其用途的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- b. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- c. 物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業；
- d. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- e. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- f. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲出示有關物業權益之多份業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何並無列於向吾等所提供副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團中國法律顧問廣東卓建律師事務所就物業權益業權之有效性提供之資料。

限制條件

劉婧女士(地理資訊科學理學碩士)已於二零二四年四月為吾等進行實地視察。

於視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等不能就該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷而作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量，以核實其面積是否真確，惟吾等已假設交予吾等之文件所顯示之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或其毗連或鄰近土地存在任何污染、下陷或其他潛在的建築瑕疵，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別就(但不限於)年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積及辨別該物業之所有其他相關事宜。報告內載有多項圖則，包括但不限於位置圖、工地平面圖、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者識別該物業，惟僅作參考用途且吾等並不對有關圖則的準確性負責。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情觀點，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對 貴集團之法律顧問責任範圍內的資料所作出之任何詮釋承擔任何責任。吾等亦無核實獲提供之與該物業相關的任何資料是否準確。

備註

吾等以人民幣(人民幣)對物業進行估值。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
32樓3202室
中國農產品交易有限公司
董事會 台照

代 表

永利行評值顧問有限公司

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

高級聯席董事

莫秀鸞

MHKIS, MRICS, BSc(Hons)

高級經理

謹啟

二零二四年六月十七日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為皇家特許測量師學會專業會員。

莫秀鸞女士為特許測量師，於香港特別行政區及中國內地的物業估值方面擁有逾10年經驗。莫女士為皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月三十日的市值 人民幣
位於中華人民共和國江蘇省淮安市清浦區北環路北側及淮海南路東側之淮安宏進農副產品國際物流中心	該物業包括總地盤面積約101,630.60平方米(1,093,943平方呎)之農產品物流市場之未出售部分，主要由兩幅毗鄰土地組成。	該物業由擁有人作為農產品及副產品批發市場經營。	156,000,000 (人民幣壹億伍仟陸佰萬元正)
	該物業包括多幢總建築面積約25,955.73平方米(279,385平方呎)之樓宇及構築物。該物業於二零一六年至二零二一年前後竣工，作零售、批發、儲存、辦公室及配套設施用途。		貴集團應佔100%權益： 人民幣156,000,000元
	該物業之土地使用權已授出，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。		

附註：

- 根據國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號3208012013CR0045，總地盤面積約53,178.00平方米之該物業土地使用權已授予 貴公司一間間接全資附屬公司淮安宏進農副產品物流有限公司(「淮安宏進」)，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	100米
綠地率	不少於20%
最高總建築面積	63,813.60平方米

2. 根據國有土地使用權合同 — 國有建設用地使用權出讓合同編號3208012014CR0447，總地盤面積約48,452.60平方米之該物業土地使用權已授予淮安宏進，詳情如下：

受限項目	參數
容積率	不超過1.2
上蓋面積	不超過50%
樓宇高度限制	不適用
綠地率	不少於20%
最高總建築面積	58,143.12平方米

3. 根據國有土地使用權證 — 淮國用(2014)第11012號，貴公司一間間接全資附屬公司淮安宏進已獲授總地盤面積約53,178.00平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年六月二十日屆滿，作批發及零售用途。誠如 貴公司告知，該標的地塊於二零一三年一月二十九日以人民幣42,000,000元之土地出讓金總額獲得。

4. 根據國有土地使用權證 — 淮國用(2014)第17295號，淮安宏進已獲授總地盤面積約48,452.60平方米之該物業之土地使用權，期限將於二零五四年十月二十三日屆滿，作批發及零售用途。誠如 貴公司告知，該標的地塊於二零一四年九月四日以人民幣44,000,000元之土地出讓金總額獲得。

