

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 粵海廣南(集團)有限公司 GDH GUANGNAN (HOLDINGS) LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01203)

### 須予披露交易 有關 目標公司註冊資本的認購及增資

#### 認購及增資

本公司欣然宣佈，於2023年11月6日(交易時段後)，認購人(即本公司的全資附屬公司)與目標公司、原股東及保證人訂立協議，據此，(i)認購人有條件同意認購目標公司經擴大註冊資本的51%，代價為人民幣3,278,600元(相當於約3,572,000港元)；及(ii)認購人及原股東分別有條件同意於認購完成後向目標公司注資人民幣40,800,000元(相當於約44,452,000港元)及人民幣39,200,000元(相當於約42,708,000港元)。認購及增資完成後，目標公司將分別由認購人及原股東擁有51%及49%。

#### 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，認購及增資(合計)的其中一個適用百分比率超過5%，但低於25%，因此，就上市規則第14章而言，認購及增資構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 緒言

本公司欣然宣佈，於2023年11月6日(交易時段後)，認購人(即本公司的全資附屬公司)與目標公司、原股東及保證人訂立協議，據此，(i)認購人有條件同意認購目標公司經擴大註冊資本的51%，代價為人民幣3,278,600元；及(ii)認購人及原股東分別有條件同意於認購完成後向目標公司注資人民幣40,800,000元及人民幣39,200,000元。認購及增資完成後，目標公司將分別由認購人及原股東擁有51%及49%。

## 協議

協議的主要條款概述如下：

### 日期

2023年11月6日

### 訂約方

- (i) 認購人(本公司的全資附屬公司)；
- (ii) 目標公司；
- (iii) 原股東；及
- (iv) 保證人(即楊先生及鄒先生)

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於本公告日期，目標公司、原股東及保證人及其最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

### A. 認購

於本公告日期，目標公司由原股東全資擁有，註冊資本為人民幣5,000,000元，實繳資本為人民幣700,000元。根據協議，認購人有條件同意以代價人民幣3,278,600元(「認購代價」)認購目標公司的經擴大註冊資本的51%(即經擴大註冊資本總額人民幣10,204,100元中的人民幣5,204,100元)，

其中(i)人民幣728,600元將注入目標公司的實繳資本；及(ii)人民幣2,550,000元將成為目標公司資本儲備的一部分。

認購完成後，目標公司將分別由認購人及原股東擁有51%及49%。因此，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

有關目標公司的詳情，請參閱本公告「目標公司的資料」一節。

### 緊接認購完成前後目標公司的股權架構

目標公司於本公告日期及認購完成後的註冊資本及其股東各自擁有的部分載列如下：

股東	於本公告 日期的 註冊資本 (人民幣)	於本公告 日期的 實繳資本 (人民幣)	百分比 (%)	認購 完成後的 註冊資本 (人民幣)	認購 完成後的 實繳資本 (人民幣)	百分比 (%)
原股東	5,000,000	700,000	100	5,000,000	700,000	49
認購人	—	—	—	5,204,100	728,600	51
<b>合計</b>	<b><u>5,000,000</u></b>	<b><u>700,000</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>10,204,100</u></b>	<b><u>1,428,600</u></b>	<b><u>100</u></b>

### 認購代價及釐定認購代價的依據

認購代價人民幣3,278,600元乃認購人與原股東經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)根據估值報告，目標公司於2023年3月31日的全部股權估值約為人民幣3,151,000元；及(ii)目標公司現有的生鮮食品配送業務及其團餐配送、批發貿易、零售店運營及配送業務的前景及發展。

經考慮目標公司繼續經營生鮮食品配送業務後，認為採納估值報告內目標公司全部權益的評估價值作為釐定認購代價的基準(而非其資產淨值)乃屬恰當，因其更能反映目標公司的內在價值。基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為認購代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認購人注入認購代價，須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (i) 目標公司須於協議簽署日期起計七個營業日內完成認購事項之工商變更及相關備案及登記(「**認購完成**」)；
- (ii) 協議附錄中提述之原股東的配送業務已轉讓予目標公司，即相關合同已簽署並在目標公司已開始實際業務；
- (iii) 於協議簽署日期起計三個營業日內，目標公司最新財務報表所示目標公司的資產淨值須不少於人民幣700,000元。目標公司已向認購人提供加蓋目標公司公章並由法定代表人簽字的財務報表及目標公司相關銀行對賬單；及
- (iv) 認購人與原股東已簽署股份質押協議，且上述股份質押登記已完成。

