

---

**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)

**有關出售**  
**於成都新港海綿有限公司51%之股權之**  
**主要及關連交易**

**獨立董事委員會及股東之**  
**獨立財務顧問**



---

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5至11頁。獨立董事委員會之意見函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問之意見函件載於本通函第18至37頁，當中載有其致獨立董事委員會及股東之意見及建議。

2019年12月9日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 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：

「2016年收購事項」	指	聖諾盟浙江根據聖諾盟浙江（作為買方）與劉先生（作為賣方）訂立日期為2016年2月19日之股權轉讓協議向劉先生收購成都新港之51%股權，有關詳情載於2016年公佈
「2016年公佈」	指	本公司日期為2016年2月19日有關2016年收購事項之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門營業之日（不包括星期六及星期日）
「成都新港」	指	成都新港海綿有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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」	指	根據購股協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	劉先生根據購股協議應付聖諾盟浙江之代價金額人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	聖諾盟浙江根據購股協議向劉先生出售成都新港之51%股權
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，其已告成立以就購股協議及該交易向股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及股東有關購股協議及該交易之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	2019年12月6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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2019年12月23日（或聖諾盟浙江及劉先生可能以書面協定之有關其他日期）
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

---

## 釋 義

---

「劉先生」	指	劉家明先生，為購股協議項下之買方
「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	成都新港擁有位於中國四川省成都市新都區新繁鎮家具工業園之物業，面積約為100,287.72平方米
「餘下集團」	指	不包括成都新港之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「購股協議」	指	聖諾盟浙江（作為賣方）與劉先生（作為買方）就（其中包括）出售事項訂立日期為2019年11月15日之購股協議
「股份質押協議」	指	劉先生（作為質押人）及聖諾盟浙江（作為承押人）於完成後將予訂立之股份質押協議，內容有關劉先生向聖諾盟浙江質押成都新港之51%股權以擔保劉先生根據購股協議悉數支付代價

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「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
「聖諾盟浙江」	指	賽諾（浙江）聚氨酯新材料有限公司（前稱為聖諾盟（浙江）聚氨酯家居用品有限公司），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，為購股協議項下之賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	購股協議項下擬進行之出售事項及任何其他交易
「%」或「百分比」	指	百分比

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通函內，除另有指明者外，人民幣兌港元按人民幣1元兌1.1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

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

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

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棟20樓

2005-2007室

敬啟者：

### 有關出售

於成都新港海綿有限公司51%之股權之

主要及關連交易

### 緒言

茲提述本公司日期為2019年11月18日之公佈，內容有關出售事項。董事會宣佈，於2019年11月15日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司聖諾盟浙江（作為賣方）與劉先生（作為買方）訂立購股協議，據此，在購股協議之條款及條件規限下，聖諾盟浙江已有條件同意出售，而劉先生已有條件同意收購成都新港之51%股權，代價為人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）。

---

## 董事會函件

---

該交易構成上市規則項下本公司之主要及關連交易。就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購股協議及該交易（包括出售事項）中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准購股協議及該交易（包括出售事項）召開股東大會，概無股東將須就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，聖諾盟企業為本公司之控股股東，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有關購股協議及該交易（包括出售事項）之書面股東批准。根據上市規則第14.44條，有關書面股東批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會。此外，本公司已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免遵守根據上市規則第14A.37條召開本公司股東大會以批准出售事項之規定，致使自聖諾盟企業取得之書面股東批准亦獲接納，以代替根據上市規則第14A章召開本公司股東大會。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就購股協議及該交易向股東提供建議。本公司已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關購股協議及該交易之進一步詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問之建議以及根據上市規則須予披露之其他資料。

### 出售事項

於2019年11月15日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司聖諾盟浙江（作為賣方）與劉先生（作為買方）訂立購股協議，據此，在購股協議之條款及條件規限下，聖諾盟浙江已有條件同意出售，而劉先生已有條件同意收購成都新港之51%股權，代價為人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）。



---

## 董事會函件

---

### 購股協議

購股協議之主要條款概述如下：－

- 日期                    :    2019年11月15日（交易時段後）
- 訂約方                :    (i)    聖諾盟浙江（作為賣方）；及
- (ii)    劉先生（作為買方）

於購股協議日期，劉先生（為成都新港之董事）合法及實益擁有成都新港之49%股權，且為成都新港之主要股東，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

### 將予出售之資產

根據購股協議，聖諾盟浙江已有條件同意出售，而劉先生已有條件同意收購成都新港之51%股權。

### 代價

代價人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）將由劉先生透過銀行轉賬按以下方式向聖諾盟浙江支付：

