
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，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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的盛諾集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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。

SINOMAX
Sinomax Group Limited
盛諾集團有限公司
(根據開曼群島法例註冊成立的有限公司)
(股份代號：1418)

主要交易－
(I)收購物業；
及
(II)銷售及租回物業

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函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。

根據上市規則第14.44條，該等協議及交易已透過自本公司控股股東聖諾盟企業（現時持有本公司全部已發行股本之約72.91%）取得書面股東批准之方式獲批准，以代替本公司股東大會。寄發本通函予股東僅供參考之用。

2019年9月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「800 Broadway」	指	800 Broadway，一間於美國註冊成立之普通合夥企業
「收購事項」	指	Sinomax East（作為買方）根據協議書以行使購買選擇權之方式向800 Broadway（作為賣方）收購該物業
「收購完成」	指	根據協議書完成收購事項
「收購代價」	指	代價20,804,461美元（相當於約163,315,019港元），即Sinomax East（作為買方）根據協議書應付予800 Broadway（作為賣方）之該物業購買價
「該等協議」	指	協議書及買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「基本租金」	指	Sinomax East（作為租戶）根據新租賃應付予買方（作為業主）之基本租金
「董事會」	指	董事會
「完成資金」	指	銷售代價之餘額32,340,000美元（相當於約253,869,000港元）（可就應用向Sinomax East支付之按金金額進賬及根據買賣協議之條款進賬及調整），由買方（作為買方）根據買賣協議應付予Sinomax East（作為賣方）

釋 義

「本公司」	指	盛諾集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1418）
「完成日期」	指	2019年9月30日（或有關訂約方可能書面協定之有關其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「託管代理」	指	First American Title Insurance Company, National Commercial Services
「現有租賃協議」	指	800 Broadway（作為業主）與Sinomax East（作為租戶）訂立之日期為2015年10月1日之租賃協議，據此，Sinomax East自800 Broadway租用該物業，由2015年10月1日起開始為期128個月（可不時予以延長）
「可行期間」	指	買賣協議日期（即2019年8月30日）起至2019年9月20日之期間
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士且與上述人士概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	2019年9月23日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「租回」	指	Sinomax East (作為租戶)與買方(作為業主)之間於銷售完成後根據買賣協議於新租賃項下擬進行有關該物業之租回安排
「協議書」	指	Sinomax East (作為買方)與800 Broadway (作為賣方)於2019年8月30日訂立之協議書,內容有關收購事項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新租賃」	指	Sinomax East (作為租戶)於銷售完成時將予簽立及向買方(作為業主)交付之租賃,據此,在當中之條款規限下,Sinomax East同意自買方租賃該物業
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2014年3月4日有條件採納之首次公開發售後購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、澳門及台灣
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於2013年12月13日有條件採納及於2014年7月10日(即本公司上市日期)屆滿之首次公開發售前購股權計劃
「該物業」	指	位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.之物業,連同其上任何及所有樓宇及其他改善工程,包括若干約505,000平方呎之工業設施,以及其所有權利、地役權及從屬權
「買賣協議」	指	Sinomax East (作為賣方)與買方(作為買方)於2019年8月30日就銷售及租回訂立之買賣協議

釋 義

「購買選擇權」	指	800 Broadway (作為業主) 根據現有租賃協議向 Sinomax East (作為租戶) 授出以收購該物業之零溢價購買選擇權, Sinomax East 可在現有租賃協議之條款規限下按其選擇行使購買選擇權
「買方」	指	WPT Acquisitions, LLC, 即買賣協議項下之買方, 一間特拉華州有限公司, 且為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售」	指	Sinomax East (作為賣方) 根據買賣協議向買方 (作為買方) 銷售該物業
「銷售完成」	指	根據買賣協議完成銷售
「銷售代價」	指	金額為33,000,000美元 (相當於約259,050,000港元) 之代價, 即買方 (作為買方) 根據買賣協議應付 Sinomax East (作為賣方) 之該物業購買價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「Sinomax East」	指	Sinomax East, Inc., 一間於美國特拉華州註冊成立之公司, 並為本公司之間接全資附屬公司
「聖諾盟企業」	指	聖諾盟企業有限公司, 一間於英屬處女群島註冊成立之公司, 並為本公司之控股股東

釋 義

「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	該等協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」或「百分比」	指	百分比

本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

於本通函內，除另有指明者外，美元兌港元按1美元兌7.85港元的匯率換算。有關換算並不表示任何金額已按、可能已按或可按該匯率或任何其他匯率換算。

SINOMAX

Sinomax Group Limited

盛諾集團有限公司

(根據開曼群島法例註冊成立的有限公司)

(股份代號：1418)

執行董事：

林志凡先生 (董事會主席)

張棟先生 (總裁)

陳楓先生

林錦祥先生

(首席財務官及公司秘書)

