
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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的任何損失承擔任何責任。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

**主要交易
出售日本物業**

香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited謹訂於二零二六年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層薈宴廳1-5號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第23至24頁。另隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示將表格填妥及簽署，並盡早交回本公司之股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前(即二零二六年六月十日(星期三)二時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零二六年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 物業估值	12
附錄三 – 一般資料	17
股東特別大會通告	23

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該等物業訂立日期為二零二六年二月十二日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	買方應付予賣方之出售事項總代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議所載之條款及條件向買方出售該等物業
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層蒼宴廳1-5號召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十二日，即本通函於付印前就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
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C之統稱

釋 義

「物業A」	指	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地10之土地及一幢五層高之平頂辦公大樓，總樓面面積約為200.60平方米
「物業B」	指	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地11之土地及一幢六層高(包括地庫)之平頂辦公大樓，總樓面面積約為171.17平方米
「物業C」	指	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地12之土地及一幢三層高之平頂住宅大樓，總樓面面積約為98.03平方米
「買方」	指	恒豐產業株式会社，一間於日本註冊成立之公司
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股份，或倘若其後本公司股本進行分拆、合併、重新分類或重組，則指構成本公司普通權益股本一部分之股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	創裕株式会社，一間於日本註冊成立之公司及該等物業之註冊擁有人
「%」	指	百分比

除本通函另有說明者外，日圓金額乃按1.00日圓兌0.050474港元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已按或應已按該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

執行董事：

戴進傑(主席)

謝少雲

黃婷鈺

註冊辦事處：

香港

九龍觀塘

敬業街41號

四洲集團中心21樓

非執行董事：

戴德豐

獨立非執行董事：

藍義方

張榮才

黃仲賢

敬啟者：

**主要交易
出售日本物業**

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年二月十二日的公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項的進一步詳情，以及上市規則所規定的其他資料。

出售事項

於二零二六年二月十二日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買該等物業，總代價為1,250,000,000日圓(約63,092,000港元)。

出售事項之主要條款如下：

有關該等物業的訂約方及資料

- 賣方 : 創裕株式会社，一間於日本註冊成立之公司及該等物業之註冊擁有人；及
- 買方 : 恒豐產業株式会社，一間於日本註冊成立之公司
- 待出售物業 : 物業A、物業B及物業C

物業	描述
物業A	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地10之土地及一幢五層高之平頂辦公大樓，總樓面面積約為200.60平方米
物業B	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地11之土地及一幢六層高(包括地庫)之平頂辦公大樓，總樓面面積約為171.17平方米
物業C	包括位於日本東京都港区新橋五丁目112番地12之土地及一幢三層高之平頂住宅大樓，總樓面面積約為98.03平方米

該等物業包括3幅土地，總佔地面積約為136.19平方米。

代價及付款條款

代價為1,250,000,000日圓(約63,092,000港元)(根據總佔地面積約136.19平方米計算,相當於約每平方米9,178,354日圓),乃由賣方與買方經公平磋商並參考(i)由獨立估價師於二零二六年三月三十一日提供的該等物業估值約900,000,000日圓(相當於約45,427,000港元);(ii)於協議日期前兩年內,與該等物業所在地區相同的新橋可比較土地之近期交易及市場價格約為每平方米6,530,103日圓至6,635,945日圓;(iii)截至二零二六年一月三十一日,該等物業的賬面淨值合計約為634,725,000日圓(相當於約32,037,000港元);以及(iv)本通函標題為「進行出售事項之理由及裨益」的章節中所述的出售事項原因和所得利益後釐定。

本公司先前接獲數家當地物業代理之口頭報價,而現有代價為當中報價最優者。據本公司所知,買方擁有附近土地,並擬於取得該等物業的土地後將其合併,以形成一幅較大的土地進行重建。因此,買方樂於收購該等物業。本公司每年均委聘專業估價師對該等物業進行估值,並不時監察其價值。鑒於代價遠高於估值,董事會認為代價屬公平合理,並符合本公司及其股東的整體利益。

