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　閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有康師傅控股有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或其他承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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部分內容而產生，或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

康師傅控股有限公司*

TINGYI (CAYMAN ISLANDS) HOLDING CORP.

（在開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：0322）

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第4頁至第14頁，同時，一封由獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦建議函件載於本通函第15頁。一封由獨立財務顧問新百利融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件載於本通函第16頁至第29頁。

康師傅控股有限公司將於二零一四年五月十四日(星期三)上午十時正於中華人民共和國天津天津經濟技術開發區第三大街15號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43頁至第44頁。一份隨附之代表委任表格乃供此股東特別大會之股東使用，無論　閣下能否親身出席大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥後，盡快交回本公司於香港之主要營業處，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5607室，惟無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並在會上投票。

*　僅供識別

二零一四年四月十七日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

獨立董事委員會函件 15

新百利函件 16

附錄一　一　物業估值報告 30

附錄二　一　一般資料 36

股東特別大會通告 43

於本通函中，除文義另有所指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議的條款收購銷售股份；
「協議」	指	買方與賣方於二零一四年四月二日就買賣銷售股份訂立的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港及中國的持牌銀行開門營業的任何日子；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司／貴公司」	指	康師傅控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	協議完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「股份轉讓價款」	指	收購銷售股份的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司於二零一四年五月十四日(星期三)上午十時於中國天津天津經濟技術開發區第三大街15號會議室舉行之股東特別大會，予獨立股東考慮及如為合適，批准此收購事項；
「本集團／貴集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會；

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，證券及期貨條例下可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，以及獨立董事委員會及獨立股東有關協議條款的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除魏應交先生及其聯繫人以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月十四日，即本通函付印前為確定當中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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	上海金球名豪現於上海開發的物業項目；
「買方」	指	中國頂雅控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	Wealth City的股本中147,232,000股每股面值1.00美元的股份，相當於Wealth City的全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「上海金球名豪」	指	上海金球名豪房地產有限公司，一家於中國成立的公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005美元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「Wealth City」	指	Wealth City Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；

「賣方」	指	Victory Ascent International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公告日期於Wealth City的全部已發行股本中擁有權益；及
「%」	指	百分比。

除非本通函另有指明，本通函中人民幣乃按1.00美元兑人民幣6.116元的匯率換算為美元，僅供說明。概不聲明任何人民幣或港元金額已經或可按該匯率或任何其他匯率或根本無法兑換。

康師傅控股有限公司*
TINGYI (CAYMAN ISLANDS) HOLDING CORP.
（在開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份代號：0322）

執行董事：
魏應州先生（董事長及行政總裁）
井田純一郎先生（副董事長）
吉澤亮先生（副行政總裁）
吳崇儀先生
魏應交先生
長野輝雄先生

獨立非執行董事：
徐信群先生
李長福先生
深田宏先生

香港辦事處：
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場
56樓5607室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

依據本公司於二零一四年四月二日作出之公告，本通函之目的乃為：

(i) 提供股東本收購事項的詳細資料；

(ii) 獨立董事委員會就協議的條款作出的建議；

(iii) 新百利就協議條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件；及

(iv) 股東特別大會通告。

* 僅供識別

協議

日期：

二零一四年四月二日

協議訂約方：

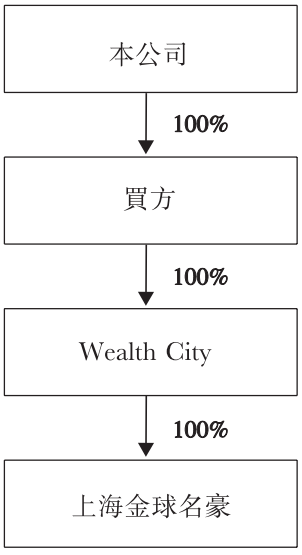
(1) 買方： 中國頂雅控股有限公司，本公司全資附屬公司。

(2) 賣方： Victory Ascent International Limited，一家由本公司執行董事及主要股東魏應交先生實質擁有的投資控股公司，故就上市規則第十四A章而言為本公司的關連人士。

標的事項

買方已同意購買而賣方已同意出售銷售股份(相當於Wealth City的全部已發行股本)。

Wealth City為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。其唯一資產為其於上海金球名豪(項目的開發商)的股權。Wealth City於完成後的股權架構如下：



Wealth City及上海金球名豪於二零一三年十二月三十一日的合並資產淨值約為159,730,793.16美元。Wealth City及上海金球名豪於交易日期起計先前兩個年度的合並財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	（未經審核）	（未經審核）
	人民幣	人民幣
除税前（虧損）／溢利淨額	(14,869.1)	(13,038.92)
除税後（虧損）／溢利淨額	(14,883.9)	(13,053.05)

賣方就Wealth City注入及實繳的原先成本為147,232,000美元，乃作為Wealth City的資本。

於收購事項完成後，Wealth City及上海金球名豪將成為本公司的間接全資附屬公司並合並其賬務。

股份轉讓價款

股份轉讓價款為人民幣2,483,016,850元（相當於約406,000,000美元）。

股份轉讓價款由訂約方參考獨立物業估值師採用直接比較法釐定的項目估值，並就買方於項目竣工（預計為二零一五年三月底）後將承擔的上海金球名豪預期的負債人民幣835,089,000元（相當於約136,540,000美元）作出調整後，公平磋商資以釐定。

據獨立物業估值師於二零一四年二月二十八日所釐定本股份轉讓項目之物業市值為人民幣3,765,000,000元（相當於約615.6百萬美元）。由於買方於項目竣工後將需承擔上海金球名豪預期的負債人民幣835,089,000元（相當於約136,540,000美元）。經調整後項目的價款為人民幣2,929,911,000元（相當於約479,000,000美元）；同時，股份轉讓價款較調整後的價款折讓15.3%。有關估值詳情，請參閱本通函附錄一。

若項目竣工後（「付款調整日期」）上海金球名豪的實際負債總額不等於上述預期負債總額人民幣835,089,000元，則將扣減實際負債總額以調整第四期付款（詳情見下文）。在任何情況下，賣方已承諾交接日的實際負債總額將不超過人民幣900,000,000元。

股份轉讓價款將由本集團透過內部資金及銀行借款(比例約為50:50%)支付。股份轉讓價款將按照以下時間表支付:

(a) 人民幣496,603,370元(相當於股份轉讓價款的20%)的款項將由買方於收到賣方的付款通知後的15個營業日內支付,惟須於二零一四年五月三十一日或之前滿足(其中包括)以下條件:(i)簽署股份轉讓協議、(ii)Wealth City的已發行股本147,232,000美元資本已悉數繳足、(iii)賣方及買方各自的董事會已批准收購事項及協議、(iv)本公司獨立非執行董事已批准收購事項及(v)本公司獨立股東已於股東特別大會上透過投票表決方式批准收購事項;

(b) 人民幣1,241,508,425元(相當於股份轉讓價款的50%)的款項將由買方於收到賣方的付款通知後的15個營業日內支付,惟須於二零一四年六月三十日前滿足(其中包括)所有以下條件:項目的A棟及B棟以精裝修的形式及D棟以毛胚的形式交付予買方、上海金球名豪已自當地政府機關取得必要的批准以便買方及其指定人士進入A棟及B棟進行裝修工程及將買方及其提名的人士登記為Wealth City的股東及董事;

(c) 人民幣372,452,527.50元(相當於股份轉讓價款的15%)的款項將由買方於收到賣方的付款通知後的15個營業日內支付,惟須於二零一四年十二月三十一日前滿足(其中包括)所有以下條件:項目的C棟以毛胚的形式交付予買方、將C棟的全部施工圖紙交付予買方以便進行內部裝修工程及與整個項目有關的工程、項目已取得驗收證明、將買方的提名人士分別登記為上海金球名豪的法定代表人及董事及項目已獲得正式的電、水及燃氣供應;