根據法律意見，根據多份房屋所有權證，總建築面積約14,330.35平方米之房屋所有權已歸屬予淮安宏進。其中，總建築面積約2,919.15平方米之該物業部分已出售及所有款項已清償。惟買方尚未辦理轉讓登記手續，律師視該部分已出售。因此，吾等於估值時僅計及總建築面積約11,411.20平方米之物業為未出售部分。

5. 根據法律意見，A5幢第4層總建築面積844.53平方米用作物業管理辦公室用途，惟並無辦理房地產權證。由於物業管理辦公室為整個發展項目的一部分設施，並已申請有關部分的工程且於完成時已驗收。律師認為有關部分可合法使用。

6. 稱為C區的地盤有七個鋼架大棚。彼等根據日期為二零二一年九月三日的七個臨時建設工程規劃許可證(於二零二四年九月二日屆滿)獲批准。據所述，總建築面積為13,700平方米，詳情如下：

證書編號	座號	獲准 總建築面積 (平方米)
320812202100577	C-1#	2,400
320812202100578	C-2#	2,400
320812202100579	C-3#	2,400
320812202100580	C-4#	2,400
320812202100581	C-5#	2,400
320812202100582	C-6#	1,000
320812202100583	倉庫	700
	總計	13,700

7. 參考 貴集團法律顧問廣東卓建律師事務所日期為二零二四年六月十一日的法律意見，內容有關物業法定業權，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 物業由淮安宏進合法持有；
 - ii. 物業的所有土地出讓價均由淮安宏進悉數清償；
 - iii. 地盤面積約48,452.60平方米之物業以受益人為蘇州銀行股份有限公司淮安分行之按揭所規限，總額為人民幣48,400,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
 - iv. 總樓面面積約1,397.24平方米之物業以受益人為蘇州銀行股份有限公司淮安分行之按揭所規限，總額為人民幣8,640,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
 - v. 總樓面面積約3,358.42平方米之物業以受益人為江蘇淮安農村商業銀行股份有限公司之按揭所規限，總額為人民幣15,000,000元。吾等於估值時未計及有關按揭；
 - vi. 淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售分別擁有房地產權證的個別單位；
 - vii. 淮安宏進有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售整個物業；
 - viii. 臨時大棚可於市場上被佔用或租賃，惟不能於市場被按揭或轉讓；及
 - ix. 除(iii)、(iv)及(v)外，物業不受任何按揭或第三方產權負擔所限制。
8. 物業的部分包括若干已售出但未向買家交付的公寓及商舖，吾等已根據代價將該等物業納入估值。

9. 由於該物業包括多間商舖、公寓及空地，吾等已根據相應用途評估該物業，以計算總市值，該物業面積明細如下：

物業類型	總樓面面積 (平方米)	價值明細 (人民幣)(經約整)
已出售但未交付部分		
公寓	225.96	670,000
內街商舖	265.54	910,000
小計	491.50	1,580,000
未售出部分		
公寓	4,771.72	15,460,000
臨街商舖	1,449.15	6,170,000
內街商舖	4,698.83	19,020,000
配套設施	844.53	並無商業價值
大棚		23,000.000
	13,700.00	(指建築成本)
空地	(地盤面積100,122.09)	91,110,000
小計	24,619.70	154,760,000
總計	25,955.73	156,000,000

吾等已識別多個相關可資比較項目，符合時間、用途、狀況及地點篩選準則。價格太高或太低的可資比較項目排除在外。

以下為可資比較項目表格：

商舖：

可資比較項目	A	B	C	D	E
地址	明遠路16號金榜 花園A2區舖位	天津路33號翰城 廣場舖位	明遠路16號金榜 花園A1區舖位	飛耀路23號南方 花園南門舖位	飛耀路23號南方 花園西區舖位
出價日期	二零二四年四月	二零二四年四月	二零二四年三月	二零二四年四月	二零二四年四月
概約樓面面積 (平方米)	70.00	98.00	100.00	330.00	215.00
出價(人民幣)	580,000	800,000	720,000	2,360,000	1,750,000
單位價格 (人民幣/ 平方米)	8,286	8,163	7,200	7,152	8,140