買方須按以下方式支付代價:

付款日期	應付金額
簽署該協議時	100,000,000日圓(相當於約5,047,000港元),作為按金
於完成時	1,150,000,000日圓(相當於約58,045,000港元),作為餘額

先決條件

出售事項須待股東批准後,方可作實。倘於二零二六年八月十七日或之前本公司未能於股東特別大會上取得股東批准,則該協議將自動終止,任何一方均不得提出索償,惟賣方須於十四日內向買方退還已收取的按金(不計利息)。

完成及轉讓該等物業

待上文所載先決條件達成後,完成將於二零二六年八月三十一日或之前實現。

待賣方悉數收取代價後,賣方須於完成時向買方或其代名人交付該等物業。

該等物業將於完成日期按「現狀」基準交付，惟該等物業之任何現有租約須於完成前終止。

進行出售事項之理由及裨益

根據本公司可得資料，日本經濟正在增長，東京等大城市的物業市場正面臨由本地及外國投資推動的房地產熱潮。然而，值得注意的是：

1. 價格處於歷史高位：物業價值處於過去30年最高點。在現階段出售物業，可讓業主鎖定最高收益，並避開日本物業市場可能面臨的風險及波動；
2. 利率上升：利率上升將導致借款成本上升及削弱買方的購買力，並對物業市場造成不利影響；及
3. 利潤率下降：物業價格上漲速度快於租金，導致投資回報率下降，這將使物業投資對買方失去吸引力，並使物業更難出售。

經計及上文理由，董事認為出售事項為本集團提供一個良機，使其能在合理時間變現其於該等物業之投資並獲得可觀收益。出售事項將增加本集團之營運資金並提升其現金流量。董事認為，出售事項符合本公司及其股東之整體利益，而其條款為一般商業條款，屬公平合理。

該等物業先前由本集團用作辦公室及工作間，目前處於空置狀態。出售事項預期不會影響本公司現有業務營運及業務規劃。於最後實際可行日期，本公司並無意向、諒解、磋商或安排（不論落實與否），以在未來十二個月內縮減、終止或出售其現有業務，及／或收購或向本公司注入任何新業務。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於二零二六年一月三十一日，該等物業之賬面淨值總額約為634,725,000日圓（相當於約32,037,000港元）。本集團預期確認出售該等物業之收益約615,275,000日圓（相當於約31,055,000港元）（即代價與賬面淨值之差額，不包括相關稅項及開支）。出售該等物業之估計收益（扣除相關稅項及開支後）估計約為400百萬日圓（相當於約20百萬港元）。

出售事項產生之實際收益將以本公司核數師審核後為準，並可能與上述金額不同。

董事會函件

出售事項所得款項淨額約985,809,000日圓（相當於約49,758,000港元），將用作本集團的營運資金，以維持持續營運，包括但不限於支付到期貿易及其他應付款項、專業服務費、員工薪資及福利、辦公室租金、水電費，以及維持日常營運順暢所需的其他營運成本。此外，資金將用於擴展及鞏固現有貿易及餐飲業務，資金分配大致如下：(1)食品貿易業務佔 90%；(2)餐飲業務佔 10%。

出售事項完成後，預期對本集團產生之財務影響如下：

- (i) 非流動資產減少約634,725,000日圓（相當於約32,037,000港元），即該等物業的賬面淨值；
- (ii) 流動資產淨額增加約985,809,000日圓（相當於約49,758,000港元），即出售事項之所得款項淨額；及
- (iii) 淨盈利增加約400百萬日圓（相當於約20百萬港元），即出售事項之收益淨額。

有關本公司、賣方、買方及買方最終實益擁有人之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之主要業務包括冷凍肉類、海產及蔬菜貿易、經營餐廳與及傳訊及廣告設計。