除認購人外，任何一方概無權豁免上述先決條件。

於上述所有條件達成或豁免(如適用)當日起計十個營業日內，認購人須以現金向目標公司指定的賬戶支付認購代價。

## 估值報告概要

根據估值報告，目標公司全部股權於2023年3月31日的評估值約為人民幣3,151,000元，乃由估值師使用收益法確定(當中涉及使用現金流量折現法)。因此，有關估值根據上市規則第14.61條構成盈利預測。主要假設載列如下：

### 前提假設

- (i) 交易假設：假設評估對象處於交易過程中，估值師根據評估對象的交易條件等模擬市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。
- (ii) 公開市場假設：假設評估對象所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買方與賣方的地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。
- (iii) 企業持續經營假設：假設被評估單位經營業務合法，經營期滿後營業執照可展期，並不會出現不可預見的因素導致其無法持續經營，被評估單位的資產按現有用途不變並原地持續使用。

### 重要假設

- (i) 本次評估中的各項資產，以被評估單位審計後的資產負債表範圍為準，評估以此為基礎進行。
- (ii) 本次評估沒有考慮特殊的交易方式可能追加付出的成本費用等對評估值的影響，也未考慮遇有自然災害和其他不可抗力對評估值的影響。
- (iii) 本次評估結果建立在委託人及被評估單位提供所有文件真實、準確、完整、客觀基礎上，為委託人指定之評估對象在評估基準日的市場價值。

- (iv) 在本次評估假設前提下，依據本次評估目的，確定本次估算的價值類型為市場價值。估算中的一切取價標準均為評估基準日的市場價格標準及價值體系。

### **評估基本假設**

- (i) 假設被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責。
- (ii) 假設被評估單位完全遵守現行所有有關的法律法規。
- (iii) 假設被評估單位在未來所採用的會計政策和評估基準日所採用的會計政策在所有重要方面基本一致。
- (iv) 假設被評估單位所在的行業、地區及中國社會經濟環境不發生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化。
- (v) 本次評估未考慮評估基準日後存貸款利率的變化。
- (vi) 假設無其他人力不可抗拒因素和不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。
- (vii) 資產持續使用假設：其假設被評估資產(包括正在使用中的資產和備用的資產)正處於使用狀態。根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。本次評估採用在用續用原則，在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。
- (viii) 假設企業經營業務穩定，企業經營和服務基本保持不變，或其變化可作出預期並可能實現。

- (ix) 被評估單位目前執行的企業所得稅稅率為25%，本次評估假設被評估單位繼續保持原有稅項和稅率，未考慮未來追加稅項及稅率的變化，也未考慮折扣提取比率的變化。

### **關於評估對象的假設**

- (i) 假設評估對象所涉及資產的購置、取得等過程均符合國家有關法律法規規定。
- (ii) 除估值師所知範圍之外，假設評估對象所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制。
- (iii) 本次評估未考慮委託評估資產目前的或既定的用途、目的和使用的方式、規模、頻率及環境等情況的改變。
- (iv) 除估值報告有特別說明外，假設評估對象不會受到已經存在的或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等因素對其價值的影響。
- (v) 本次評估以評估基準日股權結構為框架，並假設原股東所有業務及客戶資源全部轉移至被評估單位，未考慮評估基準日後如發生股權變化、重組或新進投資者的影響。

估值師根據收益法的要求對目標公司全部股權進行評估，認為以上假設條件在評估基準日時存在，並根據這些假設推論出相應的評估結論。如果在評估基準日後的未來經濟環境發生重大變化或其他假設條件不成立時，評估結果會發生十分重大的變化。