(d) 相等於股份轉讓價款餘下部分(扣除最後一期付款)的款項將由買方於收到賣方的付款通知後的15個營業日內支付,惟須於二零一五年三月三十一日前滿足所有以下條件:完成項目的工程總結算、中國相關房產管理機關登記及發出項目的相關產權證書、代表賣方的金融機構或賣方授權的第三方開具人民幣30,000,000元的保函(將以買方為受益人發出,有效期為上海金球名豪收到項目的竣工文件當日起計兩年);及

(e) 股份轉讓價款餘額(相當於人民幣20,000,000元)將由買方於收到賣方的付款通知及項目的兩年質保期屆滿後的15個營業日內支付。該最後一期付款的條件須於二零一六年十月一日或項目的質保期屆滿(以較遲者為準)前滿足。

若上文(a)至(d)項付款時間表所載條件因賣方的原因而未滿足，且賣方於協議規定的三個月延長期限後仍未能履行其責任，則賣方須向買方支付一筆罰款，金額按照當期中國人民銀行的銀行同期貸款利率上浮百分之二十計算。

賣方將承擔所有建設成本約人民幣11億元，該金額為令項目在預期完成日期二零一五年三月三十一日交付予本集團前完成精裝修所必須之成本。精裝修交付標準指物業將作交付的標準，包括符合商業慣例並可供物業使用方直接用於更進一步裝修工程的基本設施設備(如架空地板及天花吊頂等)。項目交付予本集團後，本集團將負責按本集團之需要進一步進行裝修工程，並為物業配置必須之傢俱、辦公室及實驗室設備，並將項目裝修至可予佔用之狀態。估計本集團將項目裝修及配置傢俱至可予佔用之狀態將耗費約人民幣1-2億元。

條件

協議須待以下各項達成後，方可作實：

(a) 本公司獨立非執行董事批准協議及其項下擬進行的交易；

(b) 本公司獨立股東於本公司遵照上市規則召開的股東大會上以投票表決方式批准協議及其項下擬進行的交易；

(c) 買方的董事會及股東批准協議及其項下擬進行的交易；

(d) 賣方的董事會批准協議；及

(e) Wealth City的已發行股本為147,232,000美元。

若協議內訂明的條件未能於二零一四年六月三十日前達成或獲豁免，則協議將立即廢止及無效，並不再具有任何效力。

其他條款

根據協議的條款，賣方已向買方承諾：

(a) 就二零一五年三月三十一日(項目預期竣工日期)前項目的開發成本向買方提供不少於約人民幣1,610,000,000元的可抵扣土地增值稅(「**土地增值稅**」)發票；

倘項目的已竣工物業將於日後出售，本集團可能面臨潛在增值稅風險。由於本集團收購項目乃供其用作飲料及食品業務的營運總部，且本集團無意於可預見將來出售項目的任何權益，故董事認為項目的任何增值稅責任乃僅屬理論性可能情況及極可能不會發生。此外，由於收購事項的股份轉讓價款較項目的市值有所折讓，故可能應付的土地增值稅可能為本集團賺取的折讓所抵銷。鑒於(1)本公司無意出售項目，(2)土地增值稅僅屬理論性可能情況，(3)因本集團就項目支付較便宜的代價，應付的土地增值稅可能為本集團賺取的折讓所抵銷，及(4)土地增值稅將適用於本集團擁有的所有投資物業而並非僅適用於項目，董事認為不要求賣方為本集團就銷售項目可能產生的土地增值稅提供彌償保證乃屬公平合理。

(b) 負責二零一四年十二月三十一日前就項目產生的所有運營成本(建設成本除外)及開支，包括就銀行借款應付的利息費用、項目的運營成本、就使用土地應付的稅項及相關管理費，全部須由賣方於上海金球名豪的賬簿內記錄為負債。二零一四年十二月三十一日後產生的任何成本將由買方承擔；

(c) 於項目交付前知會並以書面方式向中國相關稅務機關遞交申報書，以擔保收購事項產生的任何未來應付稅項。若上海金球名豪將支付的有關未來稅項不足以涵蓋賣方擔保的金額，則賣方已同意向買方彌償收購事項產生的任何未來稅項負債；

(d) 自簽署協議當月起至C棟及D棟(內部裝修完成後)交付當月止每月的第十日前向買方遞交上海金球名豪上一個月的財務報表及發票(包括將由賣方支付的所有項目成本及開支)；及

(e) 確保二零一五年三月三十一日上海金球名豪的賬簿內並無任何其他應收款項及其實際負債總額將不超過人民幣900,000,000元。

賣方提供之彌償保證

(a) 閒置土地

上海金球名豪於二零零三年從上海之相關政府機關獲得土地使用出讓合同。根據土地使用出讓合同之原有條款，預期土地之建設工程於不遲於二零零四年九月動工。然而，由於上海之相關政府機關之土地清拆工程延長導致延誤，故土地之建設工程直至二零一一年才動工。

由於建設工程延期動工乃由於上海之相關政府機關之土地清拆工程延長所導致，故上海金球名豪與相關中國政府機關已於二零一一年五月十六日訂立新土地使用出讓合同，據此，建設工程之動工及竣工日期分別由二零零四年九月三十日及二零零六年九月三十日修訂為二零一一年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日。

為減低建設工程延期動工可能導致之任何風險，賣方須就竣工後之任何未來土地閒置成本向本集團作出彌償保證。

(b) 拆遷成本

賣方已向本公司陳述與土地有關之拆遷工程已完成，而於最後實際可行日期，相關成本已悉數清繳。然而，由於並非每個與拆遷成本有關之會計項目均可根據上海金球名豪與相關中國政府機關訂立之相關拆遷協議記賬，本公司委聘之中國法律顧問已表述彼等之意見，彼等認為儘管上海金球名豪已自中國相關政府機關取得土地清拆工程竣工證明，但仍不確定上海金球名豪是否已悉數繳清項目之所有相關拆遷成本。就此，為減低拆遷成本尚未全數清繳之任何風險，賣方須就竣工後可能由上海金球名豪產生之任何未來拆遷成本向本集團作出彌償保證。

有關WEALTH CITY及項目的資料

Wealth City為一家投資控股公司及其唯一資產為其於上海金球名豪的股權。

上海金球名豪為一家從事物業開發的公司。上海金球名豪目前的註冊資本為135,000,000美元並已悉數繳足。上海金球名豪自二零零六年起由Wealth City全資擁有。上海金球名豪為項目(位於中國上海市閔行區虹橋鎮吳中路)的開發商。

項目包括四幢辦公及商業樓宇及相關配套設施(包括818個停車位),總建築面積約為140,358.31平方米。項目已動工,現處於開發的後期階段。A棟及B棟兩幢樓宇的建設及部分裝修預計將於二零一四年六月前完成。其他兩幢樓宇C棟及D棟仍在建設中,預計整個項目將於二零一五年三月底前竣工。

因收購導致對本集團的財務影響

於完成後,Wealth City將成為本集團的全資附屬公司,而目標集團的財務業績及財務狀況將綜合計入本集團的財務報表。

本集團擬將項目用作其飲料及食品業務的運營總部。部分目前的租賃付款將會節省,且暫時多出的辦公空間(預計佔項目一小部分)可予出租。倘約一半股份轉讓價款以銀行借款撥付,每年利息成本按目前利率估計約為4.0百萬美元至6.0百萬美元。考慮到截至二零一三年十二月三十一日止年度營業額約10,941百萬美元以及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約1,161.2百萬美元,預計完成後項目不會對本集團的營業額及溢利有重大影響。