林斐雯女士

獨立非執行董事：

王志強先生

林誠光教授

范駿華先生，太平紳士

張傑先生

吳德龍先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍灣

宏照道38號

企業廣場五期MegaBox

1座20樓

2005-2007室

主要交易－
(I)收購物業；
及
(II)銷售及租回物業

緒言

茲提述本公司日期為2019年9月2日之公佈，內容有關交易。本公司宣佈，於2019年8月30日，本公司之間接全資附屬公司Sinomax East已(i)與800 Broadway (作為賣方) 訂立協議書，透過行使Sinomax East (作為租戶) 與800 Broadway (作為業主) 訂立之現有租賃協議項下之購買選擇權，以在當中之條款及條件規限下收購該物業，收購代價為20,804,461美元 (相當於約163,315,019港元)；及(ii)與買方 (作為買方) 及本公司 (作為擔保人) 訂立買賣協議，據此，在收購完成及當中之條款及條件規限下，Sinomax East (作為賣方) 同意銷售而買方 (作為買方) 同意收購該物業，銷售代價為33,000,000美元 (相當於約295,050,000港元)。

董事會函件

由於該等協議之相關主體事項均為該物業，故交易被視為均涉及收購事項以及銷售及租回之一項交易。根據上市規則第14.24條，聯交所將對收購事項以及銷售及租回兩者應用百分比率（定義見上市規則），而交易將參考收購事項或銷售及租回之較大者分類。由於(i)有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%；及(ii)有關銷售及租回之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於該等協議及交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會以批准該等協議及交易，概無股東將須就有關該等協議及交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，聖諾盟企業為本公司控股股東，並實益持有1,275,906,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准。根據上市規則第14.44條，該書面批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准該等協議及交易召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該等協議及交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料，說明收購事項對本集團之財務狀況之影響，猶如收購事項已於2019年6月30日完成；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則規定須予披露之其他資料。

收購事項

於2019年8月30日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax East（作為買方）已與800 Broadway（作為賣方）訂立協議書，透過行使Sinomax East（作為租戶）與800 Broadway（作為業主）訂立之現有租賃協議項下之購買選擇權以在當中之條款及條件規限下收購該物業，收購代價為20,804,461美元（相當於約163,315,019港元）。

董事會函件

協議書

協議書之主要條款概述如下：－

- 日期 : 2019年8月30日（交易時段後）
- 訂約方 : (i) Sinomax East（作為買方）；及
- (ii) 800 Broadway（作為賣方）

將予收購之該物業

Sinomax East將向800 Broadway收購之該物業位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.，約為505,000平方呎。該物業現時由800 Broadway（作為業主）根據現有租賃協議租賃予Sinomax East（作為租戶）。

該物業之估值由戴德梁行有限公司（由本公司委任之獨立估值師）進行，其對該物業於2019年8月20日之市值之估值為33,000,000美元（相當於約259,050,000港元）。由戴德梁行有限公司編製之該物業之估值報告載於本通函附錄三。

根據協議書及在當中所載之條款規限下，800 Broadway須於完成日期透過特別擔保契據方式將該物業轉易予Sinomax East。

董事會函件

收購代價

收購代價為20,804,461美元（相當於約163,315,019港元），其須由Sinomax East於收購完成時以現金支付。

收購代價乃根據現有租賃協議所載之購買選擇權之條款計算。根據現有租賃協議之條款，該物業之購買價須為以下各項之總和：(i) 18,750,000美元（相當於約147,187,500港元）；(ii) 800 Broadway（作為業主）之資本開支及維修之未攤銷餘額，其須就聯邦所得稅目的予以資本化（「資本開支」）；及(iii)根據現有租賃協議作出之初步裝修之未攤銷本金餘額最多2,784,000美元（相當於約21,854,400港元），加按年利率6%計算之應計利息。

收購代價20,804,461美元（相當於約163,315,019港元）指以下各項之總和：(i) 18,750,000美元（相當於約147,187,500港元）；及(ii)初步裝修的未攤銷本金餘額2,054,461美元（相當於約16,127,519港元）。概無應付之資本開支，因此其並無計入收購代價之計算當中。收購代價乃由Sinomax East（作為租戶）與800 Broadway（作為業主）經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i)於訂立現有租賃協議時之當時現行市場環境；及(ii)該物業之位置及於訂立現有租賃協議時之鄰近相若物業之市價。

預期收購代價將僅由Sinomax East將於銷售完成時收取之完成資金提供資金，或倘銷售完成並非同時進行或並無進行，則以本集團之內部資源及／或銀行借款（以可取得者為限）提供資金。

收購完成

待協議書之條件獲達成後，收購完成將於完成日期進行。

董事會函件

銷售及租回

於2019年8月30日（交易時段後），Sinomax East（作為賣方）、買方（作為買方）及本公司（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，(i)在收購完成及當中之條款及條件規限下，Sinomax East同意銷售而買方同意收購該物業，銷售代價為33,000,000美元（相當於約295,050,000港元）；(ii)於銷售完成時，Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）將簽立新租賃以租賃該物業，自完成日期開始為期十(10)年。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：—

- 日期 : 2019年8月30日（交易時段後）
- 訂約方 : (i) Sinomax East（作為賣方）；
- (ii) 買方（作為買方）；及
- (iii) 本公司（作為擔保人）