## 評估關鍵特定假設

- (i) 收益法模型：本次評估值採納收益化是由於收益法能夠更加充分、全面地反映企業的整體價值。本次評估的基本思路是以企業經審計的財務報表為依據估算其股東全部權益價值(淨資產)，採用股權現金流模式，即首先按收益途徑採用現金流量折現計算，估算企業的經營性資產的價值，再加上其評估基準日的其他非經營性或溢餘性資產的價值，來得到企業股東權益價值。
- (ii) 關於收入增長的假設：本次評估是結合存量配送客戶，按照與客戶的合作期、客戶忠誠度以及其他相關因素並參考歷史數據進行預測。
- (iii) 關於毛利率的假設：預測年度營業成本參照歷史營業成本構成情況進行分析，並充分考慮影響企業未來業務成本變化因素，同時結合同行業的上市公司近年毛利率及被評估單位屬於非上市公司等因素作出預測。
- (iv) 關於期間費用的預測假設：按照企業歷年實際發生的各項目費用佔收入比例情況，預計在未來經營收入預測的基礎上，結合歷史年度期間費用平均佔比，對各項費用保持合理預計。
- (v) 關於資本性支出的假設：根據被評估企業的實際情況，預測時考慮對資本性支出中的固定資產的維修改造支出，並考慮適當增加保持現有經營規模所需增加的資本性支出。未來資本性支出主要包括日常經營過程中設備類的採購等所發生的費用。
- (vi) 折現率的確定方法：按照收益額與折現率口徑一致的原則。本次評估採用權益資本成本確定折現率(R)，計算公式為： $R = R_f + \beta \times$



$ERP + R_c$ 。式中： $R_f$ ：無風險利率， $\beta$ ：權益系統風險係數， $ERP$ ：市場風險溢價， $R_c$ ：企業特定風險調整係數。

## 申報會計師及財務顧問的審閱

申報會計師已獲委聘，就估值師編製的估值報告所採用的現金流量折現計算作出報告。申報會計師報告稱，就計算結果而言，現金流量折現在所有重要方面均已按照估值報告所列的基準及假設妥善編製。

就上市規則第14.62(3)條而言，廣發融資(作為本公司財務顧問)確認，彼等信納估值報告中對目標公司全部股權的估值(根據上市規則第14.61條，該估值構成盈利預測)乃經董事適當而審慎之查詢後作出。

根據上市規則第14.62(2)條，申報會計師就現金流量折現計算所出具的報告全文載於本公告附錄一，財務顧問根據上市規則第14.62(3)條出具的函件載於本公告附錄二。

## 專家及同意書

在本公告中提供意見或建議的專家之資格如下：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
廣發融資	可從事第6類別(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團
廣東財興	獨立專業估值師

於本公告日期，上述各專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。據董事深知、全悉及確信，

上述每位專家均為獨立第三方。上述各專家已發出同意書，同意按現時所示之形式及涵義刊發本公告，並在本公告內刊載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## B. 增資

根據協議，認購完成後，目標公司的註冊資本將增至人民幣81,428,600元(由認購人及原股東按彼等各自於目標公司的持股比例注資)，如下：

### (i) 第一次增資

於認購完成後三個月內，原股東須向目標公司注資人民幣19,600,000元。於原股東完成上述注資後五個營業日內，認購人須向目標公司注資人民幣20,400,000元(「**第一次增資**」)。倘原股東在協定期限15天後仍未履行其增資義務，認購人可酌情決定完成第一次增資。

### (ii) 第二次增資

原股東須於2024年6月30日之前進一步向目標公司注資人民幣19,600,000元。於原股東完成上述注資後五個營業日內，認購人須向目標公司進一步注資人民幣20,400,000元(「**第二次增資**」)。倘原股東在協定期限15天後仍未履行其增資義務，認購人可酌情決定完成第二次增資。

認購人第一次增資及第二次增資(統稱「**增資**」)的金額合共人民幣40,800,000元，乃參考目標公司發展其批發貿易、團餐配送、零售店經營及配送業務所需的營運資金釐定。認購人及原股東各自注資的金額根據認購完成後其在目標公司的持股比例計算。