本集團現時計劃以內部資源及銀行借款按約50/50的比例為收購事項融資。根據本集團於二零一三年十二月三十一日的債務淨額(定義為借款總額、現金及銀行結餘淨額及有抵押銀行存款)約426.4百萬美元(或約人民幣2,607.9百萬元)及本公司擁有人應佔股本約2,880.3百萬美元(或約人民幣17,615.9百萬元),本集團於二零一三年十二月三十一日的資本負債比率(定義為債務淨額除以本公司擁有人應佔股本)約為14.8%。經調整約人民幣2,483.0百萬元的股份轉讓價款後,預期於項目完成後的淨資本負價比率將約為33.3%。

於二零一三年十二月三十一日,本集團的資本承擔(主要包括物業、廠房及設備的資本承擔)約為264.7百萬美元(或約人民幣1,618.9百萬元)。

經計及二零一三年十二月三十一日本集團的現金及銀行結餘、本集團的借款及本集團的資本承擔後,預期股份轉讓價款付款約人民幣2,483.0百萬元不會對本集團的財務狀況或營運資金造成重大不利影響。

進行收購事項的理由

本公司專門從事在中國生產及分銷方便麵、飲料及方便食品。

為了集團以現有的基礎繼續發展，而打算在上海增設營運中心，以提升本集團的形象、提高效率及促進國際聯繫。鑒於上海在華東長江三角洲口的戰略位置，亦是中國的商業及金融中心，人力資源豐富，本公司認為將其營運中心選址在上海將能夠有效整合內部及外部的資源、提高行政效率、增加優秀人才的晉用與培育以及強化產品發展趨勢的領導地位。

本項目緊鄰上海最重要的新興發展商務區－－虹橋商務區，擁有亞洲最大的交通樞紐(國際機場、高鐵、地鐵)。對國內、國外的聯繫將更緊密，交通成本也將大幅節省；有利於康師傅面向全中國並放眼全世界；此外專案的區塊完整，結合辦公樓、研發中心，教育訓練中心與行政人員食宿等相關配套，規劃空間充足以及高標準的建築設計，是上海難得符合作為營運中心要求的項目，適合集團營運中心的長遠規劃。

項目包括四幢辦公及商業樓宇以及公用設施。本公司擬初步將項目的A棟及B棟用作其營運中心的辦公室。項目的C棟將由本集團用於研發部門的整體食品安全研究及監督等若干功能。項目的D棟將由本集團初步用於行政人員住宿，或可能於日後根據本集團的經營需要，進一步整修為辦公場所。

本公司擬持有項目作為自用，且目前並無計劃將項目的任何部分轉售。本公司或會考慮將項目的空餘部分出租予本集團的協作夥伴，以增進整個運營的管理效率。將項目的空餘部分出租予本集團協作夥伴等關聯人士或會構成本公司的持續關連交易，而本公司將於訂立具約束力的合約時遵守上市規則的規定。

股份轉讓價款乃基於項目的估值經公平磋商後釐定，並就買方將承擔的上海金球名豪的預期負債人民幣835,089,000元作出調整。董事(獨立非執行董事及魏應交先生及魏應州先生除外)認為，協議乃按一般商業條款訂立及協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事(於考慮獨立財務顧問的意見後)的意見將載於本公司將向股東寄發的通函內。

一般事項

在所舉行批准收購事項的董事會會議上，魏應交先生(擁有賣方)及其胞兄魏應州先生被視為於協議項下擬進行的交易中具有利益，並已放棄所提呈以批准收購事項的董事會決議的投票權。

由於有關收購事項的適用比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章交易構成本公司的須予披露交易。賣方由本公司執行董事及主要股東魏應交先生實質擁有。因此，收購事項亦構成本公司的關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。魏應交先生及與其有關聯之人(擁有1,868,069,866股股份的權益，佔本公司已發行股本約33.59%)將放棄就股東特別大會上提呈以批准收購事項決議案的投票權。

本公司已成立一個由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就協議的條款向獨立股東提供意見，並已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

於二零一四年五月十四日(星期三)上午十時於中華人民共和國天津天津經濟技術開發區第三大街15號會議室召開，股東特別大會之通告載於本通函第43頁至第44頁。

隨同本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論　閣下是否擬出席股東特別大會，敬請　閣下按代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港的主要營業處，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5607室。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

推薦建議

敬請　閣下垂注本通函第15頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就收購事項的條款向獨立股東提供之推薦建議。另請　閣下垂注新百利發出之意見函，當中載有(其中包括)新百利就有關收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其於達至意見過程中所考慮之主要因素及理由。新百利函件載於本通函第16頁至第29頁。

董事認為，收購事項符合本公司及獨立股東之整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

另請　閣下垂注載於本通函附錄之一般資料。

此致

列位股東　台照

代表
康師傅控股有限公司
公司秘書
葉沛森
謹啟

二零一四年四月十七日

康師傅控股有限公司*

TINGYI (CAYMAN ISLANDS) HOLDING CORP.

（在開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：0322）

敬啟者：

須予披露及關連交易

謹此提述本公司日期為二零一四年四月十七日之致股東通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

我們獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

閣下務請垂注載於通函第16頁至第29頁之新百利融資有限公司(「**新百利**」，獲委任就協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)意見函以及載於通函第4頁至第14頁之董事會函件。

經考慮(其中包括)新百利於其意見函所述其所考慮之因素及理由及其提供的意見後，我們認為協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之收購事項之普通決議案。

此致

列位獨立股東　台照

代表
康師傅控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
徐信群先生
李長福先生
深田宏先生

二零一四年四月十七日

*　僅供識別

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：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等們獲委任為獨立財務顧問，以就　貴公司擬根據協議向賣方收購Wealth City全部股權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項的詳情載於致股東日期為二零一四年四月十七日的通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，賣方由　貴公司執行董事兼主要股東魏應交先生實益擁有。因此，根據上市規則，收購事項構成　貴公司一項關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

獨立董事委員會已予成立，成員包括全部三名獨立非執行董事，即徐信群先生、李長福先生及深田宏先生，以就收購事項的條款向獨立股東提供意見。吾等新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事及　貴集團管理層所提供資料與事實及所表達意見，並假設於通函日期該等資料與事實及所表達意見乃真實、準確及完整，且於直至股東特別大會時將仍然真實、準確及完整。吾等亦向董事尋求並獲得確認，吾等已獲提供所有重大的相關資料，而向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑提供予吾等資料的真實性或準確性，或相信有任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以令吾等達致本函件所載吾等的意見及推薦建議，以及為吾等依賴該等資料提供理據。然而，吾等並無就　貴集團、Wealth City及其附屬公司(統稱「目標集團」)、賣方以及其各自的附屬公司及聯營公司的業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

在考慮協議條款就獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已曾考慮下文所載的主要因素及理由：

1. **收購事項的背景、理由及益處**

(i) ***貴集團***

貴集團主要在中國從事生產及分銷方便麵、飲料及方便食品。 貴集團於一九九二年開展其方便麵業務，並在四年後於一九九六年進軍飲料及方便食品行業。 貴集團自一九九二年起已在天津建立其生產及營運基地。於二零一二年， 貴集團與百事公司(「百事公司」)聯盟，於中國獨家製造、灌裝、包裝、分銷及銷售百事公司非酒精產品。如 貴公司二零一三年年報所披露， 貴集團的三大品項產品均已在中國佔有顯著的市場地位，其主要品牌「康師傅」更為中國家喻戶曉的消費品牌之一。於二零零八年至二零一三年連續六年， 貴公司榮獲亞洲50家最佳上市公司之一，並連續十一年為台灣十大國際品牌之一。