在買賣協議之條款及條件之規限下，本公司同意擔保Sinomax East履行其於買賣協議項下之責任。

將予銷售之該物業

Sinomax East將向買方銷售之該物業位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.，約為505,000平方呎。根據美國納士維大都會地區及戴維森縣規劃委員會(Metropolitan Nashville and Davidson County Planning Commission)，該物業劃作工業用途。該物業現時由Sinomax East用作大型配送設施，主要用於製造、配送及儲存本集團之消費相關產品。

根據買賣協議及在其所載條款之規限下及待收購完成後，Sinomax East須於銷售完成時透過特別擔保契據方式將該物業轉易予買方或其聯屬公司。

董事會函件

銷售代價

銷售代價為33,000,000美元（相當於約259,050,000港元），其須由買方按下列方式支付予Sinomax East：

- (a) 買方須於買方及Sinomax East全面簽立及交付買賣協議後兩(2)個營業日內以託管方式向託管代理存入按金660,000美元（相當於約5,181,000港元）（連同其任何利息）作為誠意金；及
- (b) 買方須於銷售完成時以電匯方式支付完成資金（即銷售代價之餘額32,340,000美元（相當於約253,869,000港元）（可就應用上文(a)中向Sinomax East支付之按金金額進賬及根據買賣協議之條款進賬及調整））。

銷售代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i) Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）於銷售完成時將予訂立之新租賃（如下文所述）；(ii) 現行市況；及(iii)該物業之位置及鄰近相若物業之市價。

於最後實際可行日期，買方已以託管方式向託管代理存置按金。

先決條件

買賣協議須待（其中包括）：(i)買方於可行期間結束時或之前信納其盡職審查；(ii) Sinomax East收購該物業，並受收購完成所規限；及(iii)於可行期間就買賣協議及當中所載擬進行之交易取得本公司之必要董事會及／或股東批准後，方告完成。

於最後實際可行日期，本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准，聖諾盟企業於本公司全部已發行股本中實益擁有約72.91%權益。

董事會函件

銷售完成

待買賣協議之條件獲達成後，銷售完成將於完成日期進行，而收購完成及銷售完成將同時進行。

新租賃

根據買賣協議，於銷售完成時，Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）須簽立新租賃以租賃該物業，自完成日期開始為期十(10)年。

於買賣協議日期，訂約方之間已大致落實新租賃之主要條款，其概述如下：

- 訂約方 : (i) Sinomax East（作為租戶）；及
- (ii) 買方（作為業主）
- 年期 : 新租賃將由完成日期開始為期十(10)年。
- 基本租金 : 基本租金將為每年每平方呎3.838美元，將每年增加2.5%。
- 抵押 : Sinomax East須於銷售完成時向買方支付現金抵押按金225,000美元（相當於約1,766,250港元）。
- 擔保 : 本公司將於銷售完成時簽立新租賃後以買方（作為業主）為受益人就Sinomax East（作為租戶）於新租賃項下之所有責任提供擔保。

董事會函件

基本租金乃由Sinomax East與買方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i) 買賣協議所載之銷售及租回安排；(ii) 現有租賃協議項下之基本租金每年每平方呎3.54美元；(iii) 現行市場環境；及(iv) 該物業之位置及鄰近相若物業之市場租金價格。

根據買賣協議，Sinomax East將於簽立新租賃後按現狀基準於該物業之現時狀況下佔用該物業。

進行交易之理由及裨益

本集團一直不時探索投資機會，旨在提升本公司及股東之整體利益。

經計及：(i) Sinomax East就根據協議書行使購買選擇權應付之收購代價大幅低於鄰近相若物業之現行市價；(ii) 於訂立買賣協議前，本集團已自三名潛在買家（包括買方）接獲有關銷售該物業之競爭性要約，並比較該等要約；(iii) 由於銷售，預期本集團將錄得未經審核除所得稅前收益約6,027,000美元（相當於約47,311,000港元）（於下文進一步說明）；(iv) Sinomax East（作為租戶）將與買方（作為業主）於銷售完成時訂立新租賃，而董事經作出一切審慎評估及整體計及構成銷售及租回之買賣協議後，認為其乃按對本集團有利之條款訂立（經考慮（其中包括）銷售及租回導致本集團之一般營運資金及經營現金流量之預期大幅增加、現行市場環境及鄰近相若物業之市場租金價格）；及(v) Sinomax East已自2015年起租用該物業用作製造、配送及儲存本集團之消費相關產品，且將維持為該物業之租戶，以根據新租賃繼續於該物業進行其業務活動，而毋須產生不必要搬遷成本或導致對本集團於該物業進行業務活動之任何潛在干擾，故董事認為，交易為本集團提供變現相當金額之資本收益之機會，並令本集團能夠更佳利用其資源以盡量增加本公司及股東之整體利益。

董事會函件

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議及交易之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

由於概無董事於該等協議及交易中擁有任何重大權益，故概無彼等已就批准該等協議及交易之董事會決議案放棄投票。

交易之潛在財務影響

根據本通函附錄二所載之本集團之未經審核備考財務狀況表，預期於收購事項以及銷售及租回完成後，資產淨值將增加約37,775,000港元。

由於銷售，預期本集團將錄得未經審核除所得稅前收益約6,027,000美元（相當於約47,311,000港元），主要按銷售代價減(i)收購代價；及(ii)於銷售完成時根據香港財務報告準則第16號租賃之計量規定由銷售及租回安排產生之使用權資產之經調整賬面值約10,739,000美元（相當於約84,300,000港元）計算（經計及交易應佔之交易費及其他附帶成本）。