增資完成後，目標公司的實繳資本將由人民幣1,428,600元(認購完成後)增加至人民幣81,428,600元，目標公司的股權比例保持不變，認購人在目標公司的股權比例仍為51%。

### 緊接增資前後目標公司的股權結構

第一次增資及第二次增資完成後，目標公司的註冊資本及其股東各自擁有的部分載列如下：

股東	第一次增資 完成後的 註冊資本 (人民幣)	第一次增資 完成後的 實繳資本 (人民幣)	百分比 (%)	第二次增資 完成後的 註冊資本 (人民幣)	第二次增資 完成後的 實繳資本 (人民幣)	百分比 (%)
原股東	39,900,000	20,300,000	49	39,900,000	39,900,000	49
認購人	41,528,600	21,128,600	51	41,528,600	41,528,600	51
<b>合計</b>	<b>81,428,600</b>	<b>41,428,600</b>	<b>100</b>	<b>81,428,600</b>	<b>81,428,600</b>	<b>100</b>

認購及增資將由本集團內部資源提供資金。目標公司業務發展所需的進一步財務資金將由第三方融資支付。

協議於2023年11月6日簽署後生效。

### 其他條款及條件

#### 利潤保證

根據協議，原股東及保證人向認購人擔保(i)目標公司於認購完成日期起至2024年12月31日止期間和截至2025年12月31日及2026年12月31日止各年度(「保證期」)的保證淨利潤(「保證淨利潤」)，乃根據認購人批准的會計師事務所出具的目標公司經審核財務報表(根據中國通用會計準則編製並附有無保留審核意見)計算，分別不少於人民幣120,000元、人民幣4,050,000元及人民幣5,630,000元；(ii)於認購完成日期起至2024年

12月31日止期間及截至2025年12月31日止年度，目標公司於有關期間／年度的實際淨利潤應最少為有關期間／年度保證淨利潤的80%；及(iii)目標公司於保證期間的累計實際淨利潤應不少於人民幣9,800,000元。

倘目標公司未能達致保證淨利潤，原股東及保證人向認購人承諾將按以下方式向認購人支付現金補償：

(1) 認購完成日期起至2024年12月31日止期間及截至2025年12月31日止年度

倘目標公司在有關期間／年度的實際淨利潤超過有關保證淨利潤的80%，原股東及保證人暫不作出任何補償。

倘目標公司在有關期間／年度的實際淨利潤少於有關保證淨利潤的80%，則原股東及保證人須根據以下公式向認購人支付現金補償：

$(\text{有關保證淨利潤} - \text{目標公司在有關期間／年度的實際淨利潤}) \times \text{認購人於相關經審核財務報表日期在目標公司之持股比例的80\%}$

其餘20%的補償須由原股東及保證人於2026年支付。

原股東及保證人須在收到認購人的通知後30天內向認購人支付有關補償(如有)。

(2) 截至2026年12月31日止年度

倘目標公司在保證期內的累計實際淨利潤低於人民幣9,800,000元，保證人須按以下公式向認購人支付現金補償：

$(\text{人民幣9,800,000元} - \text{目標公司在保證期內的累計實際淨利潤}) \times \text{認購人於相關經審核財務報表日期在目標公司的持股比例} - \text{已支付給認購人的補償(如有)}$

原股東及保證人須於收到認購人通知後30天內向認購人支付上述補償(如有)。

倘目標公司在保證期內的累計實際淨利潤超過人民幣9,800,000元，而認購人已從保證人獲得補償，則超出部分將退還給原股東。

倘目標公司於保證期內的累計實際淨利潤少於人民幣9,800,000元而未按協議支付現金補償，則須按照逾期金額的0.5%/天向認購人支付違約金，認購人有權要求保證人以現金支付或要求原股東以對應價值的目標公司的股權或實物資產抵償。目標公司股權的價值將以原股東及認購人認可的估值師發出的估值報告為基準。