貴公司自一九九六年起在聯交所上市，於最後實際可行日期之市值約為1,259億港元。

(ii) ***Wealth City及上海金球名豪***

Wealth City為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，現由賣方直接全資擁有。Wealth City的唯一資產乃於上海金球名豪的全部股權。上海金球名豪從事物業開發及為項目開發商，於最後實際可行日期的繳足資本約為135.0百萬美元。

項目包括上海兩幅總地盤面積約為25,228.7平方米的地塊(「該地塊」)，位於中國上海市閔行區虹橋鎮吳中路。項目現時處於建設後期階段。項目所在地點的地圖如下：

項目主要包括(1)可供二零一四年六月移交的兩幢已竣工及裝修的辦公樓；(2)將由　貴集團用作食品安全的整體研究及監督以及　貴集團研發部門若干其他功能項目的辦公樓；(3)一幢將初步用作行政人員宿舍；及(4)相關配套設施(例如818個停車位)，總建築面積約為140,358.3平方米。有關項目狀況的資料，請參閱下文「5.有關目標集團的資料－(i)項目狀況」一節。

(iii) ***進行收購事項的理由及裨益***

現時，　貴公司的集團總部連同主要生產廠房均位於天津。與百事公司進行策略聯盟後，　貴公司於二零一三年年中為其飲料業務在上海設立營運總部。經考慮　貴集團業務的發展規模及國際聯繫，以及為其食品業務在中心位置設立營運總部的意向後，　貴集團乃訂

立協議，務求在單一位置將　貴集團的食品及飲料管理事宜整合，提升　貴集團的形象、改善效率及人力資源管理及促進跨國聯繫。

就位置而言，董事認為將其飲料及食品業務設於經整合及具策略性位置的營運總部將提升　貴集團的管理、控制及指揮業務分部的能力。經考慮多個位置，　貴集團選址上海這個中國商業及金融樞紐，既能提供具備技術及勝任的人力資源服務，更處於中國東部沿海城市的重要經濟中心及面向國際的策略位置。項目本身亦緊鄰上海的新興商務區－虹橋商務區，並鄰近上海兩個商務機場之一的虹橋機場，位置便利。

如董事會函件所述，　貴集團將持有竣工項目作自用。　貴集團無意在可預見將來出售項目的任何權益。任何剩餘辦事處面積(預期將為項目的小部分)將予出租以賺取租金收入，惟須視乎　貴集團於短期內提供的預計佔用情況。

經計及此項策略，吾等與董事的意見一致，認為收購事項將可讓　貴集團將其飲料及食品業務的營運總部在中心位置進行整合，提升行政效率及為日後促進其國內及國際業務發展作好準備。

2. **協議的主要條款**

(i) ***標的事宜***

根據協議，買方(　貴公司的全資附屬公司)將向賣方收購Wealth City全部已發行股本。於完成後，　貴公司透過Wealth City將擁有上海金球名豪全部股權，並因而擁有項目權益。除項目相關資產及負債外，於完成時，目標集團不會擁有其他資產及負債的權益。

賣方已承諾承擔項目在預期完成日期二零一五年三月三十一日交付予　貴集團前完成精裝修(包括符合商業慣例的基本設施設備)所必須之所有建設成本(預期約人民幣11.0億元)。項目交付予　貴集團後進行裝修的額外成本(預期約為人民幣1.0億元至人民幣2.0億元)將由　貴集團自行承擔。

吾等從　貴集團管理層知悉，以境外股權架構方式收購項目(即收購於英屬處女群島註冊成立的Wealth City)，而非直接境內收購項目，會促進本交易的稅務效益，並會減少　貴集團的相關成本。

(ii) ***股份轉讓價款***

根據協議，貴集團就收購銷售股份而將支付賣方的股份轉讓價款總額約為人民幣2,483百萬元(或約406.0百萬美元)。股份轉讓價款主要參考由獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對項目進行的物業估值，並經調整目標集團於二零一五年三月三十一日的預期項目完成日期的預期負債總額約人民幣835.1百萬元後計得。

賣方於Wealth City的原有成本為147.2百萬美元，已貢獻及支付作Wealth City之股本。

協議亦進一步列明，倘目標集團於二零一五年三月三十一日(「付款調整日期」)的實際負債總額並不相等於目標集團的上述預期負債總額，則將扣除實際負債總額以調整第四期股份轉讓價款付款(詳情見下文)。在任何情況下，賣方承諾於付款調整日期的實際負債總額將不超過人民幣900.0百萬元。

貴集團將分五期支付股份轉讓價款，詳情如下：

(a) 人民幣496.6百萬元(相當於股份轉讓價款20%)的款項將由收到賣方付款通知後的15個營業日內支付，惟須符合以下條件：(i)簽立協議；(ii)Wealth City的已發行股本147.2百萬美元已悉數繳足；(iii)賣方及買方各自的董事會已批准收購事項及簽立協議；(iv)獨立非執行董事已批准收購事項，及(v)獨立股東已於股東特別大會上以投票表決方式批准收購事項。本第一期分期款項的先決條件須於二零一四年五月三十一日前獲達成；

(b) 人民幣1,241.5百萬元(相當於股份轉讓價款50%)的款項將由收到賣方付款通知後的15個營業日內支付，惟須完成以下各項(i)項目的A棟及B棟以精裝修的形式及D棟以毛胚的形式交付予買方；(ii)上海金球名豪已自當地政府機關取得必要的批准以便買方及其指定人士進入A棟及B棟進行裝修工程及(iii)將買方及其提名的人士登記為Wealth City的股東及董事。本第二期分期款項的先決條件須於二零一四年六月三十日前獲達成；

(c) 人民幣372.5百萬元(相當於股份轉讓價款的15%)的款項將由收到賣方付款通知後的15個營業日內支付，惟須完成以下各項：(i)項目的C棟以毛胚的形式交付予買方；(ii)將C棟的全部施工圖紙交付予買方以便進行內部裝修工程及與整個項目有

關的工程；(iii)項目已取得驗收證明；(iv)將買方的提名人士分別登記為上海金球名豪的法定代表人及董事及(v)項目已獲得正式的電、水及燃氣供應。本第三期分期款項的先決條件須於二零一四年十二月三十一日前獲達成；

(d) 相等於股份轉讓價款餘下部分(扣除最後一期付款)的款項將由收到賣方付款通知後的15個營業日內支付，惟須完成以下各項：(i)完成項目的工程總結算；(ii)中國相關房產管理機關登記及發出項目的相關產權證書；及(iii)財務機構代表賣方或賣方授權的第三方開具人民幣30.0百萬元的保函(將以買方為受益人發出，有效期為上海金球名豪收到項目的竣工文件當日起計兩年)。本第四期分期款項的先決條件須於二零一五年三月三十一日前獲達成；及

(e) 餘額人民幣20.0百萬元將由收到賣方付款通知及項目的兩年質保期屆滿後的15個營業日內支付。該最後一期付款的條件須於二零一六年十月一日或項目的質保期屆滿(以較遲者為準)前滿足。

若上述第一至第四期付款的先決條件因賣方的原因而未滿足，且賣方於協議所述的三個月延長期限後仍未能履行其責任，則除原有付款外，賣方須向買方賠償額外成本，金額將按照當期中國人民銀行的銀行同期貸款利率上浮百分之二十計算。

貴集團現時計劃以內部資源及銀行借款按約50/50的比例為收購事項融資。

(iii) ***條件***

協議須待(a)獨立非執行董事批准協議；(b)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准協議；(c)買方董事會及股東批准協議；(d)賣方董事會批准協議及(e) Wealth City已發行股本最少須為147.2百萬美元後方會完成。

