
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)

有關售後回租安排之主要交易

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5至14頁。

本公司已就售後回租安排取得股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須就批准售後回租安排舉行股東大會。向股東寄發本通函乃僅供說明。

二零二五年六月十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 該等租賃資產之估值報告.....	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：

「應收賬款質押協議」	指	洛陽宏進與海爾就各該等售後回租協議將予訂立的應收賬款質押協議
「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
「冠集股權質押協議」	指	冠集與海爾將予訂立的股權質押協議
「共同承租人」	指	洛陽宏進及濮陽宏進之統稱
「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)，為宏安擁有約57.09%權益之上市附屬公司
「冠集」	指	Crown Fortress Limited 冠集有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海爾」	指	海爾融資租賃股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司

釋 義

「河南港安」	指	河南港安農副產品有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「河南港安股權質押協議」	指	河南港安與海爾將予訂立的股權質押協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏進」	指	宏進農副產品集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年六月十三日，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
「該等租賃資產」	指	租賃資產I及租賃資產II之統稱
「租賃資產I」	指	根據售後回租協議I項下售後回租安排，共同承租人向海爾出售及向共同承租人回租涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目
「租賃資產II」	指	根據售後回租協議II項下售後回租安排，共同承租人向海爾出售及向共同承租人回租涉及大棚及若干設備的濮陽市及洛陽市若干建築項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「洛陽宏進」	指	洛陽宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「前售後回租安排」	指	構成本公司與宏安日期為二零二五年一月二日聯合公佈的標的事宜之售後回租安排
「濮陽宏進」	指	濮陽宏進農副產品批發市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司擁有75%權益之附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議I」	指	海爾與共同承租人訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售租賃資產I及向共同承租人回租租賃資產I
「售後回租協議II」	指	海爾與共同承租人訂立日期為二零二五年五月二十日的有條件售後回租協議，內容有關共同承租人向海爾出售租賃資產II及向共同承租人回租租賃資產II
「該等售後回租協議」	指	售後回租協議I及售後回租協議II之統稱

釋 義

「售後回租安排」	指	共同承租人向海爾出售該等租賃資產並向共同承租人回租該等租賃資產
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01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
「宏安」	指	Wang On Group Limited (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)，為宏安擁有75%之上市附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited 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：0897)，為宏安擁有約72.02%之上市附屬公司
「%」	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0.92146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。

* 僅供識別



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

尚海龍先生

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：

有關售後回租安排之主要交易

緒言

茲提述本公司與宏安於二零二五年五月二十日刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)售後回租安排。於二零二五年五月二十日，洛陽宏進(本公司的全資附屬公司)(作為承租人)、濮陽宏進(本公司擁有75%權益之附屬公司)(作為承租人)與海爾(作為

出租人)(i)就租賃資產I的售後回租訂立售後回租協議I，售價為人民幣51,000,000元(相當於約55,300,000港元)；及(ii)就租賃資產II的售後回租訂立售後回租協議II，售價為人民幣20,400,000元(相當於約22,100,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)售後回租安排的進一步詳情；(b)該等租賃資產的估值報告；及(c)上市規則規定的其他資料。

售後回租安排

1. 該等售後回租協議

該等售後回租協議的主要條款概述如下。

日期

二零二五年五月二十日

訂約方

- (i) 洛陽宏進(作為承租人)；
- (ii) 濮陽宏進(作為承租人)；及
- (iii) 海爾(作為出租人)

售價及付款

根據售後回租協議I及售後回租協議II應付的售價分別為人民幣51,000,000元(相當於約55,300,000港元)及人民幣20,400,000元(相當於約22,100,000港元)。

各自的售價乃經參考訂約各方之間考慮及協定的多項因素後經公平磋商釐定，包括共同承租人及海爾各自估計該等租賃資產的價值以及海爾可接受的物業按揭成數。

經扣除(i)售後回租協議I的保證金人民幣1,000,000元(相當於約1,100,000港元)；及(ii)售後回租協議II的保證金人民幣400,000元(相當於約400,000港元)後，淨售價(i)人民幣