賣方為一間於日本註冊成立之公司，主要從事物業持有業務。賣方為本公司之全資附屬公司。

買方為一間於日本註冊成立之公司，主要從事物業持有業務。據董事經作出一切合理查詢後所知，根據本公司所得資料，買方由陳福云先生持有100%權益。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用百分比率為25%或以上，且所有適用百分比率均少於75%，故出售事項構成上市規則第14.06條項下之本公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第23至24頁，會上將考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易。

根據上市規則，股東於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行，除非主席本著真誠決定允許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外。本公司將在股東特別大會結束後按照上市規則所規定之方式刊發有關投票結果之公告。

適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函，並登載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)。請按照印列之指示填妥及簽署代表委任表格，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人核證之授權書或其授權文件之副本，盡早交回本公司之股份過戶登記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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定符合資格出席上述大會並於會上投票的股東的記錄日期為二零二六年六月十二日(星期五)營業時間結束為止。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二六年六月九日(星期二)至二零二六年六月十二日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記以及不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有轉讓文書連同相關的股票必須於二零二六年六月八日(星期一)下午四時三十分之前交回本公司之香港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)。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

亦務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
香港食品投資控股有限公司
主席
戴進傑
謹啟

二零二六年五月二十六日

1. 債務聲明

於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團債務情況如下：

	於二零二六年 三月三十一日 千港元
信託收據貸款	14,444
租賃負債	<u>2,178</u>
	<u>16,622</u>

除上文所述及本文另有披露者外，且不計集團內部負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項，於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何尚未償還債務證券（不論已發行及尚未贖回，以及法定或以其他方式增設但未發行）、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或有負債。

董事會已確認，除上文所披露者外，自二零二六年三月三十一日起至最後實際可行日期止，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

2. 營運資金

董事認為，經考慮出售事項的影響、經營活動產生的現金流、可動用的信貸額度及本集團現有的可用財務資源後，本集團將有足夠的營運資金以應付自本通函日期起計至少12個月內的現行需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於香港從事凍肉貿易及餐飲業務。出售事項涉及出售該等物業，將不會改變本集團之業務重點。出售事項可以為本集團實現對該等物業之投資，並改善本集團之流動資金及整體財務狀況，因此，出售事項會使本集團受惠。長遠而言，這一切都將有助於本集團的貿易業務。

凍肉貿易業務

於二零二五年，由於新產品錄得良好的銷售業績，凍肉貿易業務的營業額在充滿挑戰的環境下仍可保持穩定。基於本集團的策略性行銷和致力於加強市場滲透，我們來自日本的新產品，銷售表現良好。展望來年，跨境消費及用膳的習慣將會持續，本地消費意欲仍然低。順應市民消費習慣的改變，連鎖快餐店的客戶羣仍然是本集團的發展重點。本集團正積極拓展產品系列和組合，尤其目標日本和東南亞國家等優質貨源市場。除了凍肉產品外，本集團還將進口新產品，例如熟食產品和高端產品，以豐富產品組合以擴大客戶羣。

本集團貿易業務預計將繼續受益於內地經濟的穩定增長。預計來港旅遊的旅客增長亦有望為本集團的主要客戶羣，餐飲業帶來顯著的推動。面對嚴峻的市場環境和激烈的競爭，本集團繼續注重成本控制，探索新產品以滿足不斷變化的消費者喜好，專注發展高成長市場如東南亞國家以提高利潤，並制定合適的營銷策略和服務，以吸引本地和國際客戶。

餐飲業務

於二零二五年，餐飲業市場環境依然嚴峻。受制於經濟不景氣，消費意欲低迷，令大眾在餐飲上的支出較以往減少。跨境消費趨於普及，香港餐飲業受到嚴重的衝擊，影響包括消費降級及嚴峻的行業競爭等。因應當前的情況，本集團推出了實惠的餐點選擇，以提升收入和毛利率。我們也調整和改善了食材組合，並優化了採購策略以降低成本。此外，本集團在中國內地開展對目標社羣媒體的宣傳活動，以吸引更多顧客。