若協議內訂明的條件未能於二零一四年六月三十日前或協議訂約方可協定的較後日期達成或獲豁免，則協議將立即廢止及無效，並不再具有任何效力。

於最後實際可行日期，除先決條件(b)外，上文所有先決條件均已獲達成。

(iv) ***賣方的其他責任***

根據協議的條款，賣方已向買方承諾：

(a) 就二零一五年三月三十一日(項目預期竣工日期)前項目的開發成本向買方提供不少於約人民幣1,610.0百萬元的可抵扣土地增值稅(「土地增值稅」)發票；

(b) 負責二零一四年十二月三十一日前就項目產生的所有運營成本(建設成本除外)及開支，包括就銀行借款應付的利息費用、項目的運營成本、就使用該地塊應付的稅項及相關管理費，全部須由賣方於上海金球名豪的賬簿內記錄為負債。二零一四年十二月三十一日後產生的任何成本將由買方承擔；

(c) 於項目交付前知會並以書面方式向中國相關稅務機關遞交申報書，以擔保收購事項產生的任何未來應付稅項。若上海金球名豪將支付的有關未來稅項不足以涵蓋賣方擔保的金額，則賣方已同意向買方彌償收購事項產生的任何未來稅項負債；

(d) 自簽署協議當月起至C棟及D棟(內部裝修完成後)交付當月止每月的第十日前向買方遞交上海金球名豪上一個月的財務報表及發票(包括將由賣方支付的所有項目成本及開支)；及

(e) 確保二零一五年三月三十一日上海金球名豪的賬簿內並無任何其他應收款項及其實際負債總額將不超過人民幣900.0百萬元。

(v) ***土地增值稅***

目標集團於其賬簿記錄其向相關土地局收購土地使用權的最初成本(低於協議股份轉讓價款的隱含價值)。倘於日後(並非擬於日後)， 貴集團(透過目標集團)向第三方出售已竣工物業，則將按銷售所得款項減可扣減成本(參考上述最初土地收購及開發成本而非 貴集團向賣方收購項目的成本(即股份轉讓價款計算)徵收土地增值稅。 貴集團管理層估計，假設項目的已竣工物業乃按與股份轉讓價款相同的金額出售，潛在土地增值稅風險約為人民幣321.1百萬元。

賣方已承諾，其將可提供就扣減項目土地增值稅的不少於人民幣1,610.0百萬元發票。該等可抵扣土地增值稅發票(參考項目的預期負債後估計)包括但不限於土地成本、與項目有關的營運及建設成本及銀行借款的財務費用。吾等認為此乃賣方(負責項目的建設成本)承諾向　貴集團提供可抵扣土地增值稅發票的可接納方法。倘項目於日後出現任何土地增值稅責任(如下文闡述，在任何情況下，土地增值稅僅被視為理論性可能情況)，　貴集團可利用該等發票。

吾等獲悉，　貴集團管理層在磋商協議條款時認知可能會產生土地增值稅責任。然而，由於　貴集團擬持有已竣工項目供其用作飲料及食品業務的營運總部，且無意於可預見將來出售項目的任何權益，故　貴集團產生土地增值稅責任的情況可能須　貴集團更改政策方會出現。因此董事認為此僅為理論性可能情況。

3. **項目估值**

項目已由獨立物業估值師戴德梁行進行估值。估值報告全文及日期為二零一四年二月二十八日的證書載於通函附錄一。

在估計項目的物業估值約為人民幣3,765.0百萬元(或約為615.6百萬美元)時，戴德梁行乃採納直接比較法進行，並假設項目將按　貴公司建議的發展計劃落成。根據該方法，與項目性質及特色類似的已竣工物業銷售乃經整理及分析以取得合適的項目價值。項目與相關可資比較物業之間的地點、大小及特色差異已作比較，務求達致合適的項目價值。吾等認為，此方法乃為項目設立公開市場價值的合理方法。

根據戴德梁行的資料，項目乃根據在上海相關政府部門監督下編製的房屋土地權屬調查報告書(「報告」)所列項目的各項樓宇用途按最佳未來用途基準進行估值。根據報告，C棟全棟以及A棟、B棟及D棟一樓(「標的單位」)乃設計作商業及零售用途，而　貴公司一般擬將標的單位指定作辦公室用途。吾等獲戴德梁行知會，標的單位的估值乃按報告所列的商業及零售用途進行，而根據　貴集團的估計，前述估值較用作辦公室的估值合計高約人民幣73.8百萬元。除標的單位外，項目其他樓面面積的擬定用途通常與報告所列用指定用途相符合。

戴德梁行亦已進行視察，作出相關查詢，並就估值進行查冊。吾等已與戴德梁行進行檢討及討論有關項目估值所採納的基準及假設。吾等認為戴德梁行採納的假設乃屬公平合理，而所使用基準乃評估項目價值的正常基準。吾等亦已就戴德梁行及其有關項目估值的工作根據上市規則第13.80條附註(1)(d)執行規定的工作。

4. **評估股份轉讓價款**

股份轉讓價款約人民幣2,483.0百萬元(或約為406.0百萬美元)乃參考項目的市值計算，並經調整目標集團於預期項目竣工日期二零一五年三月三十一日的預期負債總額約人民幣835.1百萬元。根據協議，賣方已承諾於二零一五年三月三十一日前按其本身成本向　貴公司交付已竣工項目，惟其後應　貴集團要求更改規格除外。因此，吾等乃參考項目市值按竣工基準評估股份轉讓價款。就規模而言，收購事項乃須予披露交易，所收購項目的估值佔　貴集團於二零一三年十二月三十一日的資產總值約7.3%。

協議規定，於二零一五年三月三十一日付款調整日期後將釐定最終股份轉讓價款，屆時目標集團將主要擁有已竣工項目，預期負債總額約為人民幣835.1百萬元。於付款調整日期，上述預期負債總額與實際負債之間的任何差異將以提高或減低股份轉讓價款而調整。因此，在評估股份轉讓價款時，吾等將股份轉讓價款與項目於二零一四年二月二十八日的物業估值比較，再減目標集團的預期負債總額約人民幣835.1百萬元，列示如下：

	約數 人民幣百萬元
如通函附錄一所載，項目於二零一四年二月二十八日的物業估值	3,765.0
減：	
目標集團於付款調整日期的預期負債總額	(835.1)
目標集團的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)	2,929.9
股份轉讓價款	2,483.0
股份轉讓價款較經調整資產淨值的折讓	15.3%

如上文所示，股份轉讓價款約為人民幣2,483.0百萬元。股份轉讓價款較經調整資產淨值折該約人民幣446.9百萬元(或約15.3%)，吾等認為此乃大量購買而言乃公平原則。

5. 有關目標集團的資料

於最後實際可行日期，Wealth City透過上海金球名豪擁有項目的全部股權。

(i) 項目狀況

下圖列示項目的布局平面圖：

據　貴集團管理層表示，預期A棟及B棟兩幢樓宇的建設及精裝修工程將於二零一四年六月前完成。於最後實際可行日期，C棟及D棟兩幢樓宇的建設工程尚在進行中。如董事會函件所載，預期整個項目將於二零一五年三月三十一日前竣工。

(ii) 目標集團的財務資料

如董事會函件所載，截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度，目標集團產生的稅後合併虧損淨額約為人民幣14,883.9元及人民幣13,053.1元。據　貴集團管理層表示，上述虧損淨額主要為項目於建設期內(並無產生營運收入)的行政開支。