除本通函所披露者外，交易將不會對本集團之未經審核除所得稅前收益及資產淨值造成任何重大影響。

所得款項用途

於為收購事項提供資金後，本公司擬將銷售之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

有關本集團之資料

本公司為一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事製造及銷售健康及家居產品以及聚氨酯泡沫業務。本集團的健康及家居產品主要為優質慢回彈枕頭、床墊及床褥。

董事會函件

有關SINOMAX EAST之資料

Sinomax East為一間於美國特拉華州註冊成立之公司，並主要從事製造健康及家居產品業務。Sinomax East為本公司之間接全資附屬公司。

有關800 BROADWAY之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，800 Broadway為一間於美國俄亥俄州註冊成立之普通合夥企業，主要從事房地產投資業務，由(i) JABS, LLC（於美國俄亥俄州註冊成立之有限公司，由Michael Mayerson先生、Richard Mayerson先生及Marc Mayerson先生合法實益擁有）合法實益擁有50%權益；(ii) Brenda Rinzler女士合法實益擁有25%權益；及(iii) The Allan Rinzler Trust B（Brenda Rinzler女士為受託人及現時受益人）合法實益擁有25%權益。董事確認，就彼等所深知、盡悉及確信，800 Broadway及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

有關買方之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間特拉華州有限責任公司，主要從事房地產投資業務，及由WPT Industrial Real Estate Investment Trust（「**WPT Industrial REIT**」）實益擁有，WPT Industrial REIT為根據加拿大安大略省法律成立之非法團開放式房地產投資信託基金。董事確認，就彼等所深知、盡悉及確信，買方及WPT Industrial REIT各自為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於該等協議之相關主體事項均為該物業，故交易被視為均涉及收購事項以及銷售及租回之一項交易。根據上市規則第14.24條，聯交所將對收購事項以及銷售及租回兩者應用百分比率（定義見上市規則），而交易將參考收購事項或銷售及租回之較大者分類。由於(i)有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%；及(ii)有關銷售及租回之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於該等協議及交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會以批准該等協議及交易，概無股東將須就有關該等協議及交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，聖諾盟企業為本公司控股股東，並實益持有1,275,906,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准。根據上市規則第14.44條，該書面批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准該等協議及交易召開股東大會。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議及交易之條款乃經公平磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司須舉行股東大會以考慮及批准該等協議及交易，董事將推薦股東投票贊成有關批准該等協議及交易之決議案。

其他資料

敬希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
盛諾集團有限公司
主席
林志凡
謹啟

2019年9月25日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之財務資料分別載於本公司分別於2017年4月27日、2018年4月27日及2019年4月26日於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊載之截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之年報。

本集團截至2019年6月30日止六個月之財務資料載於本公司於2019年9月16日於聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊載之截至2019年6月30日止期間之中期報告。

2. 本集團之債務及或然負債聲明

於2019年7月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之債務約為1,155,000,000港元,包括尚未償還無抵押銀行借貸約784,000,000港元及未貼現租賃責任約371,000,000港元。

無抵押銀行借貸

於2019年7月31日,本集團之若干無抵押銀行借貸為數約756,000,000港元乃由本集團內實體及附屬公司之非控股股東之組合提供擔保。餘下無抵押銀行借貸為數約28,000,000港元為無擔保。

未貼現租賃責任

本集團已就於2019年1月1日或之後開始之會計期間使用簡化過渡法採納香港財務報告準則第16號「租賃」,而並無重列首次採納前年度之比較金額。因此,於2019年1月1日或之後開始之會計期間,租賃已以資產(就使用權而言)及財務負債(就付款責任而言)之方式於本集團之綜合財務狀況表內確認。

於2019年7月31日,本集團之若干未貼現租賃責任為數約339,000,000港元乃由租金按金作抵押,而餘下未貼現租賃責任為數約32,000,000港元為無抵押。所有未貼現租賃責任均為無擔保。

除上文所述及本通函其他部分所披露者外及除於日常業務過程中之集團內公司間負債及正常貿易應付賬款外，於2019年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或創設但未發行之債務證券，或任何屬借貸性質之尚未償還定期貸款、其他借貸或債務，包括銀行透支、貸款、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭或押記、重大或然負債或擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知，本集團之債務水平自2019年7月31日起並無重大變動。

3. 營運資金聲明

經計及本集團之內部資源、該物業之收購事項及銷售及租回之估計所得款項淨額以及目前可用銀行融資後，於並無不可預測之情況下，董事信納本集團之可用營運資金將足以應付本集團自本通函日期起計最少十二個月所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事主要為位於中國、香港及澳門（「中國市場」）及美國、加拿大及其他北美國家（「北美市場」）製造及銷售健康及家居產品以及聚氨酯泡沫之業務。