## 企業管治

目標公司的董事會應由三名成員組成，並在股東大會上選舉產生。認購人提名兩名董事，原股東提名一名董事。董事會主席由認購人提名，總經理由原股東提名，並由董事會任命。財務總監或財務負責人由認購人任命。目標公司不設監事會，但設兩名監事。認購人及原股東各自有權提名一名監事。

倘原股東未能增加目標公司的註冊資本，而認購人已根據協議增加目標公司的註冊資本，導致原股東於目標公司的持股量低於40%但高於34%，原股東將不再有權提名總經理，但有權提名一名副總經理。倘原股東在目標公司的持股量低於34%，原股東將不再有權提名目標公司的高級管理層。

原股東提名的董事人數以董事會席位數乘以原股東在目標公司的持股比例計算。倘計算結果少於0.5，原股東將不再有權提名董事。

目標公司董事會會議上通過的決議案須由多數票決定。

## **承諾**

目標公司須在認購完成後三個月內，以資產收購或租賃方式完成對認購人現有門店的合併，代價以門店資產估值或門店現行租金為基礎。

在符合上市規則及相關法律(如適用)的前提下，認購人及原股東將釐定注入目標公司的原股東門店。對於未注入目標公司的原股東門店，原股東承諾，在遵守上市規則及適用法律(如適用)的前提下，目標公司將成為有關門店的長期產品配送方。

在符合相關法律法規以及認購人及其上級採購管理制度的前提下，倘認購人集團(即本集團)有與目標公司業務相匹配的團餐配送業務或團購(節日福利)業務，目標公司在同等條件下優先承接相關業務。

## **終止**

倘(i)原股東、目標公司或保證人違反協議，且未能在認購人要求的限期內作出改正；或(ii)於認購完成前任何時間，目標公司的資產及負債、業務營運或財務狀況出現任何重大不利變動，認購人可終止協議。

## 股份質押

原股東同意於增資後將其於目標公司的49%股權質押予認購人，以擔保原股東及保證人於協議項下之付款責任。原股東及目標公司須就認購事項辦理工商及相關備案及登記手續的同時，完成上述股權質押協議登記。

## 本集團的資料

本集團主要從事鮮活食品的經銷及貿易、提供屠宰服務、製造及銷售馬口鐵產品以及物業租賃。

認購人主要從事投資控股，為本公司的直接全資附屬公司。

## 原股東及保證人的資料

據本公司瞭解，原股東主要從事生鮮食品的配送、批發及零售業務。於本公告日期，目標公司由原股東全資擁有。據本公司瞭解，原股東由楊先生及鄒先生(均為自然人)分別擁有49%及51%。

## 目標公司的資料

目標公司為一間在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣5,000,000元，其中實繳資本為人民幣700,000元，由原股東全資擁有。目標公司主要從事生鮮食品配送業務。其業務範圍涵蓋採購、倉儲、物流運輸以及向零售店客戶配送生鮮食品。原股東將配送業務轉移至目標公司後，目標公司將會擁有約40個配送客戶。

認購及增資完成後，目標公司將由認購人擁有51%及原股東擁有49%。目標公司未來擬從事四大業務板塊，即團餐配送、批發貿易、門店開拓及配送業務。

## 目標公司的財務資料

下文載列目標公司自2022年10月10日註冊成立至2023年3月31日期間的若干經審核財務資料(根據中國通用會計準則編製)。就下列數字而言，中國通用會計準則與香港財務報告準則並無重大差異：

**自註冊成立日期至  
2023年3月31日期間  
(經審核)**

稅前虧損	人民幣29,000元
稅後虧損	人民幣29,000元

根據目標公司於2023年3月31日按照中國通用會計準則編製的經審核資產負債表，目標公司於2023年3月31日的資產淨值約為人民幣671,000元。

## 認購及增資的理由及裨益

本集團主要從事鮮活食品經銷與貿易、提供屠宰服務、製造及銷售馬口鐵產品以及物業租賃。於認購及增資完成後，目標公司將成為本公司的間接附屬公司。董事會認為，認購及增資乃本集團在鮮活食品業務上的戰略部署，將加速本集團的產業鏈拓展，強化產業鏈的核心環節佈局，尤其推動「屠宰加工—冷鏈配送—生鮮營銷」一體化發展。