於二零一三年十二月三十一日，據　貴集團管理層表示，目標集團的資產主要包括(i)與開發項目相關的資本化開支約人民幣1,052.4百萬元，包括就項目的土地徵用及拆卸工程、地基工程及相關建設工程而對上海相關政府部分支付的款項，佔資產總值約90.0%；(ii) Wealth City於二零零六年收購上海金球名豪產生的商譽約人民幣74.5百萬元及(iii)現金及銀行結餘約人民幣5.4百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，據　貴集團管理層表示，目標集團的負債主要為就項目開發工程的長期有抵押銀行借款約人民幣190.6百萬元(包括應計利息)，將於完成時撥入　貴集團。

6. **對　貴集團的財務影響**

(i) ***業績***

於完成後，Wealth City將成為　貴集團的全資附屬公司，而目標集團的財務業績及財務狀況將綜合計入　貴集團的財務報表。

貴集團擬使用項目作為其飲料及食品業務的營運總部。部分即期租金付款將可節省，而暫時剩餘辦公室空間(預期將佔項目的小部分)可能會出租。倘股份轉讓價款約半數以銀行借款撥付，按現行利率計算的年度利息成本估計約為4.0百萬美元至6.0百萬美元。經計及二零一三年的營業額及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約10,941.0百萬美元及約1,161.2百萬美元後，預期項目不會對　貴集團於完成時的營業額或溢利造成重大影響。

(ii) ***資本負債比率及營運資金***

貴集團現時計劃以內部資源及銀行借款按約50/50的比例為收購事項融資。根據　貴集團於二零一三年十二月三十一日的債務淨額(定義為借款總額、現金及銀行結餘淨額及有抵押銀行存款)約426.4百萬美元(或約人民幣2,607.9百萬元)及　貴公司擁有人應佔股本約2,880.3百萬美元(或約人民幣17,615.9百萬元)，　貴集團於二零一三年十二月三十一日的資本負債比率(定義為債務淨額除以　貴公司擁有人應佔股本)約為14.8%。經調整約人民幣2,483.0百萬元的股份轉讓價款後，預期於項目完成後的淨資本負債比率將約為33.6%。

於二零一三年十二月三十一日，　貴集團的資本承擔(主要包括物業、廠房及設備的資本承擔)約為262.9百萬美元(或約人民幣1,607.9百萬元)。

經計及二零一三年十二月三十一日　貴集團的現金及銀行結餘、 貴集團的借款及　貴集團的資本承擔後，預期股份轉讓價款付款約人民幣2,483.0百萬元不會對　貴集團的財務狀況或營運資金造成重大不利影響。

7. **稅務及法律事宜**

吾等於評估收購事項是否公平合理時曾考慮以下與收購事項相關的主要風險：

(a) 閒置土地

據　貴集團管理層表示，上海金球名豪已於二零一三年自相關上海政府部門取得土地出讓合同。根據該土地出讓合同，預期該地塊的建設工程最遲於二零零四年九月開展。然而，該地塊的建設工程延遲至二零一一年始開展。據　貴集團管理層表示，此乃主要由於相關上海政府部門延長了土地遷拆工程所致。

據　貴公司聘用的中國法律顧問(「中國法律顧問」)表示，於最後實際可行日期，由於相關上海政府部門延長了土地遷拆工程，導致上海金球名豪的建設工程延誤，因此，中國法律顧問認為上述延誤乃因上海政府部門所致。此外，為減輕有關風險，協議進一步規定，賣方須就日後於完成後的任何閒置土地成本向　貴集團作出彌償保證。

(b) 稅務事宜－土地增值稅

如上文「2.協議的主要條款－(v)土地增值稅」一節所述，倘項目的已竣工物業將於日後出售， 貴集團可能面臨潛在土地增值稅風險。

據　貴集團管理層表示，由於　貴集團收購項目乃供其用作飲料及食品業務的營運總部，且　貴集團無意於可預見將來出售項目的任何權益，故項目的任何增值稅責任乃僅屬理論性可能情況。

此外，股份轉讓價款較經調整資產淨值折讓約15.3%。以價格計算，股份轉讓價款較經調整資產淨值低約人民幣446.9百萬元。　貴集團估計，按與股份轉讓價款相等的價格銷售項目的潛在土地增值稅影響將約為人民幣321.1百萬元。倘因任何原因出現潛在土地增值稅，為數約人民幣446.9百萬元的折讓將足以支付該可能出現的稅項。就此而言，吾等認為上文所述的潛在土地增值稅已予大幅減輕。

(c) 批准物業用途

按報告目前所載，標的單位乃設計作商業及零售用途，而　貴公司一般擬將標的單位指定作辦公室用途。此外，另一幢商業及辦公大樓現計劃將初步用作行政人員宿舍。

根據中國法律顧問意見，並無特別規則及法規禁止商用及零售用途樓宇用作辦公室，或禁止商用及辦公樓宇用作員工宿舍。中國法律顧問認為，中國政府機關不大可能就地塊上已開發之樓宇倘用作上述用途而對上海金球名豪施以任何行政行動。

(d) 土地清拆成本

獲　貴集團管理層告知，於最後實際可行日期，土地清拆工程已完成且相關成本已全部清繳。然而，根據中國法律顧問意見，仍不確定於最後實際可行日期，上海金球名豪是否已悉數清繳項目之所有相關土地清拆成本。

根據中國法律顧問意見，上海金球名豪已自中國相關政府機關取得土地清拆工程竣工證明。此外，為減低有關風險，協議已進一步規定賣方須就竣工後之任何未來土地清拆成本向　貴集團作出彌償保證。

討論及分析

收購事項主要目的為　貴集團在上海提供新綜合營運總部，特別是食品及飲料兩大分部。飲料分部目前使用位於上海之租用物業，而食品分部則位於天津。吾等與董事意見一致，上海是位處中央之國際性東方城市，將兩個業務統一在上海之全資擁有物業內營運有助提升　貴集團之形象並提高管理效率及促進未來發展規劃。

收購事項之股份轉讓價款根據戴德梁行進行之獨立估值分期支付，反映較經有關估值調整後目標集團資產淨值折讓約15.3%。吾等已就戴德梁行之估值基礎及假設與其作出討論並認為屬恰當。吾等認為對　貴集團而言此估值基礎屬公允，且其中也考慮了大宗交易的客觀情況，反映(其中包括)其為大額購買。

就潛在稅項而言，吾等估計閒置土地之潛在負債已於目標集團之總負債內計提準備，因此從股份轉讓價款中扣除。　貴集團雖未就土地增值稅計提準備，但由於項目乃收購為用作自有總部(於上文闡釋)且預期不會於可見未來出售，吾等與董事意見一致，認為毋須就土地增值稅計提準備。

於二零一三年十二月三十一日， 貴集團之資產負債比率約14.8%，預期收購事項將由內部資源及銀行借款按約50/50比例撥付。因此，有可能會產生若干利息成本，而將可節省相同即期租金成本。整體而言，吾等認為收購事項將不會對 貴集團之盈利或財務狀況造成重大影響。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為收購事項乃按一般商業條款進行及對獨立股東而言屬公平合理。吾等認為協議乃於 貴公司一般日常業務中訂立並符合 貴公司及其股東之整體利益。吾等因而建議獨立董事委員會向獨立股東推薦建議，及吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購事項之普通決議案。

此致

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
主席
邵斌
謹啟

二零一四年四月十七日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對上海金球名豪房地產有限公司(「上海金球名豪」)在中國持有的物業於二零一四年二月二十八日猶如已落成的估計市值的意見而發出的函件及估值證書全文。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海閔行區吳中路第1666、1678、1686、1688及1690號