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點而言，倘可資比較項目的地點較佳，則下調該物業價格。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間的差異。

作出上文調整後，五項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣4,260元(基於樓面面積)。

住宅：

可資比較項目	交易A	出價B	出價C	出價D
地址	汕頭路15號鉢池 小區單位	汕頭路15號鉢池 小區單位	汕頭路15號鉢池 小區單位	宏恒勝路8號磚井 花園單位
出價/交易日期	二零二四年三月	二零二四年三月	二零二四年三月	二零二四年三月
概約樓面面積(平方米)	77.00	52.00	87.00	73.51
出價/交易價格(人民幣)	298,000	310,000	520,000	400,000
單位價格(人民幣/平方米)	3,870	5,962	5,977	5,441

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、地點、面積、樓層及狀況作出調整。下調賣盤折價，以反映磋商情況。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點而言，倘可資比較項目的地點較佳，則下調該物業價格。樓層因素亦根據較佳景觀及高層更通風而作出調整，反之亦然。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間的差異。

作出上文調整後，三項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣3,240元(基於總樓面面積)。

土地：

可資比較項目	A	B	C	D
地址	天明路北側 一幅土地	春輝路北側 一幅土地	通甫路南側 一幅土地	淮海南路東側 一幅土地
地段	淮自然(浦)掛2023 第19號地塊	淮自然(工)掛2023 第7號地塊	淮自然(工)掛2023 第2號地塊	淮自然(浦)掛2021 第20號地塊
交易日期	二零二三年十月	二零二三年十一月	二零二三年五月	二零二二年一月
用途	零售商業用地	零售商業用地	零售商業用地	批發市場用地
地盤面積(平方米)	55,086.00	58,846.00	84,043.00	110,875.40
容積率	3.00	3.00	2.00	1.20
批准樓面面積(平方米)	165,258.00	176,538.00	168,086.00	133,028.88
交易價格(人民幣)	221,000,000	220,000,000	248,000,000	111,200,000
單位價格(人民幣/平方米)	1,337	1,246	1,475	836
剩餘年期(年)	39.57	39.63	39.13	37.80

吾等已比較各種因素，並對地點、用途、面積及年期作出調整。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就地點因素而言，已上調可資比較項目A及B，而向可資比較項目C提供折讓。並無對可資比較項目D的地點作出調整。由於所有可資比較項目均為新購置土地，與標的物業的土地使用權相比，其土地使用權年限較長，因此對土地使用權年限作出折讓。

作出上文調整後，四項經調整單位價格獲分配相同權重，代表加權平均值每平方米人民幣910元(基於總樓面面積)。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份或欺騙性，及並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之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任何權益或淡倉。

於股份的好倉：

董事姓名	權益性質	所涉股份及 相關股份總數	佔本公司已 發行股份總數 之概約百分比 (附註a) %
鄧清河先生 (「鄧先生」)	受控制法團權益	5,682,514,594 (附註b)	57.09

董事姓名	權益性質	所涉股份及 相關股份總數	佔本公司已 發行股份總數 之概約百分比 (附註a) %
梁瑞華先生 (「梁先生」)	實益擁有人	50,000,000 (附註c)	0.50
黃家傑先生 (「黃先生」)	實益擁有人	25,000,000 (附註d)	0.25
羅旭瑩女士 (「羅女士」)	實益擁有人	6,000,000 (附註e)	0.06