- (a) 為數人民幣20,000,000元（相當於約22,000,000港元）將於購股協議日期起計三十(30)日內支付作為第一筆款項；
- (b) 為數人民幣30,000,000元（相當於約33,000,000港元）（「第二筆款項」）將於購股協議日期起計九十(90)日內支付；
- (c) 為數人民幣50,000,000元（相當於約55,000,000港元）（「第三筆款項」）將於第二筆款項到期日（即購股協議日期起計第九十(90)日）（「第二筆款項到期日」）起計一(1)年內連同應付利息（自第二筆款項到期日（包括該日）起直至實際支付第三筆款項當日（包括該日）按第三筆款項每年3%之利率累計）一併支付；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 餘額人民幣57,000,000元（相當於約62,700,000港元）（「**第四筆款項**」）將於第二筆款項到期日起計兩(2)年內連同應付利息（自第二筆款項到期日（包括該日）起直至實際支付第四筆款項當日（包括該日）按第四筆款項每年3%之利率累計）一併支付。

經考慮上述支付安排所產生之現值淨額影響後，代價將約為人民幣152.5百萬元（相當於約167.8百萬元）。

代價乃由聖諾盟浙江與劉先生經公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）(i)成都新港之過往財務表現、財務狀況、營運業績及業務前景；(ii)根據香港公認會計準則計算之成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值約人民幣122.2百萬元（相當於約134.5百萬元）；(iii)獨立合資格估值師評估成都新港擁有之該物業之初步估值；及(iv)現行市況及經濟環境。

此外，有關代價之付款條款乃本集團與劉先生之間經公平磋商後釐定之商業決定，當中已參考（其中包括）：(i)根據購股協議，聖諾盟浙江有權按每年3%之利率分別收取將於第二筆款項到期日直至實際支付第三及第四筆款項當日所產生之第三及第四筆款項利息，其將作為本集團接受延遲付款安排之額外利息收入；及(ii)於完成後，劉先生根據股份質押協議向聖諾盟浙江質押之成都新港51%股權將作為抵押確保劉先生根據購股協議履行向聖諾盟浙江悉數支付代價之責任。經審慎考慮上文所述後，董事認為購股協議項下有關代價之付款條款對本公司而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

倘計及出售事項之重估盈餘，則出售事項之未經審核備考收益淨額將約為16.4百萬港元，即(i)以下兩者之差額：(A)代價（經考慮有關償付安排所產生之現值淨額影響後）約167.8百萬港元；及(B)成都新港51%股權之備考資產淨值143.0百萬港元，即成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值，並已於參考本通函附錄二所載中誠達資產評估顧問有限公司編製之該物業估值報告後，就成都新港持有之該物業之公平值作出調整；及(ii)就本集團根據中國相關稅法估計之資本利得稅約8.3百萬港元（根據代價與成都新港之51%註冊資本之間之差額之15%計算）作進一步調整。

### 先決條件

完成須待本公司就購股協議及該交易遵守上市規則之所有相關規定及取得必要之董事會及／或股東批准後，方可作實。

倘上述條件於最後截止日期或之前未獲達成，則購股協議將不再有效，惟先前違反購股協議條款所產生之任何責任除外。

本公司已自聖諾盟企業取得有關購股協議及該交易之書面股東批准，於最後實際可行日期，聖諾盟企業於本公司之全部已發行股本中擁有約72.91%之實益權益。

### 完成

完成將於上述條件獲達成後第三(3)個營業日或購股協議訂約方可能以書面方式協定之有關其他日期進行。

根據購股協議，於完成後，劉先生（質押人）及聖諾盟浙江（承押人）將訂立股份質押協議，據此，劉先生將向聖諾盟浙江質押成都新港之51%股權，以擔保劉先生悉數支付代價。

---

## 董事會函件

---

### 有關劉先生之資料

於購股協議日期，劉先生（為成都新港之董事）合法及實益擁有成都新港之49%股權，因此為成都新港之主要股東。

### 有關本集團及聖諾盟浙江之資料

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。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。

聖諾盟浙江為於中國成立的有限公司，主要從事製造及向傢俱製造商銷售聚氨酯泡沫。聖諾盟浙江為本公司的間接全資附屬公司。

### 有關成都新港之資料

成都新港為於中國成立之有限公司，於購股協議日期由聖諾盟浙江及劉先生分別擁有51%及49%權益。成都新港主要從事製造及銷售聚氨酯泡沫、銷售裝飾物料、沙發物料、布料及床褥物料，並主要銷售予中國傢俱製造商。