估值指示、目的及日期

吾等遵照康師傅控股有限公司(「貴公司」)的指示，對上海金球名豪房地產有限公司(「上海金球名豪」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業(「物業」)猶如已落成的估計市值進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向　閣下提供吾等對物業於二零一四年二月二十八日(「估值日期」)猶如已落成的估計市值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值。所謂市值，根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的定義，是指「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值基礎及假設

吾等對物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)而引致的估計價格上升或下跌。

吾等對上海金球名豪在中國持有的物業進行估值時，乃假設已按象徵式年度土地使用費以特定期限獲授物業的可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付的土地出讓金。有關物業的業權及物業權益，吾等依賴由　貴公司提供的資料和意見以及　貴公司的法律顧問上海虹橋正瀚律師事務所於二零一四年二月二十六日提供的中國法律意見。吾等對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業的可執行業權，且於獲授的整段未屆滿期限內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等估值時並無就物業所涉及的任何抵押、質押或結欠款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等的估值乃基於物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等對物業估值時乃假設物業會根據吾等所獲的發展計劃落成，並採用直接比較法，參考於相關市場所得的可資比較銷售證據。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴　貴公司所提供的資料，以及中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及樓面面積等有關事項以及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料而作出，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知所獲提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件主要以中文撰寫，英文譯本是吾等對內容的理解。因此，吾等建議　貴公司參考該等文件的中文版本原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢其法律顧問。

業權調查

吾等獲　貴公司提供文件副本或節錄內容。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

吾等的估值師範毅(特許測量師及中國房地產估值師)及孫可已於二零一三年十二月視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。雖然吾等並無進行結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有註明外，吾等未能進行詳細的實地計量，以核實物業的地盤及建築面積，而吾等假設送交予吾等的文件副本所示的面積全屬正確。

貨幣

除另有註明外，在吾等估值中的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場56樓5607室
康師傅控股有限公司

董事會　台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
理學碩士
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零一四年四月十七日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師(產業測量組)，在中國物業估值方面擁有逾21年經驗。

估值證書

上海金球名豪在中國持有供發展的物業

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年二月二十八日猶如已完成的估計市值
中國上海閔行區吳中路第1666、1678、1686、1688及1690號	物業位於上海閔行區吳中路。物業指定用作商業及辦公室用途，並將興建在總地盤面積約25,228.70平方米的兩幅土地上。 於竣工時，物業將包括兩座10層高辦公樓、一座9層高辦公樓及一座6層高商業樓宇連同兩層地庫。地庫將設有818個泊車位。 吾等乃根據　貴公司提供的房屋土地權屬調查報告書第201312300837號及第201312289128號對物業進行估值，物業的建築面積明細規劃如下：	於估值日期，物業在建設階段。	人民幣3,765,000,000元

用途	概約建築面積
	（平方米）
辦公室	60,500.80
商業	30,796.51
小計	91,297.31
附屬設施	417.28
地上	91,714.59
地庫	48,643.72
總計	**140,358.31**

物業預計將於二零一五年三月底落成。物業將交付的標準為精裝修，包括符合商業慣例並可供使用方直接用於更進一步裝修工程的基本設施設備(如架空地板及天花吊頂等)。

物業位於上海市區的閔行區吳中路。附近的發展項目主要為住宅及商業項目。

根據　貴公司提供的資料，物業完成後將用作商業及辦公室樓宇，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於未來短期內對物業用途作出任何更改。

物業獲授的土地使用權為期50年作綜合用途，由二零零三年九月二十六日起至二零五三年九月二十五日止。

附註：

(1) 根據上海市國土資源及房屋管理局於二零零三年十一月六日發出的兩份房地產權證第(2003)076164號及第(2003)076165號，物業的土地使用權已授予上海金球名豪作綜合用途，為期50年，由二零零三年九月二十六日起至二零五三年九月二十五日止。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同第(2003)186號及上海市閔行區國土資源局(「甲方」)與上海金球名豪(「乙方」)於二零一三年五月二十七日訂立的補充出讓合同，甲方同意授予乙方物業的土地使用權：

地盤面積：	由35,291平方米改為25,228.70平方米
土地用途：	商業、辦公室
土地使用期限：	商業用途為期40年 辦公室用途為期50年
土地出讓金：	人民幣21,900,000元
容積率：	容積率建築面積為不超過88,227平方米 (吾等注意到建議發展計劃的總建築面積為91,714.59平方米，吾等已按指示根據計劃對物業進行估值，並假設補充土地出讓金(如有)已悉數付清。)

(3) 根據建設用地規劃許可證第(2004)1081號，建設用地的總地盤面積約為69,691平方米乃符合市區規劃的規定。

(4) 根據建設工程規劃許可證第(2011)FA31011220112163號及第(2012)FA31011220120382號，總建築面積約為141,642.82平方米的物業建設工程乃符合市區規劃的規定並已獲准進行。

(5) 根據建築工程施工許可證第0601MH0057D01 310112200608180519號及第0601MH0057D02 310112200608180519號，總建築面積約為141,642.82平方米的物業建設工程乃符合工程施工的規定。

(6) 根據日期為二零一二年七月二日的營業執照第310000400311556號，上海金球名豪於二零零二年八月十二日成立為有限責任公司，註冊資本為135,000,000美元，經營期限由二零零二年八月十二日起至二零三二年八月十一日止。

(7) 根據中國法律意見：

(i) 上海金球名豪通過有償土地出讓方式取得兩幅土地的土地使用權，使用年期由二零零三年九月二十六日起至二零五三年九月二十五日止；

(ii) 總地盤面積由35,291平方米改為25,228.70平方米，上海金球名豪為兩幅土地的合法國有土地使用權使用者；

(iii) 完成的建築契諾已延長至二零一四年十二月三十一日；倘若完成延遲至二零一四年十二月三十一日之後，根據國有土地使用權出讓合同的規定，應向出讓人繳納每日總地價0.1%的違約賠償金；

(iv) 上海金球名豪依法建設商業及辦公室發展項目，地上建築面積為91,297.31平方米。於完成時的最終建築面積將根據適當時間的房屋土地權屬調查報告書；

(v) 物業已抵押予上海銀行股份有限公司徐滙支行以取得人民幣880,000,000元的按揭貸款，年期至二零一五年十二月二十日為止。抵押屬合法有效；及

(vi) 除受抵押規限外，上海金球名豪可依法行使其作為國有土地使用權使用者的有關權利。

(8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文及許可證的授予情況如下：

房地產權證(僅指土地)	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋土地權屬調查報告書	有
營業執照	有

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公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準備及完整，且無誤導成份或欺騙性，及並無遺漏任何其他事實，致使其本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之股份權益

於最後實際可行日期，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉須根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據該等條例當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定記錄在該條所述之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所如下：

(i) 於股份及相關股份的長倉

	股份數目			
董事姓名	個人權益	法團權益 (附註1)	佔股份總數百分比	根據購股權持有相關股份數目 (附註2)
魏應州	13,242,000	1,854,827,866	33.59%	12,038,000
魏應交	—	1,854,827,866	33.14%	—

(ii) 聯營法團股份之長倉

董事姓名	聯營法團名稱	於聯營法團之持股數目（附註3）	佔股份總數百分比（附註3）	權益性質（附註3）
魏應州	康師傅飲品控股有限公司	180,008	17.10%	法團
魏應交	康師傅飲品控股有限公司	180,008	17.10%	法團

附註：

1. 該等1,854,827,866股股份由頂新持有及以其名義登記；頂新由和德公司(「和德」)實益擁有約43.94%，由豐綽控股有限公司(「豐綽」)持有約30.15%，由伊藤忠商事株式會社與朝日啤酒株式會社共同成立的China Foods Investment Corp.作為獨立第三方持有25.23%及獨立第三者持有其餘的0.68%。和德及豐綽乃由Profit Surplus Holdings Limited(「Profit Surplus」)100%擁有。Profit Surplus是單位信託的受託人，而單位信託則由四個酌情信託按相等比例持有。HSBC International Trustee Limited為上述四個酌情信託各自之受託人，而上述四個酌情信託的資產託管者及酌情受益人如下：