董事會函件

50,000,000元(相當於約54,300,000港元)；及(ii)人民幣20,000,000元(相當於約21,700,000港元)須由海爾於下列條件達成後10個營業日內支付予共同承租人：

- (i) 海爾已收到共同承租人就各該等售後回租協議項下售價金額的收據；
- (ii) 海爾已收到共同承租人就各該等售後回租協議項下該筆付款發出的付款通知；
- (iii) 海爾已收到河南港安股權質押協議項下確認完成股權質押登記的相關文件；
- (iv) 海爾已收到冠集股權質押協議項下確認完成股權質押登記的相關文件；
- (v) 海爾已收到應收賬款質押協議項下確認完成應收賬款質押登記的相關文件；
- (vi) 海爾已收到共同承租人就各該等租賃資產提供的固定資產台賬的截圖並加蓋公章；
- (vii) 海爾已收到共同承租人出具各該等租賃資產的驗收確認函；及
- (viii) 海爾已收到共同承租人提供各該等租賃資產的視頻或照片。

該等租賃資產

該等租賃資產包括共同承租人所擁有涉及大棚及若干設備的位於濮陽市及洛陽市的若干建築項目。

根據內部估算，租賃資產I及租賃資產II於二零二五年二月二十八日的未經審核賬面價值分別為約人民幣39,100,000元(相當於約42,400,000港元)及約人民幣12,200,000元(相當於約13,300,000港元)。根據永利行評值顧問有限公司所述，該等租賃資產於二零二五年四月三十日的估值為人民幣79,700,000元(相當於約86,500,000港元)。估值金額低於售後回租安排項下的應付售價，原因為應用貸款價值比率。

租期

36個月

租賃付款總額

(i)售後回租協議I的租賃付款總額約為人民幣53,800,000元(相當於約58,400,000港元);及(ii)售後回租協議II的租賃付款總額約為人民幣21,500,000元(相當於約23,300,000港元),包括融資租賃付款及人民幣100.0元(相當於約108.5港元)的保留費,乃經參考該等租賃資產的售價及類似融資租賃安排的現行市場利率(上述全國銀行間同業拆借中心之五年期貸款市場報價利率為3.5%)及交易條款經公平磋商後釐定。

於該等售後回租協議生效後,海爾有權根據中國人民銀行公佈的貸款最優惠利率調整對租賃付款進行調整。實際租賃付款額在海爾發出的實際租金支付表及租金調整通知書中確認。

保證金

根據售後回租協議I及售後回租協議II的應付保證金總額分別為人民幣1,000,000元(相當於約1,100,000港元)及人民幣400,000元(相當於約400,000港元)。

就各該等售後回租協議而言,各自的保證金將從向共同承租人應付的售價中扣除。

海爾有權使用保證金抵銷共同承租人根據該等售後回租協議到期及應付的任何款項,在出現這種情況下,共同承租人須將保證金補足至其原先金額。

各保證金將用於抵銷共同承租人將支付的租賃付款的最後部分及保留費,前提是並無違約事件或違約事件已得到糾正。海爾須將保證金的任何餘額免息退還給共同承租人。

該等租賃資產的所有權

該等租賃資產的所有權在共同承租人出具該等租賃資產各自的驗收確認函後轉移至海爾。

於租期屆滿後，倘並無持續違約事件，且待收到該等售後回租協議項下的所有租賃付款及其他應收款後，海爾須將該等租賃資產的所有權以「原樣」轉讓予共同承租人。

該等售後回租協議的效力

該等售後回租協議於下列條件達成後生效：

- (i) 海爾已收到共同承租人內部機構發出的決議案正本或其他類似文件，同意該等售後回租協議項下擬進行的交易；
- (ii) 海爾已收到企業擔保人內部機構發出的決議案正本，同意為共同承租人履行各該等售後回租協議提供擔保；
- (iii) 宏進與海爾已就各該等售後回租協議訂立企業擔保協議；
- (iv) 河南港安已訂立河南港安股權質押協議；
- (v) 冠集已訂立冠集股權質押協議；
- (vi) 洛陽宏進已訂立應收賬款質押協議；及
- (vii) 宏安與本公司已取得各自的股東通過所有必要的決議案(或以股東書面批准的方式)批准售後回租安排的股東批准(如有需要)。