於2019年，全世界經濟總體放緩。於截至2019年6月30日止六個月，本集團於中國市場之銷售較截至2018年6月30日止六個月減少約24.87%，同時本集團於北美市場之銷售較截至2018年6月30日止六個月之銷售減少約31.55%。董事會預期，本集團於美國之業務之經營環境將持續不明朗，主要由於（其中包括）中美與美加貿易戰及美國床褥業就中國進口之床褥展開之反傾銷調查。

為進一步擴大其全球客戶網絡及使其客戶基礎多元化，本集團已於2019年在越南設立生產設施，以向位於東南亞之客戶提供聚氨酯泡沫及生產終端消費健康產品。試行生產已於2019年第二季度在越南開始。董事會預期，於越南之生產設施加上本集團位於中國及美國之現有工廠將加強本集團於生產及物流時間表之靈活性，以盡量減低整體成本（包括生產、關稅及運輸）。

此外，本集團一直不時探索投資機會，目的為提高本公司及股東之整體利益。經計及上述進行交易之理由，董事會認為，訂立該等協議及交易符合本公司及股東之整體利益。董事（包括獨立非執行董事）預期，交易將容許本集團動用其資源變現相當金額之資本收益，並將不會對本集團之業務及營運造成任何重大影響。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年12月31日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

緒言

以下為有關建議收購及銷售及租回位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the United States of America之物業（「該物業」）（「交易」）之盛諾集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於2019年6月30日之未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」），以供說明。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明交易對本集團資產及負債的影響而編製，猶如交易已於2019年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃按本集團於2019年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自截至2019年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表）編製，經就交易作出直接涉及交易且與未來事件或決定無關及有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，僅作說明用途，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在交易已於2019年6月30日完成的情況下應達致的實際財務狀況，亦非旨在預測本集團日後的財務狀況。未經審核備考財務資料應與本集團截至2019年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團的過往財務資料及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

本集團之未經審核備考簡明綜合資產負債表

	於2019年 6月30日 (未經審核) 千港元 (附註1)	備考調整			本集團 於交易後之 備考 資產負債表 (未經審核) 千港元
		千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
非流動資產					
物業、廠房及設備	679,610	164,010	(164,010)	-	679,610
使用權資產	390,428	(161,800)	84,300	-	312,928
投資物業	88,179	-	-	-	88,179
就收購物業、廠房及 設備支付的按金	16,465	-	-	-	16,465
商譽	61,388	-	-	-	61,388
無形資產	117,003	-	-	-	117,003
租金按金	21,278	-	-	-	21,278
遞延稅項資產	27,423	(318)	(7,682)	-	19,423
	<u>1,401,774</u>	<u>1,892</u>	<u>(87,392)</u>	<u>-</u>	<u>1,316,274</u>
流動資產					
存貨	600,594	-	-	-	600,594
貿易及其他應收款項	559,893	-	-	-	559,893
應收票據	76,056	-	-	-	76,056
透過其他全面收益按公平值列賬之 貿易應收款項	70,437	-	-	-	70,437
定期銀行存款	25,300	-	-	-	25,300
銀行結餘及現金	297,847	(164,010)	258,079	(1,536)	390,380
	<u>1,630,127</u>	<u>(164,010)</u>	<u>258,079</u>	<u>(1,536)</u>	<u>1,722,660</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	517,226	-	-	-	517,226
應付票據	37,331	-	-	-	37,331
合約負債	692	-	-	-	692
租賃負債	220,088	(163,315)	6,629	-	63,402
無抵押銀行借款	560,966	-	-	-	560,966
應付稅項	5,829	-	-	-	5,829
	<u>1,342,132</u>	<u>(163,315)</u>	<u>6,629</u>	<u>-</u>	<u>1,185,446</u>
流動資產淨值	<u>287,995</u>	<u>(695)</u>	<u>251,450</u>	<u>(1,536)</u>	<u>537,214</u>
總資產減流動負債	<u>1,689,769</u>	<u>1,197</u>	<u>164,058</u>	<u>(1,536)</u>	<u>1,853,488</u>
非流動負債					
租賃負債	123,959	-	125,944	-	249,903
無抵押銀行借款	225,315	-	-	-	225,315
遞延稅項負債	106,004	-	-	-	106,004
	<u>455,278</u>	<u>-</u>	<u>125,944</u>	<u>-</u>	<u>581,222</u>
資產淨值	<u>1,234,491</u>	<u>1,197</u>	<u>38,114</u>	<u>(1,536)</u>	<u>1,272,266</u>

附註：

1. 資產及負債乃摘錄自本公司截至2019年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於2019年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 於未經審核備考財務資料內，本集團採納1美元兌7.85港元以供說明用途。概不表示任何美元金額可能或可能已於有關日期按該匯率或任何其他匯率換算為港元。
3. 調整乃反映收購事項，其包括(i)結算購買代價（相當於截至收購事項完成日期之尚未償還租賃負債）約20,804,000美元（相當於163,315,000港元）、(ii)結算收購事項之其他直接應計成本約695,000港元及(iii)取消確認截至收購事項完成日期有關該物業之現有租賃協議之使用權資產約161,800,000港元。取消確認使用權資產收益約1,515,000港元須繳納美利堅合眾國公司稅，而有關稅項承擔已抵銷已確認遞延稅項資產約318,000港元。