認購完成後，目標公司將擁有豐富的客戶及供應商資源、穩定的倉儲配送業務以及食品零售行業內經驗豐富的管理團隊和人才。該等核心價值有助於本集團在粵港澳大灣區發展新零售業務，為未來拓展生鮮零售店鋪和建設倉儲配送中心鋪路。



本公司相信，透過認購及增資，本集團將受惠於目標公司現時採購、配送、銷售一體化的業務模式及其穩健的經營能力，加上本集團在食品行業多年的管理經驗和品牌聲譽，預期與本集團的現有業務創造效益，進一步提升「粵海食品」的市場份額和品牌知名度。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，認購及增資的條款及條件屬公平合理，符合正常商業條款，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事在認購及增資中擁有任何重大利益且須就批准認購及增資以及本公司訂立協議的董事決議案中放棄投票。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，認購及增資(合計)的其中一個適用百分比率超過5%，但低於25%，因此，就上市規則第14章而言，認購及增資構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所載涵義：

「協議」	指	認購人、目標公司、原股東及保證人就認購及增資於2023年11月6日訂立之增資協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國法定假日以外的任何一天
「增資」	指	具有本公告「協議—B.增資」一節所賦予的涵義

「本公司」	指	粵海廣南(集團)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「財務顧問」或 「廣發融資」	指	廣發融資(香港)有限公司，一間持牌從事證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
「第一次增資」	指	具有本公告「協議—B.增資」一節所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證淨利潤」	指	具有本公告「協議—其他條款及條件—利潤保證」一節所賦予的涵義
「保證期」	指	具有本公告「協議—其他條款及條件—利潤保證」一節所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告 準則」	指	香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則，非本公司關連人士且獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊先生」	指	楊禕海先生，保證人
「鄒先生」	指	鄒裕榮先生，保證人

「原股東」	指	廣州鄉下生鮮貿易有限公司，一間在中國成立的公司，獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「中國通用會計準則」	指	中國財政部頒佈的中國企業會計準則(經不時修訂或補充)
「申報會計師」	指	畢馬威會計師事務所，香港執業會計師
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次增資」	指	具有本公告「協議—B.增資」一節所賦予的涵義
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	廣東粵海廣南投資有限公司，一間在中國成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「認購」	指	認購人根據協議認購目標公司的註冊資本
「認購完成」	指	具有本公告「協議—A.認購」一節所賦予的涵義
「認購代價」	指	具有本公告「協議—A.認購」一節所賦予的涵義
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	廣州鄉下生鮮農業科技有限公司，一間在中國成立的公司，獨立第三方

「估值報告」	指	估值師就目標公司全部股權編製日期為2023年6月2日的估值報告
「估值師」或 「廣東財興」	指	廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司(本公司委任的獨立估值師)
「保證人」	指	楊先生及鄒先生；保證人指其中任何一人
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有所指，所採用人民幣1.00元兌1.0895港元之匯率(如適用)乃僅供表述，並不代表任何金額已經、本來或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**粵海廣南(集團)有限公司**  
 主席  
**陳本光**

香港，2023年11月6日

於本公告日期，董事會成員包括：三位執行董事(陳本光先生、楊哲先生及周宏基先生)、一位非執行董事(汪龍海先生)及三位獨立非執行董事(Gerard Joseph McMahon先生、李嘉強先生及黃友嘉博士)。

## 附錄一—申報會計師報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供納入本公告。



### 就廣州鄉下生鮮農業科技有限公司估值有關折現未來現金流量之計算發出之鑒證報告

#### 致粵海廣南(集團)有限公司董事會

本所(以下簡稱「我們」)提述廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司就評估廣州鄉下生鮮農業科技有限公司(「目標公司」)於2023年3月31日之公允價值而擬備的2023年6月2日估值(「估值」)所依據的折現未來現金流量。由於估值乃根據折現未來現金流量擬備，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條下的盈利預測。