2. 售後回租安排的擔保及抵押品

為確保共同承租人在各該等售後回租協議項下的責任，已向海爾提供以下擔保及抵押品：

- (i) 宏進同意提供連帶責任擔保；
- (ii) 洛陽宏進已質押其商用物業租金、管理費及車輛入場費的所有收入及收款權；
及
- (iii) 河南港安及冠集均已質押其於洛陽宏進的全部股權。

售後回租安排的財務影響及所得款項擬定用途

根據香港財務報告準則第16號，售後回租安排將作為融資安排入賬，且不會導致任何收益或虧損於本集團的收益表中記錄。於租期屆滿後，該等租賃資產的所有權可於支付名義保留金後轉回予本集團。因此，在實質上和會計處理方面，售後回租安排實際上相當於借入有抵押貸款。根據售後回租安排，海爾並無轉讓資產的擁有權或使用權。

因此，董事認為實施售後回租安排後，現金及現金等額以及其他貸款均有所增加。

除上文所披露者外，預期售後回租安排不會對本集團的資產及負債或盈利構成任何重大影響。對本集團的最終財務影響將視乎本公司核數師將進行的審核而定。

本集團擬將售後回租安排的所得款項淨額用作償還其計息借貸、一般運營及營運資金用途。

有關售後回租安排訂約方的資料

本集團

本集團主要從事中國農產品交易市場之物業管理及銷售。

洛陽宏進

洛陽宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事洛陽宏進農副產品交易市場的管理及營運。於最後實際可行日期，其為本公司之全資附屬公司。

濮陽宏進

濮陽宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事農產品交易市場營運及物業銷售。於最後實際可行日期，其為本公司擁有75%權益之附屬公司。

宏進

宏進為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為本公司之全資附屬公司。

河南港安

河南港安為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為本公司之全資附屬公司。

冠集

冠集為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其為本公司之全資附屬公司。

海爾

海爾為一間根據中國法律成立的有限公司，主要在中國從事融資租賃業務及金融服務。根據公開可得資料，海爾由海爾集團(青島)金盈控股有限公司、上海海鑄雲聚企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)及海爾國際有限公司分別擁有約38.97%、32.30%及28.73%。

根據公開可得資料的進一步詳情，(i)海爾集團(青島)金盈控股有限公司及上海海鑄雲聚企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)由海爾集團公司(「海爾集團」)通過若干附屬公司間接擁有大部份權益，而餘下股權由代表海爾集團若干高級管理層成員管理的基金間接持有；及(ii)海爾國際有限公司為Haier (HK) Investment Co., Limited的全資附屬公司，而該公司則為海爾集團的全資附屬公司。

根據公開可得資料，海爾集團的性質是集體所有制企業。根據《中華人民共和國城鎮集體所有制企業條例(2016修訂)》，海爾集團作為社會主義經濟組織，其財產歸勞動群眾集體所有、實行共同勞動、分配方式上以按勞分配為主體。鑒於其企業性質，海爾集團沒有股東。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，海爾及其最終實益擁有人(如適用)為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

訂立售後回租安排的理由及裨益

透過訂立售後回租安排，本集團將能夠更有效地管理彼等的營運資金，原因是售價將由海爾支付，而現金流可透過後續租賃安排更有效地管理。本集團的營運將不會因出售該等租賃資產而受到不利影響，因為該等資產將即時回租給共同承租人。