在當前低迷的市場環境下，本集團將繼續推出物超所值的菜單以吸引新舊顧客，同時嚴格控制營運成本並持續減少食物浪費，力求達到最佳營運效率。隨著預期訪港旅客的增長以及政府大力推廣香港大型活動的措施，預計整體經濟將會迎來復甦，並有望為餐飲業帶來顯著增長。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於二零二六年三月三十一日的估值而編製的函件估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）遵照香港食品投資控股有限公司（「貴公司」）指示，就 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在日本持有的物業權益的市值提供意見。遵照 閣下的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二零二六年三月三十一日（「估值日期」）的市值向 閣下提供吾等的意見，以供披露之用。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「資產或負債於估值日期經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

在評估物業時，吾等按重建基準進行物業權益估值，以反映物業的最高及最佳用途，並採用比較法，參考市場上的可比銷售案例以評估物業權益的市值。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上相關交易之證據可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，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、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所載的所有規定；及參照國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關日本物業權益的各種權屬文件副本，並已進行相關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確認任何修訂。所有文件僅用作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等已視察物業的外觀。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

實地考察由Koki Watanabe先生於二零二六年四月二十二日進行，彼為持牌評估師，並於日本物業估值方面擁有2年的經驗。該物業估值由吾等之仲量聯行日本辦公室協同進行。

除另有說明外，本報告呈列的所有貨幣金額均以日圓（「日圓」）為單位。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含更高投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值及戰略意見中的可持續發展和ESG (第三版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據我們的研究及對當地市場的了解，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中，儘管吾等承認ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分。然而，更多有形裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。我們尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接有形證據表明市場正為ESG調整定價，但我們將持續關注市場走勢及市場情緒。

下文隨附吾等的估值證書以供閣下垂注。

此 致

香港食品投資控股有限公司
香港
九龍觀塘
敬業街41號
四洲集團中心21樓
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

二零二六年五月二十六日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期按 重建基準之市值 日圓
日本 東京 都港区 新橋五丁目112番地10、 112番地11及112番地12	<p>該物業位於日本國道15號西側，新橋五丁目16番地1及位於港區新橋五丁目東北側。物業所在地區為一個已開發的混合用途區域，公共交通便利，包括巴士及鐵路。從物業步行至JR新橋站約5分鐘路程。</p> <p>該物業由三幅地塊組成，總佔地面積約為136.19平方米。</p> <p>區域詳情載列如下。</p>	於估值日期，該物業空置。	900,000,000
		佔地面積 (平方米)	
	112番地10	48.02	
	112番地11	41.03	
	112番地12	47.14	
	總計	136.19	
	<p>其上建有3棟相連樓宇，包括一棟5層高的平頂辦公樓，總建築面積約200.60平方米，於一九七九年完工；一棟6層高的平頂辦公樓(包括一個地下層)，總建築面積(「建築面積」)約171.17平方米，於一九六七年完工；以及一棟3層高的平頂住宅樓，總建築面積約98.03平方米，於二零零七年完工。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>		

附註：

- 根據 貴公司提供的不動產登記記錄，位於新橋五丁目112番地10的一幅地塊(佔地面積約為48.02平方米)及其上所建之辦公樓(建築面積約為200.60平方米)的登記所有人為創裕株式會社，請參閱日期為二零二二年八月二十九日第22736號。