   － 魏張綠雲為上述其中一個酌情信託的資產託管人，該酌情信託以魏張綠雲及魏應州為酌情受益人；

   － 林麗棉為上述其中一個酌情信託的資產託管人，該酌情信託以林麗棉及魏應交為酌情受益人；

   － 魏許秀綿為上述其中一個酌情信託的資產託管人，該酌情信託以魏許秀綿及魏應充為酌情受益人；及

   － 魏塗苗為上述其中一個酌情信託的資產託管人，該酌情信託以魏塗苗及魏應行為酌情受益人。

2. 魏應州個人亦於13,242,000股股份中擁有權益，並根據本公司於2008年3月20日舉行之股東特別大會通過之本公司購股權計劃持有12,038,000份購股權(2,000,000份購股權可自2013年3月21日起至2018年3月20日按行使價每股9.28港元行使，2,816,000份購股權可自2014年4月23日起至2019年4月22日按行使價每股9.38港元行使，2,200,000份購股權可自2015年4月1日起至2020年3月31日按行使價每股18.57港元行使，2,264,000份購股權可自2016年4月12日至2021年4月11日按行使價每股19.96港元行使，1,368,000份購股權可自2017年4月26日至2022年4月25日按行使價每股20.54港元行使，及1,390,000份購股權可自2018年5月27日至2023年5月26日按行使價每股20.16港元行使)。魏張綠雲作為魏應州配偶亦被視為於魏應州所持有之股份及相關股份中擁有權益。

3. 此180,008股是以頂新名義持有及登記。有關頂新之持股架構請參考附註1。

除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之任何證券中之權益須根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部知會本公司及聯交所(包括根據該等條例當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定記錄在該條所述之登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) **董事服務合約**

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司存在或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可於一年內終止僱用而免付賠償(法定賠償除外)除外)。

(c) **於最後實際可行日期：**

(i) 概無董事於本公司或任何其附屬公司自本集團刊發截至二零一三年十二月三十一日止之經審核賬目日期以來已經購買或出售或租用或本公司或任何其附屬公司擬購買或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(ii) 概無董事於本公司或任何其附屬公司訂立的並於本通函日期存續及對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

(d) **董事於競爭業務中的權益**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則予以披露的權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，於本公司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分部規定須向本公司披露之權益或淡倉的人士(並非董事或本公司的行政總裁)如下：

於股份及相關股份的長倉

股東名稱	身份	持有股份數目	佔已發行股本之百分比%
頂新(見附註1)^	實益擁有人	1,854,827,866	33.14
和德公司(見附註1)^	受控公司權益	1,854,827,866	33.14
豐綽控股有限公司(見附註1)^	受控公司權益	1,854,827,866	33.14
Profit Surplus Holdings Limited(見附註1)^	單位信託受託人	1,854,827,866	33.14
HSBC International Trustee Limited(見附註1)^	酌情信託受託人	1,854,827,866	33.14
魏應充(見附註1)^	酌情信託受益人	1,854,827,866	33.14
魏應行(見附註1)^	酌情信託受益人	1,854,827,866	33.14
魏張綠雲(見附註1及2)^	酌情信託資產託管人及受益人／配偶權益	1,880,107,866	33.59
林麗棉(見附註1)^	酌情信託資產託管人及受益人／配偶權益	1,854,827,866	33.14
魏許秀綿(見附註1)^	酌情信託資產託管人及受益人／配偶權益	1,854,827,866	33.14

股東名稱	身份	持有股份數目	佔已發行股本之百分比%
魏塗苗(見附註1)^	酌情信託資產託管人及受益人／配偶權益	1,854,827,866	33.14
三洋食品株式會社	實益擁有人	1,854,827,866	33.14

^ 附註1及2載於本報告第37頁

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券期貨條例第XV第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉。

除頂新董事魏應州先生及魏應交先生外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券期貨條例第XV第2及3分部條文須予披露權益或淡倉的公司董事或僱員。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或任何其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而本公司或任何其附屬公司概無尚未了結或面臨被控之重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

董事概不知悉本集團自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況或方面有任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

新百利融資有限公司已就刊發本通函及載入函件及按所示格式及內容引述其名稱發出同意書，且迄今並未撤回有關同意書。

以下為於本通函內發表意見或提供建議之專家資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團。
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

於最後實際可行日期，新百利及戴德梁概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來已經購買或出售或租用或本集團任何成員公司擬購買或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，新百利及戴德梁並無擁有本集團任何成員公司之任何股份或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

7. 其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於2nd Floor, Midtown Plaza, Elgin Avenue, P.O. Box 448, Grand Cayman, KYI-1106, Cayman Islands及本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5607室。

(b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712－1716號舖。

(c) 本公司之公司秘書葉沛森先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會、香港華人會計師公會、英國特許管理會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會普通會員。

(d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。

8. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至截至二零一四年五月十四日(包括該日)止一般辦公時間內於本公司於香港之主要營業地點可供查閱：

(a) 本通函所載獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；

(b) 新百利函件，其全文載於本通函；

(c) 戴德梁行有限公司物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；

(d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；

(e) 本協議；及

(f) 本通函。

康師傅控股有限公司*

TINGYI (CAYMAN ISLANDS) HOLDING CORP.

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0322)

茲通告康師傅控股有限公司(「**本公司**」)將於二零一四年五月十四日(星期三)上午十時正於中國天津天津經濟技術開發區第三大街15號會議室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「**動議**

(a) 批准、追認及確認本公司全資附屬公司頂雅中國控股有限公司(「**買方**」)與Victory Ascent International Limited(「**賣方**」)於二零一四年四月二日訂立的協議(「**協議**」)(已註有「A」字樣之協議副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以供識別)；據此，買方同意收購Wealth City Investment Limited的全部已發行股本，股份轉讓價為人民幣2,483,016,850元(相當於約4.06億美元)；及

(b) 授權本公司任何董事在彼認為可能必要、適當、適宜或權宜之情況下採取一切有關進一步行動及事宜並簽署及簽立所有有關文件及採取一切有關步驟以落實及／或執行其項下擬進行之交易。

承董事會命
康師傅控股有限公司
公司秘書
葉沛森

香港，二零一四年四月十七日

* 僅供識別

附註：

1. 有權出席上述通告召開的大會及於會上投票的本公司任何股東，可委任一位或以上受委代表出席及代其投票。受委代表不必為本公司股東。

2. 委任代表的文據必須由委任人或經委任人正式書面授權的代理人書面親筆簽署，或如委任人為一公司，則委任代表的文據必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人、代理人或獲正式授權的其他人士簽署。

3. 委任代表的文據連同(如董事會要求)簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港辦事處，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5607室，方為有效。

4. 填妥及交回委任代表的文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，屆時委任代表的文據則視作撤銷論。

5. 就任何股份的聯名登記持有人而言，如超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則在排名首位的持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。

6. 本公司將於二零一四年五月十日(星期六)至二零一四年五月十四日(星期三)止期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份登記手續，以便確定可出席股東特別大會之股東名單；為確保享有出席股東特別大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年五月九日星期五下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理轉名手續。

於本通告日期，本公司的執行董事為魏應州先生、井田純一郎先生、吉澤亮先生、魏應交先生、吳崇儀先生及長野輝雄先生；本公司的獨立非執行董事為徐信群先生、李長福先生及深田宏先生。