#### 董事的責任

粵海廣南(集團)有限公司董事(「董事」)負責根據董事確定並載於估值中的基準及假設擬備折現未來現金流量。該責任包括就擬備估值所用的折現未來現金流執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

#### 我們的獨立性及質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用的《香港質量管理準則》第1號「會計師事務所層面的質素管理」要求本所設計、實施及運行質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程式守則。

## 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62(2)條的要求，就評估中所用的折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

## 意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「非審計或審閱歷史財務資料之鑒證工作」執行工作。此項準則要求我們規劃及執行有關程序，以就計算而言，董事是否已根據載於估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備折現未來現金流量獲取合理保證。我們按照董事所採納的基礎及假設對折現未來現金流量的擬備及算術計算執行程序。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，我們不會發表任何審計意見。

## 意見

我們認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據載於估值中董事所採納之基準及假設妥為擬備。

## 其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，我們謹請閣下注意，我們並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，我們的工作亦不構成對目標公司作任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。因折現未來現金流量取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與折現未來現金流量有差異，且該差異可能重大。我們執行的工作旨在根據上市規則第14.62(2)條僅向閣下報告，而不作其他用途。我們不會向任何其他人士承擔我們的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港

2023年11月6日

## 附錄二—財務顧問函件

由於估值報告採用折現現金流法，因此根據上市規則被視為盈利預測。以下為財務顧問就估值報告發出的函件全文，以供(其中包括)納入本公告。



廣發融資(香港)有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈29-30樓

敬啟者：

吾等謹此提述廣東財興資產評估土地房地產估價有限公司(「**估值師**」)所編製日期為2023年6月2日之估值報告(「**估值報告**」)，內容有關廣州鄉下生鮮農業科技有限公司(「**目標公司**」)於2023年3月31日之全部股權之估值。目標公司主要從事生鮮食品配送業務。除另有界定者外，本函件所用詞彙與粵海廣南(集團)有限公司(「**貴公司**」)日期為2023年11月6日有關(其中包括)就目標公司註冊資本的認購及增資之須予披露交易之公告(「**公告**」)所界定者具有相同涵義。

吾等明白估值報告已向閣下提供，亦注意到估值報告之編製乃基於(其中包括)收益法，該估值方法乃採用折現現金流量以識別估值目標之價值，故屬上市規則第14.61條項下之盈利預測(「**預測**」)。

吾等並非就預測之算術計算及其採納之會計政策作出報告，且吾等之工作並不構成對目標公司全部股權之任何估值或公平性意見。吾等於未經獨立核實之情況下假定估值報告所述參數之準確性。

吾等已進行合理查核，以評估估值師之相關經驗及專業知識，並信納可公平依賴估值師之工作。

吾等已審閱估值報告所載之預測，而閣下身為董事須對其全權負責。吾等已就估值師編制的預測所載之專業資格、基準及假設與貴公司及估值師進行討論。吾等亦已考慮其全文載於公告附錄一之由畢馬威會計師事務所僅向董事及僅顧及董事利益而發出日期為2023年11月6日之報告，內容有關預測所依據之折現未來現金流量之計算方法。預測乃基於多項基準及假設而作出。由於相關基準及假設涉及未來可能會或可能不會發生之事件，目標公司業務之實際財務狀況可能會或可能不會達致預期，且差異可能屬重大。因此，吾等並不就實際現金流量最終將如何與預測相關發表意見。

基於前文所述及不就估值師所選取估值方法、基準及假設之合理性(由估值師及貴公司全權負責)發表任何意見之情況下，吾等信納估值報告所載之預測(由閣下身為董事須全權負責)乃經閣下適當及審慎查詢後方始作出。

吾等於提出上述意見時所進行之工作乃根據上市規則第14.62(3)條進行而僅向閣下報告，並無其他目的。吾等概不就吾等之工作或本函件、由之引起或與之有關之任何事項對任何其他人士承擔任何責任。

此致

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
29樓2905-08室  
**粵海廣南(集團)有限公司**  
董事會台照

代表  
**廣發融資(香港)有限公司**  
董事、負責人員  
**羅竹雅**  
謹啟

2023年11月6日