2. 根據不動產登記記錄，位於新橋五丁目112番地11的一幅地塊（佔地面積約為41.03平方米）及其上所建之辦公樓（總建築面積約為171.17平方米）的登記所有人為創裕株式會社，請參閱日期為二零二零年一月二十二日第1167號。
3. 根據不動產登記記錄，位於新橋五丁目112番地12的一幅地塊（佔地面積約為47.14平方米）及其上所建之住宅樓（總建築面積約為98.03平方米）的登記所有人為創裕株式會社，請參閱日期為二零二一年十一月三十日第28001號。
4. 據 貴公司告知，創裕株式會社為 貴公司全資附屬公司。
5. 該物業位於根據城市規劃法規劃的「商業區」分區內。
6. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：
 - a. 不存在可能附加於物業權益的重大產權負擔，並且已獲得所有適當的權屬文件；及
 - b. 該物業可由登記所有人自由轉讓、租賃或抵押，而無需支付任何額外的土地出讓金或轉讓費用。
7. 於吾等之估值過程中，鑒於現有樓宇的樓齡較高以及規格陳舊，吾等通過比較可資比較土地交易考慮該物業作為合併地塊的重建潛力。吾等亦已識別並分析二零二五年三月至二零二六年三月之間東京都港區與該物業具有相似特徵的土地（包括相同分區及地塊面積介乎100平方米至190平方米之間）的各種相關銷售證據，並分析兩個可資比較地塊。就上述因素而言，所選取的可資比較地塊已屬詳盡。該等可資比較項目的單價介乎每平方米6,530,103日圓至6,635,945日圓，並已就可資比較項目與該物業間地點、規模及其他特徵等多方面的差異進行適當調整及分析，以確定市值。調整的一般基準為倘可資比較項目優於該物業，則作出向下調整。可資比較土地交易的若干詳情載列於下：

可資比較	A	B
位置	東京都港區 南麻布1丁目	東京都港區 新橋5丁目
分區	商業區	商業區
佔地面積(平方米)	162.75	182.21
臨街	面向1條路	面向1條路
日期	二零二五年三月	二零二五年十一月
單價(每平方米日圓)	6,635,945	6,530,103
調整因素		
時間	上調	上調
規模	不作調整	不作調整
位置	下調	下調
臨街	上調	上調
調整總額	5.0%	1.0%
經調整單價(每平方米日圓)	6,967,742	6,595,404

基於對可比物業的分析，經調整後的平均單價（按佔地面積計算）為每平方米6,716,272日圓（尚未扣除估計拆卸成本）。我們將該經調整平均單價乘以該物業的總佔地面積136.19平方米，得出價值（未計拆卸成本）為914,689,099日圓。隨後，我們扣除估計拆卸成本14,211,450日圓，該成本乃按估計拆卸單位成本每平方米30,250日圓乘以現有建築物的總建築面積469.8平方米計算得出。按重建基準計算的該物業價值經四捨五入後為900,000,000日圓。

8. 由於現有兩棟獨立樓宇的樓齡及狀況非常老舊，且較小的地塊通常價格較低，吾等認為，該物業的重建潛力反映了該物業作為合併地塊的最高及最佳用途。因此，吾等於得出對該物業的價值意見時，已採用附註7所述的比較可資比較土地交易。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何聲明或本文件有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）如下：

(A) 於本公司普通股股份之好倉

董事名稱	所持普通股股份之數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 ⁽ⁱⁱ⁾
	個人權益 (實益持有)	公司權益 (控制公司 之權益)	權益總計	
戴德豐	6,730,000	84,009,177 ⁽ⁱ⁾	90,739,177	35.49%
藍義方	800,000	—	800,000	0.31%

附註：

(i) 該等股份包括：

- (a) 此等30,914,000股股份，佔本公司已發行股份總數約12.09%，乃由Careful Guide Limited（「CGL」）持有，CGL則由戴德豐先生全資擁有。因此，其配偶胡美容女士被視為擁有CGL所持有之30,914,000股股份之權益；
- (b) 此等52,907,250股股份，佔本公司已發行股份總數約20.69%，乃由Special Access Limited（「SAL」）持有，SAL則由戴德豐先生及其配偶胡美容女士全資擁有。因此，戴德豐先生及胡美容女士被視為擁有SAL所持有之52,907,250股股份之權益；及