董事認為售後回租安排的條款(包括售價及租賃付款總額)乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

就本公司而言，由於按單獨基準計算，有關售後回租安排的最高適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.07條，訂立售後回租安排構成須予披露交易。然而，倘根據上市規則第14.22條將售後回租安排與前售後回租安排合併計算，基準為該等交易構成十二個月期間內與同一出租人的一系列交易，按合併基準計算，有關售後回租安排與前售後回租安排的最高適用百分比率將超過25%但少於75%，因此，根據上市規則第14.07條構成本公司的主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准售後回租安排，概無股東須放棄投票。於二零二五年五月二十日，根據上市規則第14.44條，本公司已取得Rich Time Strategy Limited及Onger Investments Limited(均為宏安的間接全資附屬公司，為本公司的一組緊密聯繫股東，各自分別持有3,674,814,532股及2,007,700,062股股份，因此合共持有5,682,514,594股股份，佔本公司已發行股本總數約57.09%，賦有權利可於本公司的股東大會上投票)各自的書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案批准售後回租安排。

概無董事於售後回租安排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

二零二五年六月十八日

1. 財務資料

本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年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度之各年報(分別第91至228頁、第87至224頁及第79至189頁)以及本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告(第26至56頁)中披露，其刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnagri-products.com)，並可透過以下超連結直接查閱。

- (1) 本公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200933_c.pdf

- (2) 本公司截至二零二三年三月三十一日止財政年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700402_c.pdf

- (3) 本公司截至二零二四年三月三十一日止財政年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500873_c.pdf

- (4) 本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1220/2024122000684_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年四月三十日(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及無抵押票據約1,169,900,000港元，其中總金額約740,000,000港元的銀行貸款以本集團的持作出售物業、投資物業、若干貿易應收款項以及從事農產品交易市場營運及物業銷售之若干附屬公司全部權益之股份押記作抵押，以及總金額約45,300,000港元的其他貸款以本集團的投資物業及物業、廠房及設備作抵押。本集團亦為客戶向若干銀行就銀行提供的貸款作出約16,300,000港元的擔保。此外，於二零二五年四月三十日，本集團的租賃負債約為24,400,000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，於二零二五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。

3. 重大不利影響

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二四年三月三十一日（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，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

考慮到售後回租安排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。

5. 本集團的財務及業務前景

於本年度，消費者支出趨於謹慎，加上中國房地產市場下行，致使經濟增長放緩。有關影響對本集團主要集中於中國農產品市場之業務營運帶來衝擊。展望將來，本集團將繼續憑藉其行業之競爭優勢、穩固的業務根基、智能化的商業管理系統、強大的資訊科技網絡以及優質的客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。

為掌握每個商業機遇，本集團已採取各種措施，透過與不同夥伴合作，運用「輕資產」策略，以拓展其在中國之業務。此外，本集團致力發展電商貿易平台，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生鮮市場及電子商貿。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國農產品交易有限公司連同其附屬公司所持物業於二零二五年四月三十日的估值而編製的函件、估值概要及估值報告全文，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」）各物業（「物業」）之價值進行估值。吾等確認，吾等已進行實地視察、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物業於二零二五年四月三十日（「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、售後回租安排、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

收入法透過將預期現金流轉換為單一當前價值以提供價值指標。根據收入法，資產價值乃經參考該資產產生的收入、現金流量或產生的成本節省之價值釐定。

吾等按市場租金資本化基準對物業進行估值。根據替代原理，就評估市場租金採納直接比較法，與可資比較物業的實際租金所變現的租金及／或租金要價進行比較。為達致資本價值的公平比較，吾等分析類似面積、規模、性質、特徵及地點的可資比較物業，並仔細平衡各物業的所有優點及缺點。

估值考慮因素

對物業進行估值時，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：

- i. 物業將繼續按所設計、建造及建立以現狀由 貴集團作營運使用；
- ii. 興建物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- iii. 物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及
- iv. 貴集團於評估參考價值時有權佔用、使用及在市場上自由租賃物業。