於最後實際可行日期，成都新港擁有位於中國四川省成都市新都區新繁鎮家具工業園之該物業，面積約為100,287.72平方米。該物業由本公司委任之獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行估值，其於2019年10月31日評估該物業之市值為人民幣181,100,000元（相當於約199,210,000港元）。中誠達資產評值顧問有限公司編製之該物業估值報告載於本通函附錄二。

## 董事會函件

以下載列成都新港截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度各年及截至2019年6月30日止六個月之經審核及未經審核財務資料，該等財務資料乃摘錄自其根據中國公認會計準則編製之財務報表：

	截至2017年 12月31日 止年度 (概約) 人民幣千元 經審核	截至2018年 12月31日 止年度 (概約) 人民幣千元 經審核	截至2019年 6月30日 止六個月 (概約) 人民幣千元 未經審核
收益	148,187	172,742	53,504
除稅及非經常性項目前 溢利／(虧損)淨額	5,075	1,923	(351)
除稅及非經常性項目後 溢利／(虧損)淨額	3,976	1,194	(351)
	於2017年 12月31日 (概約) 人民幣千元 經審核	於2018年 12月31日 (概約) 人民幣千元 經審核	於2019年 6月30日 (概約) 人民幣千元 未經審核
資產總值	163,368	157,313	153,189
負債總額	37,033	29,755	26,523
資產淨值	126,335	127,558	126,666

### 出售事項之財務影響

根據本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告，本集團於2019年6月30日之未經審核資產淨值約為1,234.5百萬港元。鑑於出售事項，估計本集團將錄得未經審核收益約33.3百萬港元，即代價與根據香港公認會計準則計算之成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值之差額，並未計及出售事項應佔之稅項、交易費用及其他附帶成本。本集團之綜合財務報表內將予確認之出售事項收益（或虧損，視乎情況而定）之實際金額視乎成都新港於完成日期之經審核資產淨值，並須待本公司核數師審閱後，方可作實。

此外，成都新港於截至2019年6月30日止六個月錄得未經審核除稅後虧損淨額約人民幣351,000元（相當於約386,100港元）。於完成後，本公司將不再擁有成都新港之任何股權，而成都新港將不再為本公司之附屬公司。因此，成都新港之業績、資產及負債將不再與本集團之財務報表綜合入賬。經計及出售事項之估計未經審核收益約33.3百萬港元後，預期出售事項將為本集團之盈利帶來正面影響。

除本通函所披露者外，出售事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債淨額造成任何重大影響。

### 所得款項用途

本公司擬按以下方式使用出售事項之所得款項淨額約人民幣157.0百萬元：(i)約人民幣100.0百萬元將用於償還本集團之銀行借款；及(ii)餘額約人民幣57.0百萬元將用作本集團之一般營運資金。

### 進行出售事項之理由及裨益

茲提述2016年公佈。於2016年，聖諾盟浙江根據聖諾盟浙江（作為買方）與劉先生（作為賣方）訂立日期為2016年2月19日之股權轉讓協議向劉先生收購成都新港之51%股權。2016年收購事項之原收購成本約為人民幣81.7百萬元（相當於約89.9百萬港元），即2016年收購事項之代價。

---

## 董事會函件

---

誠如2016年公佈所披露，本公司為打入成都市之聚氨酯泡沫市場及擴大本集團之收益來源而進行2016年收購事項。然而，於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度，(i)成都新港之除稅前純利由約人民幣5.08百萬元（相當於約5.59百萬港元）減少約人民幣3.16百萬元（相當於約3.48百萬港元）（或約62.11%）至約人民幣1.92百萬元（相當於約2.11百萬港元）；及(ii)成都新港之除稅後純利由約人民幣3.97百萬元（相當於約4.37百萬港元）減少約人民幣2.78百萬元（相當於約3.06百萬港元）（或約70.03%）至約人民幣1.19百萬元（相當於約1.31百萬港元）。成都新港之除稅前及除稅後純利減少主要由於自2016年收購事項以來現行市況出現意料之外之變化，包括（其中包括）：(i)製造聚氨酯泡沫之主要原材料（包括聚丙二醇或聚環氧丙烷及甲苯二異氰酸酯）成本大幅增加；及(ii)本集團於聚氨酯泡沫製造業面對激烈之行內競爭，董事認為，上述情況未達進行2016年收購事項時之董事會預期。