- (c) 此等187,927股股份，佔本公司已發行股份總數約0.074%，乃由四洲集團有限公司（「四洲集團」）實益持有。CGL及SAL（其實益擁有人載於上文附註(i)(a)及(i)(b)）合共持有四洲集團逾三分之一之已發行股份總數。因此，戴德豐先生及其配偶胡美容女士被視為擁有四洲集團所持有之187,927股股份之權益。

- (ii) 根據截至最後實際可行日期已發行股份數目255,654,000股計算。

(B) 於相聯法團普通股股份之好倉

各董事在相聯法團－四洲集團中持有之股份權益如下：

董事名稱	所持普通股股份之數目、身份及權益性質			佔相聯法團 已發行股份 總數之概約 百分比 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	個人權益 (實益持有)	公司權益 (控制公司 之權益)	權益總計	
戴德豐	–	233,928,000 ⁽ⁱ⁾	233,928,000	61.55%
戴進傑	11,600,000	–	11,600,000	3.05%

附註：

- (i) 該等股份包括：
- (a) 此等70,000,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約18.42%，乃由CGL持有，而CGL則由戴德豐先生全資擁有。因此，其配偶胡美容女士被視為擁有CGL所持有之70,000,000股股份之權益；
- (b) 此等33,050,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約8.69%，乃由SAL持有，而SAL則由戴德豐先生及其配偶胡美容女士全資擁有。因此，戴德豐先生及胡美容女士被視為擁有SAL所持有之33,050,000股股份之權益；
- (c) 此等112,878,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約29.70%，乃由Capital Season Investments Limited所持有，而Capital Season Investments Limited則由Advance Finance Investments Limited（「AFIL」）全資擁有。由於AFIL乃由本公司全資擁有，而本公司合計逾三分之一之已發行股份總數分別由戴德豐先生、SAL、CGL及四洲集團持有。因此，戴德豐先生及其配偶胡美容女士被視為擁有四洲集團之112,878,000股股份之權益；及
- (d) 此等18,000,000股股份，佔四洲集團已發行股份總數約4.74%，乃由胡美容女士持有。因此，胡美容女士及其配偶戴德豐先生被視為擁有四洲集團之18,000,000股股份之權益。
- (ii) 根據截至最後實際可行日期已發行股份數目380,027,640股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須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；或根據證券及期貨條例第352條記錄於董事及最高行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會本公司及聯交所；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

(C) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

據本公司各董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)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及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄，直接或間接擁有本公司已發行股份5%或以上權益：

於本公司普通股股份之好倉

所持普通股股份之數目、身份及權益性質

主要股東名稱	直接／		公司權益 (控制公司 之權益)	權益總計	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 ^(v)
	個人權益 (實益持有)	家族權益 (配偶之權益)			
SAL	52,907,250 ⁽ⁱ⁾	-	-	52,907,250	20.69%
CGL	30,914,000 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	30,914,000	12.09%
胡美容	-	37,644,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,095,177 ^(iv)	90,739,177	35.49%

附註：

- (i) SAL乃由戴德豐先生及其配偶胡美容女士全資擁有。此權益已包括於上文附註(i)(b)「(A)於本公司普通股股份之好倉」項下所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (ii) CGL乃由戴德豐先生全資擁有。此權益已包括於上文附註(i)(a)「(A)於本公司普通股股份之好倉」項下所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (iii) 此等37,644,000股股份，其中6,730,000股股份(佔本公司已發行股份總數約2.63%)乃由戴德豐先生擁有。因此，其配偶胡美容女士被視為擁有此等股份權益。此權益已包括於上文「(A)於本公司普通股股份之好倉」項下所披露有關戴德豐先生持有之個人權益。而其餘之30,914,000股股份，佔本公司已發行股份總數約12.09%，乃由CGL持有。此權益已包括於上文附註(i)(a)「(A)於本公司普通股股份之好倉」所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。