業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之多份文件副本。然而，吾等並未檢查原始文件以核證物業權益的現有業權或提交予吾等之副本未有顯示之任何修訂。就物業權益業權之有效性而言，吾等重大依賴 貴集團中國法律顧問河南申慎律師事務所所提供的資料。

限制條件

劉婧女士(地理資訊科學理學碩士)已於二零二五年五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，吾等並無進行機械或結構測量，因此吾等不能就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。

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)佔用詳情、尺寸及建築面積及辨別物業之所有其他相關事宜。

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「估值概要」及「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

張靜霞
MHKIS, MRICS, MBA, BSc (Hon)
高級測量師

謹啟

二零二五年六月十八日

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。

張靜霞女士為皇家特許測量師學會之專業測量師(估值及商業房地產)及香港測量師學會會員，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15年經驗。

估值概要

於二零二五年
四月三十日的市值
人民幣

1.	位於中華人民共和國河南省洛陽市老城區洛吉快速通道西側之洛陽宏進農副產品國際物流中心之若干大棚	無商業價值 (參考價值：人民幣 44,500,000.00元)
2.	位於中華人民共和國河南省濮陽市112街道033街坊之濮陽宏進農副產品國際物流中心之若干房屋和建築物	無商業價值 (參考價值：人民幣 35,200,000.00元)
總計		無商業價值 (參考價值：人民幣 <u>79,700,000.00元</u>)

物業詳情及估值意見

於二零二五年 四月三十日 的市值 人民幣			
物業	描述及年期	佔用詳情	
1. 位於中華人民共和國河南省洛陽市老城區洛吉快速通道西側之洛陽宏進農副產品國際物流中心之若干大棚	物業包括建於開發為農產品批發市場的土地上之若干鋼框大棚，於二零一二年前後竣工。 物業的總建築面積約為12,336.00平方米（132,784平方呎），詳情如下：	物業乃佔用作商業用途。	無商業價值 (見下文附註2)

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 豫(2018)洛陽市不動產權第10658482號，地盤面積約255,655.60平方米之土地之土地使用權已授予洛陽宏進，作批發及零售用途，期限將於二零五二年九月十日屆滿。
- 據告知，物業並無獲授有效業權，因此現時並無任何房地產權證，由於物業不可在公開市場上自由轉讓，吾等給予物業無商業價值。

僅供參考，假設物業由洛陽宏進合法持有且並無任何按揭或第三方的產權負擔，洛陽宏進有權在市場上自由轉讓物業，於估值日期物業的市值為人民幣**44,500,000.00元**。
- 物業分為多個單位，建築面積介乎80平方米至160平方米，可佔用或租賃作批發或零售用途。

4. 茲提述 貴集團的中國法律顧問河南申慎律師事務所就物業的法定業權所發出日期為二零二五年六月六日的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 物業的土地使用權由洛陽宏進合法持有；
 - ii. 洛陽宏進已悉數結清所有土地出讓金；
 - iii. 土地使用權並無任何抵押或第三方的產權負擔；
 - iv. 倘擁有人並無就改變土地用途或於市場轉讓土地使用權作出申請，土地管理局或收回土地；及
 - v. 當期佔用或租用物業遵守准許土地用途。
5. 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。

以下為所選可資比較項目表格：

店舖：

可資比較項目	A	B	C
地址	經五路金燕物流 舖位	春都路53號 春都路副食品批發 市場舖位	洛吉快速通道西側 宏進農業批發市場 舖位
出價日期	二零二五年三月	二零二五年六月	二零二五年四月
概約建築面積(平方米)	81.00	39.00	40.00
租金要價(人民幣／月)	3,240	1,248	1,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	40.00	32.00	25.00

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。下調租金要價以計及協定折讓。就地點而言，下調單位租金以反映可資比較項目的較佳地點。面積增大則下調單位租金，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就狀況而言，已就較佳內部裝潢及設備下調單位租金。