附註：

- (a) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股股份之中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited (「Onger Investments」) 持有及3,674,814,532股股份由Rich Time Strategy Limited (「Rich Time」) 持有。Onger Investments及Rich Time各自由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「WOE」) 直接全資擁有，而WOE則由宏安直接全資擁有，宏安由鄧先生連同其聯繫人擁有約42.80%，其聯繫人包括致力有限公司(鄧先生為董事)，該公司由Alpadis Trust (HK) Limited以鄧氏家族信託受託人身份間接全資擁有。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託的受託人。Alpadis Trust (HK) Limited由Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis Group Holding AG各自擁有20% (Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.及AGH Capital Ltd.由Alpadis Group Holding AG全資擁有)；Alpadis Group Holding AG由ESSEIVA, Alain持有91%，因此ESSEIVA, Alain及其配偶TEO, Wei Lee均於致力有限公司持有的宏安股份中擁有權益。
- (c) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，鄧先生持有50,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事認購股份之購股權權益。
- (d) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，黃先生持有25,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事認購股份之購股權權益。
- (e) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，羅女士持有6,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事認購股份之購股權權益。

於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所涉股份總數 (附註b)	佔相聯法團已 發行股份總數之 概約百分比 (附註a) %
鄧先生	位元堂	受控制法團權益	810,322,940	72.02
	宏安地產	受控制法團權益	11,400,000,000	75.00
	宏安	實益擁有人	28,026,339	
		配偶權益	28,026,300	
		受控制法團權益	1,017,915,306	
		全權信託創立人	4,989,928,827	
		總計	6,063,896,772	42.80

附註：

- (a) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。
- (b) 茲提述上文附註(b)，於最後實際可行日期810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有；11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited (WOE的直接全資附屬公司)持有。由受控制法團持有的1,017,915,306股宏安股份當中，531,000,000股股份由兆貿投資有限公司(忠譽國際有限公司的直接全資附屬公司)持有，而忠譽國際有限公司則為Easy One Financial Group Limited (「Easy One」)的直接全資附屬公司，及486,915,306股股份由Caister Limited (鄧先生全資擁有的公司)持有。Easy One為Caister Limited的直接全資附屬公司。

(b) 於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉之人士

除下文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期概無人士(除董事或本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註c)
宏安	受控制法團權益 (附註a)	5,682,514,594	57.09
游育燕女士	配偶權益(附註b)	5,682,514,594	57.09

附註：

- (a) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股股份當中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited(「**Onger Investments**」)持有及3,674,814,532股股份由Rich Time Strategy Limited(「**Rich Time**」)持有。Onger Investments及Rich Time各自由Wang On Enterprises (BVI)Limited(「**WOE**」)直接全資擁有，而WOE則由宏安直接全資擁有。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，游育燕女士被視作於其配偶鄧先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之5,682,514,594股股份中擁有權益。
- (c) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。

於最後實際可行日期，除下文及本通函所披露者外，概無董事或候任董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露其於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益 或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
鄧先生	宏安	董事

3. 董事及其他緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

4. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表日期）後收購或出售或租賃或收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立可由本集團於一年內終止而毋須作出任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，董事亦不知悉針對本集團任何成員公司之未了結或面臨威脅之重大訴訟、申索或仲裁。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，本集團成員公司訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務中訂立的合約)：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 本公司與宏安訂立日期為二零二二年十月一日的總特許協議，由二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日為期三年，據此，宏安集團可授出宏安集團管理，或宏安集團有權授出特許以使用之香港若干街市物業(或其任何部分)之特許權予本集團，惟須受限於最高年度上限(有關本集團與宏安集團之間的特許費)(有關根據本集團與宏安集團將訂立的相關最終特許協議將予確認之使用權資產金額)，詳情載於本公司、宏安及位元堂於二零二二年十月一日的聯合公告。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載提供意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)；(ii)自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或向本集團任何成員公司租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或擬向本集團任何成員公司租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容刊發本通函並載入其函件、及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司的公司秘書為吳綺雯女士。彼為英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員，以及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的股份過戶登記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。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件文本於本通函日期起計14日內在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cnagri-products.com可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載由永利行評值顧問有限公司編製的該物業估值報告；及
- (c) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所述專家的同意書。