該物業將分類為物業、廠房及設備，原因為本集團擬持有用作生產或供應貨品或作行政用途。物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。
4. 調整乃反映銷售及租回安排，其包括(i)收取銷售代價約33,000,000美元（相當於259,050,000港元）、(ii)結算銷售及租回安排之其他直接應計成本約971,000港元及(iii)確認截至銷售及租回安排完成日期有關該物業之新租賃之使用權資產及租賃負債分別約84,300,000港元及132,573,000港元。出售物業、廠房及設備收益約45,796,000港元繳納美利堅合眾國公司稅，而有關稅項承擔已由已確認遞延稅項資產約7,682,000港元部分抵銷，而餘下稅項承擔由本集團持有之未確認稅項虧損抵銷。
5. 調整指支付董事估計之收購事項及銷售及租回安排之其他交易成本約1,536,000港元。
6. 概無對本集團的未經審核備考財務資料作出任何其他調整以反映本集團於2019年6月30日之後的任何交易結果或其他交易。

以下為自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)接獲之獨立申報會計師核證報告全文,內容有關編製本集團之未經審核備考財務資料以供載入本通函。



有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致盛諾集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作,以就盛諾集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2019年9月25日刊發的通函(「通函」)第II-1至II-3頁所載於2019年6月30日的未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,以說明建議收購以及銷售及租回位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the United States of America之物業(「交易」)對 貴集團於2019年6月30日的財務狀況的影響,猶如交易已於2019年6月30日進行。作為此程序之一部分,有關 貴集團資產及負債的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料應負的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量監控準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應地設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。就吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告而言，除向於該等報告發出日期之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供載入招股章程作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且吾等於此委聘工作的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

於投資通函內載入未經審核備考財務資料，純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於所選定的較早日期已發生或已進行，以供說明用途。因此，吾等概不保證該事件或該交易於2019年6月30日的實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告的合理核證工作，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基礎，以呈列該事件或該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項取得充份適當憑證：

- 有關備考調整是否已令該等標準產生適當效力；及
- 未經審核備考財務資料是否反映於未經調整財務資料中妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充份及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年9月25日

以下為自獨立估值師戴德梁行有限公司接獲之函件及估值報告全文，內容有關其對該物業於2019年8月20日之估值，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）將予收購位於美利堅合眾國（「美國」）之物業之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於現況下於2019年8月20日（「估值日期」）的市值意見。

市值之定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2017年版），市值界定為「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在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等對該物業之估值乃按全部權益基準作出。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的任何人士授出特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可用的任何特殊價值要素）所引致的任何估計價格上升或下跌。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、質押或欠款，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，已假設該物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業的佔地面積的準確性，惟已假設 貴集團向吾等提供的文件及／或正式圖則所示佔地面積為正確。所有文件及合約均僅供參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等概無進行實地測量。

估值方法

吾等已採用收益資本化法，按適當資本化比率將收入淨額資本化。吾等已參考租賃類似用途類型物業的相關可資比較租賃憑證（須作適當調整）。於吾等估值中採納的資本化比率乃根據吾等對類似用途類型的物業收益率的分析，並經作出適當調整。該資本化比率乃參考市場通常對類似用途類型的可資比較物業所預期的收益率而估計。所採納之資本化比率符合市場標準。

於對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會估值準則（2017年版）所載的規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料。吾等已接納所提供予吾等有關年期、該物業鑒定、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃協議、佔地面積及建築面積及所有其他有關事宜的意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已透過公開記錄調查該物業的業權。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定有否任何修訂可能並未載於交予吾等的副本。

實地視察

吾等已於2019年8月20日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行任何實地視察，以決定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何額外成本或延誤。

除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該物業之佔地及建築面積。吾等已假設交予吾等之文件副本所示之面積均為正確。

獨立性

戴德梁行有限公司及以下簽署人於過去12個月並無對該物業提供估值。

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何與對有關該物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。

報告的擬定用途及使用者

估值報告的擬定用途僅為根據上市規則作公開披露目的（包括將估值報告載入 貴公司有關該物業之通函）及供公開查閱。

貨幣

吾等對位於美國之該物業之估值將以美元列示。

隨函附上估值報告。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏照道38號
企業廣場五期MegaBox
1座20樓2005-2007室
盛諾集團有限公司
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）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2019年9月25日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，彼於物業（包括香港、中國及海外）估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

貴公司將予收購之該物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年8月20日 現況下的市值
Sinomax裝配及配送中心 1740 JP Hennessey Drive, Nashville, TN 37086	標的物業為位於一幅42.43英畝工業用地(1,848,251平方呎)之單一租戶大型配送設施,面積為505,000平方呎,該工業用地位於JP Hennessey Drive末端以北及Bridgestone Parkway交界以北。 該物業於1991年落成及於2015年當Sinomax估用該樓宇時翻新。 該物業之擁有人擁有完全業權。	請參閱下文附註5。	33,000,000美元 (叁仟叁佰萬美元)

附註:

- (1) 該物業之估值乃由Jamie Justus先生及Nick Yeung先生MRICS在曾俊叡先生MHKIS之監督下編製。
- (2) Jamie Justus先生於2019年8月20日視察該物業。Jamie Justus先生為Kentucky – 5260、Mississippi – GA-1182及Tennessee – 2474之註冊房地產估值師,於物業評估方面擁有19年經驗。
- (3) 該物業之登記擁有人為800 Broadway, GP。
- (4) 鄰近地區的年度市場租金介乎每平方呎3.45美元至3.95美元。
- (5) 於2019年8月30日,Sinomax East, Inc(作為賣方)、買方*(作為買方)及貴公司(作為擔保人)訂立買賣協議**,據此,(i)在收購完成***及當中之條款及條件規限下,Sinomax East, Inc同意出售而買方同意收購該物業,銷售代價為33,000,000美元(相當於約295,050,000港元);及(ii)於銷售完成時,Sinomax East(作為租戶)與買方(作為業主)將簽立新租賃以租賃該物業,自完成日期開始為期十(10)年。
 - * 據貴公司所告知,買方界定為買賣協議項下之買方,為一間特拉華州有限公司,並為獨立第三方。
 - ** 據貴公司所告知,買賣協議界定為Sinomax East, Inc.(作為賣方)與買方(作為買方)於2019年8月30日就銷售及租回訂立之買賣協議。
 - *** 據貴公司所告知,收購完成界定為Sinomax East, Inc.(作為買方)完成向800 Broadway(作為賣方)收購該物業。
- (6) 根據納士維大都會地區及戴維森縣規劃委員會(Metropolitan Nashville and Davidson County Planning Commission),該物業劃為限作工業用途。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。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確及完整，且無誤導或欺詐成份；及並無遺漏其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員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）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述之登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載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的權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	本公司已發行股本
			概約百分比 ⁽¹⁾
林志凡先生	全權信託的成立人	1,275,906,000 ⁽²⁾	72.91%
	實益擁有人	1,500,000 ⁽³⁾	0.09%
張棟先生	實益擁有人	1,500,000 ⁽³⁾	0.09%
陳楓先生	實益擁有人	1,000,000 ⁽³⁾	0.06%
林斐雯女士	實益擁有人	1,000,000 ⁽³⁾	0.06%

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	本公司已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
林錦祥先生	實益擁有人	1,000,000 ⁽³⁾	0.06%
王志強先生	實益擁有人	300,000 ⁽³⁾	0.02%
林誠光教授	實益擁有人	300,000 ⁽³⁾	0.02%
范駿華先生，太平紳士	實益擁有人	300,000 ⁽³⁾	0.02%
張傑先生	實益擁有人	300,000 ⁽³⁾	0.02%
吳德龍先生	實益擁有人	300,000 ⁽³⁾	0.02%

附註：

- (1) 該百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數1,750,002,000股計算。
- (2) 該等股份由聖諾盟企業持有。聖諾盟企業由Chi Fan Holding Limited法定及實益擁有37.5%權益，Chi Fan Holding Limited由Frankie信託擁有100%權益。Frankie信託乃林志凡先生成立的全權家族信託，林志凡先生為財產授予人，而Vistra Trust (BVI) Limited為受託人。Frankie信託的受益人為林志凡先生及其家族成員。
- (3) 概無根據首次公開發售前購股權計劃購股權各自向執行董事林志凡先生、張棟先生、陳楓先生、林斐雯女士及林錦祥先生授出及緊接首次公開發售前購股權計劃於2019年7月10日失效前仍尚未行使之購股權已獲行使。執行董事林志凡先生、張棟先生、陳楓先生、林斐雯女士及林錦祥先生各自均已根據首次公開發售後購股權計劃分別獲授出購股權以認購1,500,000、1,500,000、1,000,000、1,000,000及1,000,000股股份，全部仍為尚未行使。獨立非執行董事王志強先生、林誠光教授、范駿華先生、張傑先生及吳德龍先生各自均已根據首次公開發售後購股權計劃分別獲授予購股權以認購300,000股股份。

相聯法團股份的好倉－聖諾盟企業

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	聖諾盟企業 已發行股本 概約百分比 ^(附註)
林志凡先生	Frankie信託的受益人	15	37.5%
張棟先生	張氏家族信託的受益人	5	12.5%
陳楓先生	陳楓家族信託的受益人	5	12.5%

附註：上述百分比乃根據聖諾盟企業於最後實際可行日期之已發行股份總數40股計算，而餘下15股聖諾盟企業已發行股份乃由The James' Family Holding Limited擁有，The James' Family Holding Limited由James家族信託擁有100%。James家族信託為由張水英女士（張棟先生之母）（作為財產授予人）成立之全權信託，而Vistra Trust (BVI) Limited為受託人。James家族信託之受益人為張水英女士及其家庭成員。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（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及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於其中所述之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載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的權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，以及就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士（不包括董事或本公司最高行政人員）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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（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及淡倉）或直接或間接擁有附帶投票權可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就有關股本之任何購股權：