作出上文調整後，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣27.41元(基於建築面積)。

物業詳情及估值意見

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二五年 四月三十日 的市值 人民幣
2. 位於中華人民共和國河南省濮陽市112街道033街坊濮陽宏進農副產品國際物流中心之若干房屋和建築物	物業包括若干辦公室、冷藏庫及大棚以及在上所建之農產品批發市場，於二零零四年前後竣工。 物業的總建築面積約為14,263.40平方米(153,530平方呎)。	物業乃佔用作辦公室、倉庫及商業用途。	無商業價值 (見下文附註3)
有關物業的詳情請參閱附註2。			

附註：

- 根據濮陽宏進與濮陽高新區王助鄉前南旺村村民委員會訂立的三份租賃協議，地盤總面積101,907.18平方米的三幅土地(地盤面積分別為23,840.12平方米、57,133.62平方米及20,933.44平方米)乃自二零零八年十月一日起至二零三七年九月三十日租賃予濮陽宏進作批發市場用途。
- 物業的詳情如下：

區域	座號	概約建築面積 (平方米)
4	冷藏庫	1,207.70
5	市場辦公室	961.60
6	冷藏庫1	1,440.10
6	冷藏庫2	540.80
8	冷藏庫	1,110.00
9	冷藏庫2	919.80
9	冷藏庫3	406.18
10	冷藏庫1	1,123.19
10	冷藏庫2	740.25
12	冷藏庫1	427.68
15	大棚4	4,442.10
／	銷售中心	944.00
總計		14,263.40

3. 據告知，物業並無獲授有效業權，因此並無任何房地產權證，由於物業不可在公開市場上自由轉讓，吾等給予物業無商業價值。

僅供參考，假設物業由濮陽宏進合法持有且並無任何按揭或第三方的產權負擔，濮陽宏進有權在市場上自由轉讓物業，於估值日期物業的市值為人民幣**35,200,000.00元**。

4. 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。

以下為所選可資比較項目表格：

辦公室：

可資比較項目	A	B	C	D
地址	黃河東路481號眾 創空間辦公室	麗都路72號崛起 時代辦公室	開州中路海濱大 廈辦公室	濮上北路榮域城 市廣場辦公室
出價日期	二零二五年五月	二零二五年四月	二零二五年五月	二零二五年三月
概約建築面積(平方米)	500.00	210.32	200.00	275.00
租金要價(人民幣／月)	12,500	5,000	4,500	6,666
單位租金(人民幣／平 方米／月)	25.00	23.77	22.50	24.24

冷藏庫：

可資比較項目	A	B	C
地址	張莊鎮冷藏庫	衛華大道北十六巷 冷藏庫	建設路西端北華農 貿市場冷藏庫
出價日期	二零二五年四月	二零二五年三月	二零二五年五月
概約建築面積(平方米)	2,000.00	20.00	24.00
租金要價(人民幣／月)	60,000	1,000	1,200
單位租金(人民幣／平方米／月)	30.00	50.00	50.00

店舖：

可資比較項目	A	B	C
地址	五一路濮東農產品 市場舖位	勝利中路449號衛河 市場舖位	任丘路東方國貿綜 合市場舖位
出價日期	二零二五年五月	二零二五年五月	二零二五年四月
概約建築面積(平方米)	220.00	30.00	30.00
租金要價(人民幣／月)	3,333	1,080	1,500
單位租金(人民幣／平方米／月)	15.15	36.00	50.00

吾等已比較各種因素，並對賣盤折價、面積、地點及狀況作出調整。下調租金要價以計及協定折讓。就地點而言，下調單位租金以反映可資比較項目的較佳地點。面積增大則下調單位租金，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。就狀況而言，已就較佳內部裝潢及設備下調單位租金。

作出上文調整後，就辦公室而言，4項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣18.37元(基於建築面積)。就冷藏庫而言，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣33.62元(基於建築面積)。就店舖而言，3項經調整單位租金獲分配相同權重，代表加權平均值每月每平方米約人民幣18.14元(基於建築面積)。