- (iv) 此等53,095,177股股份，其中187,927股股份（佔本公司已發行股份總數約0.074%）乃由四洲集團實益擁有。而其餘之52,907,250股股份，佔本公司已發行股份總數約20.69%，乃由SAL持有。此權益已包括於上文附註(i)(b)及(i)(c)「(A)於本公司普通股股份之好倉」所披露有關戴德豐先生持有之公司權益。
- (v) 根據截至最後實際可行日期已發行股份總數255,654,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，戴德豐先生為SAL及CGL各自的董事，而該等公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的股份權益。除本段所披露者外，概無董事為任何擁有股份或相關股份權益（該等權益根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露）的公司之董事或僱員。

3. 董事權益

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（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）的任何現有或擬議服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本通函日期存續且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務，或與根據上市規則本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訟事、仲裁或行政訴訟，且本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訟事、仲裁、行政訴訟或索償。

6. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述所列專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可合法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述所列專家概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司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。

上述所列專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

本集團於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 該協議。

8. 其他事項

- (a) 本公司秘書為吳靜薇女士，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘敬業街41號四洲集團中心21樓。
- (c) 本公司之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) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起至其後14天止刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及於本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)：

- (a) 該協議；
- (b) 來自仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之物業估值報告，其全文載列於本通函內；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之同意書。



HONG KONG FOOD INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

香港食品投資控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：60)

茲通告香港食品投資控股有限公司Hong Kong Food Investment Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二六年六月十二日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店地下低層蒼宴廳1-5號舉行股東特別大會(「大會」)，藉此考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過以下決議案(不論有否修訂)。

除另有界定者外，本通告所用詞彙具有本公司日期為二零二六年五月二十六日之通函(「通函」)所賦予的相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認執行及履行創裕株式會社(「賣方」，為本公司之全資附屬公司)與恒豐產業株式會社(「買方」)訂立日期為二零二六年二月十二日之買賣協議(「該協議」)，以買賣物業，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別，內容有關在該協議所載之條款及條件所規限下，賣方同意出售該等物業予買方，總代價為1,250,000,000日圓(約63,092,000港元)；及
- (b) 一般性授權本公司任何董事在其全權酌情認為就執行、實行、實施或完成任何涉及該協議或其項下擬進行之交易或與此有關而屬必要、適當或權宜之情況下作出一切行動、契據及事宜，採取一切必要步驟及批准、簽署及簽立一切文件(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，並謹此於所有方面批准、確認及追認本公司任何一名董事此前作出之任何及所有與上述貫徹一致之行動。」

股東特別大會通告

除本通告另有說明者外，日圓金額乃按1.00日圓兌0.050474港元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已按或應已按該匯率或任何其他匯率兌換的聲明。

承董事會命
香港食品投資控股有限公司
公司秘書
吳靜薇

香港，二零二六年五月二十六日

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之任何本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。倘若超過一名代表獲委任，相關代表委任表格必須註明各有關受委代表有關之股份數目。每位親自或由受委代表出席的股東就其持有的每股股份均有一票投票權。
2. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證之授權書或其授權文件之副本，須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記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。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票；在此情況下，委任代表之文書將被視為撤銷。
3. 釐定股東有權出席上述大會並於會上投票之資格之記錄日期將為二零二六年六月十二日(星期五)營業時間結束時。為釐定出席大會及於會上投票之資格，本公司將於二零二六年六月九日(星期二)至二零二六年六月十二日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及於會上投票，務請本公司之未登記股東於二零二六年六月八日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 若股東特別大會當日下午12時30分至下午2時30分期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告、發生超級颱風造成的「極端天氣」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將延期。務請股東造訪本公司網站(www.hongkongfoodinvestment.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)閱覽其他大會安排詳情。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會，而倘彼等選擇出席股東特別大會，務請小心及注意安全。
5. 本通告所述時間及日期乃指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司之執行董事為戴進傑先生、謝少雲先生及黃婷鈺女士；本公司之非執行董事為戴德豐先生；以及本公司之獨立非執行董事為藍義方先生、張榮才先生及黃仲賢先生。