本公司股份的好倉

主要股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份數目	本公司已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
聖諾盟企業 ⁽²⁾	實益擁有人	1,275,906,000	72.91%
Chi Fan Holding Limited	受控制法團權益	1,275,906,000 ⁽³⁾	72.91%
The James' Family Holding Limited	受控制法團權益	1,275,906,000 ⁽⁴⁾	72.91%
Vistra Trust (BVI) Limited ⁽⁵⁾	多個信託的受託人	1,275,906,000	72.91%
張水英女士	全權信託成立人	1,275,906,000 ⁽⁶⁾	72.91%
李晶霞女士	配偶權益	1,284,056,000 ⁽⁷⁾	73.37%

附註：

- (1) 該百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數1,750,002,000股計算。
- (2) 聖諾盟企業之已發行股本分別由Chi Fan Holding Limited、Wing Yiu Investments Limited、The James' Family Holding Limited及Venture Win Holdings Limited法定擁有37.5%、12.5%、37.5%及12.5%權益，並分別由Frankie信託、張氏家族信託、James家族信託及陳楓家族信託擁有相同比例實益權益。
- (3) 該等股份由聖諾盟企業持有，而聖諾盟企業乃由Chi Fan Holding Limited持有37.5%權益。
- (4) 該等股份由聖諾盟企業持有，而聖諾盟企業乃由The James' Family Holding Limited持有37.5%權益。
- (5) Vistra Trust (BVI) Limited擔任Frankie信託、張氏家族信託、James家族信託及陳楓家族信託的受託人。Frankie信託的受益人為林志凡先生及其家族成員。張氏家族信託的受益人為張棟先生及其家族成員。James家族信託的受益人為張水英女士及其家族成員。陳楓家族信託的受益人為陳楓先生及其家族成員。
- (6) 該等股份由聖諾盟企業持有。聖諾盟企業由The James' Family Holding Limited法定及實益擁有37.5%權益，The James' Family Holding Limited由James家族信託擁有100%權益。James家族信託為由張水英女士（作為財產授予人）成立之全權家族信託，而Vistra Trust (BVI) Limited擔任受託人。James家族信託之受益人為張水英女士及其家族成員。
- (7) 李晶霞女士為執行董事兼董事會主席林志凡先生之配偶，林志凡先生擁有1,284,056,000股股份。根據證券及期貨條例，李晶霞女士被視為於林志凡先生持有之1,284,056,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，以及就董事或本公司最高行政人員所知，概無人士（不包括董事或本公司最高行政人員）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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（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及淡倉）或直接或間接擁有附帶投票權可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就有關股本之任何購股權。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不作賠償（法定賠償除外）則不能終止之任何服務合約。

4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

5. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租用或擬收購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，概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續之合約或安排中，直接或間接擁有任何重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，概無待決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專家

以下為已提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立合資格估值師

各上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函刊載的形式及涵義於本通函內轉載其報告或函件或意見，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各上述專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，各上述專家並無於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下重大合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）由本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司全資附屬公司聖諾盟國際貿易有限公司（作為借方）、本公司（作為擔保人）、恒生銀行有限公司、華僑永亨銀行有限公司及大華銀行有限公司（作為貸方並獲授權為牽頭安排人）以及恒生銀行有限公司（作為代理人及抵押受託人）訂立日期為2018年6月13日之融資協議（「融資協議」），據此，本金總額最高達35,000,000美元及273,000,000港元、於融資協議日期後滿三十六個月之最終到期日到期之有期貸款融資，其詳情載於本公司日期為2018年6月13日之公佈；

- (b) 時代實業有限公司（「時代實業」，一間於香港註冊成立之有限公司）與上海聯大海綿有限公司（「上海聯大」，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司）訂立日期為2018年11月1日之補償協議，據此，時代實業已同意就因清拆中國上海市松江區泖港鎮（五庫）中庫路609號第1至22棟樓宇（總建築面積為15,829平方米，建於位於中國上海松江區之總佔地面積為37,357平方米之地塊上）及歸還中國上海松江區政府而導致之費用及損失向上海聯大作出補償，金額為人民幣6,000,000元（相當於約6,740,000港元），其詳情載於本公司日期為2018年11月1日之公佈；
- (c) 東莞賽諾家居用品有限公司（一間於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與東莞東聯傢俱有限公司（一間於中國成立之外商獨資企業，由聖諾盟企業間接全資擁有）（作為業主）訂立日期為2018年12月18日之租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省東莞市塘廈鎮沙湖村大結嶺路1號之若干物業，年期由2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年，其詳情載於本公司日期為2018年12月18日之公佈；
- (d) 協議書；及
- (e) 買賣協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為林錦祥先生，一名英國特許公認會計師協會的資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍灣宏照道38號企業廣場五期MegaBox1座20樓2005-2007室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至本通函日期起計14日當日（包括該日）止的任何營業日一般辦公時間內，於本公司主要辦事處（地址為香港九龍灣宏照道38號企業廣場五期MegaBox 1座20樓2005-2007室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱；
- (b) 本公司截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「8.重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家」一節所述之德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司之同意書；
- (f) 本通函附錄二所載之德勤•關黃陳方會計師行發出之本集團未經審核備考財務資料；
- (g) 本通函附錄三所載之戴德梁行有限公司就該物業發出之估值報告及證書；
- (h) 自2018年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，根據上市規則第14章及／或第14A章所載之規定已刊發之各份通函之副本；及
- (i) 本通函。