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
梁瑞華先生 (「梁先生」)	實益擁有人	50,000,000 (附註c)	0.50

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) %
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被當作於致力所持之該等股份中擁有權益。Alpadis Group Holding AG由Alain ESSEIVA持有82%。因此，Alain ESSEIVA被當作於Alpadis Group Holding AG擁有權益之該等股份中擁有權益。Vanessa Teo ESSEIVA為Alain ESSEIVA之配偶，因此被當作於Alain ESSEIVA擁有權益之該等股份中擁有權益。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託之受託人。Alpadis Trust (HK) Limited分別由Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.、Alpadis (Hong Kong) Limited及Alpadis Group Holding AG (Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis (Hong Kong) Limited各自由Alpadis Group Holding AG全資擁有) 各自擁有20%。
- (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，梁先生持有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易易壹金融集團有限公司 (「易易壹」) 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。易易壹為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 股本總額之 概約百分比 (附註a)
宏安	受控制法團權益 (附註b)	5,682,514,594	57.09
游育燕女士	配偶權益 (附註c)	5,682,514,594	57.09

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股股份當中，2,007,700,062股股份由Onger Investments 持有及3,674,814,532股股份由Rich Time 持有。Onger Investments及Rich Time各自由WOE直接全資擁有，而WOE則由宏安直接全資擁有。
- (c) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，游育燕女士被當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。

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二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表日期）後已收購、出售或向本集團任何成員公司租賃或擬收購、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內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) 本公司的全資附屬公司龍群有限公司（「**龍群**」）與玉林投資集團有限公司訂立日期為二零二五年五月三十日的減資協議，內容有關削減龍群於玉林宏進農副產品批發市場有限公司的股權，總代價為人民幣24,690,000元（相等於約26,580,000港元），詳情載於本公司及宏安日期為二零二五年五月三十日之聯合公佈；
- (b) 售後回租協議I；
- (c) 售後回租協議II；
- (d) 海爾與洛陽宏進訂立日期為二零二五年一月二日之有條件售後回租協議，內容有關海爾與洛陽宏進就若干資產的售後回租，售價為人民幣51,000,000元，詳情載於本公司及宏安日期為二零二五年一月二日之聯合公佈；
- (e) Wang On Commercial Management Limited（作為賣方）、宏安（作為賣方之擔保人）、得驍有限公司（作為買方）與本公司（作為買方之擔保人）訂立日期為二零二四年十二月十三日之有條件買賣協議，據此，賣方有條件同意向買方出售偉駿投資有限公司（「**偉駿**」）的全部已發行股本及出讓偉駿結欠賣方的股

東貸款，代價為150,000,000港元，詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年十二月十三日之聯合公佈以及本公司日期為二零二五年一月二十四日之通函；

- (f) 本公司與宏安證券有限公司(前稱永安證券有限公司)訂立日期為二零二四年七月十一日之交易商協議，內容有關設立建議中期票據計劃，涉及本公司以記名方式發行最多1,000,000,000港元的無抵押定息票據，以及就此委聘宏安證券有限公司為安排商及交易商，年期不超過三年，詳情載於本公司日期為二零二四年七月十一日之公佈以及日期為二零二四年八月一日之通函；及
- (g) 僑域有限公司(「賣方」)、淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(「買方」)、淮安宏進農副產品物流有限公司(「目標公司」)與淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司訂立日期為二零二四年五月二十五日之有條件買賣協議，據此賣方有條件同意向買方出售目標公司的100%股權，初步代價約為人民幣28,900,000元(可予調整)，詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年五月二十五日之聯合公佈以及本公司及宏安日期為二零二四年六月十七日之通函。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家之資格：

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)自二零二四年三月三十一日(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

以下文件副本由本通函日期後之十四天於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cnagri-products.com可供查閱：

- (a) 售後回租協議I；
- (b) 售後回租協議II；
- (c) 本通函附錄二所載由永利行評值顧問有限公司就該等租賃資產編製之估值報告；及
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之專家同意書。