鑑於成都新港之過往財務表現及經營業績，並經計及：(i)因該交易，估計本集團將錄得未經審核收益約33.3百萬港元（如上文所示）；(ii)於完成後，劉先生根據股份質押協議向聖諾盟浙江質押之成都新港51%股權將作為擔保劉先生悉數支付代價之抵押品；及(iii)中國聚氨酯泡沫製造業以及現行市況出現意料之外之變動及動盪，董事認為，該交易為本集團就本集團業務之進一步發展更佳利用其資源以及提升本公司及股東之整體利益之好時機。

因此，董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等之意見（經考慮獨立財務顧問之建議後）載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，購股協議及該交易之條款乃按公平基準磋商，並按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

由於概無董事於購股協議及該交易中擁有任何重大權益，故概無董事須就本公司批准購股協議及該交易之董事會決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

由於有關該交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故該交易構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

於購股協議日期，劉先生（為成都新港之董事）合法及實益擁有成都新港之49%股權，且為成都新港之主要股東，因此為本公司之關連人士。因此，該交易亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就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購股協議及該交易（包括出售事項）中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准購股協議及該交易（包括出售事項）召開股東大會，概無股東將須就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，聖諾盟企業為本公司之控股股東，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有關購股協議及該交易（包括出售事項）之書面股東批准。根據上市規則第14.44條，有關書面股東批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會。此外，本公司已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免遵守根據上市規則第14A.37條召開本公司股東大會以批准出售事項之規定，致使自聖諾盟企業取得之書面股東批准亦獲接納，以代替根據上市規則第14A章召開本公司股東大會。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。



---

## 董事會函件

---

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就購股協議及該交易向股東提供建議。本公司已委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及股東提供建議。

### 推薦意見

董事（包括獨立董事委員會成員，彼等之意見（經考慮獨立財務顧問之建議後）載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，購股協議及該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購股協議及該交易，董事將推薦股東投票贊成有關批准購股協議及該交易之決議案。

### 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12月9日

**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)

敬啟者：

**有關出售**  
**於成都新港海綿有限公司51%之股權之**  
**主要及關連交易**

吾等提述本公司日期為2019年12月9日致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等所認為，購股協議及該交易是否按屬公平合理之一般商業條款訂立以及是否符合本公司及股東之整體利益向股東提供建議。

吾等敬請閣下垂注載於通函第5至15頁之董事會函件，當中載列購股協議及該交易之詳情。吾等亦敬請閣下垂注載於通函第18至37頁之獨立財務顧問函件，當中載列其就購股協議及該交易之條款致獨立董事委員會及股東之建議。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮購股協議及該交易之條款以及獨立財務顧問之意見及建議後，吾等認為購股協議及該交易之條款乃按屬公平合理之一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

王志強先生

獨立非執行董事

林誠光教授

獨立非執行董事

范駿華先生，太平紳士

獨立非執行董事

張傑先生

獨立非執行董事

吳德龍先生

謹啟

2019年12月9日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司就購股協議及該交易向獨立董事委員會及股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 有關出售 於成都新港海綿有限公司51%之股權之 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等就購股協議及該交易獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2019年12月9日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2019年11月15日（交易時段後）， 貴公司之間接全資附屬公司聖諾盟浙江（作為賣方）與劉先生（作為買方）訂立購股協議，據此，在購股協議之條款及條件規限下，聖諾盟浙江已有條件同意出售，而劉先生已有條件同意收購成都新港之51%股權，代價為人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）。

根據購股協議，於完成後，劉先生（質押人）及聖諾盟浙江（承押人）將訂立股份質押協議，據此，劉先生將向聖諾盟浙江質押成都新港之51%股權，以擔保劉先生悉數支付代價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關該交易之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故該交易構成上市規則第14章項下 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，劉先生（為成都新港之董事）合法及實益擁有成都新港之49%股權，且為成都新港之主要股東，因此為 貴公司之關連人士。因此，該交易亦構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事（王志強先生、林誠光教授、范駿華先生，太平紳士、張傑先生及吳德龍先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就購股協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向股東提供意見，並就倘將召開股東大會以批准該交易，股東應如何投票而向股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責為就此向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司之間概無任何可合理視作與力高企業融資有限公司獨立性有關的關係或權益。於過去兩年， 貴集團與力高企業融資有限公司之間並無任何委聘。除就本次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無吾等已自 貴公司收取或將收取任何費用或利益之安排存在。因此，吾等符合資格就該交易提供獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供之資料；(iii) 貴集團管理層發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲董事及／或 貴集團管理層提供之一切資料及向吾等發表之聲明及意見或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完備，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時及直至通函日期均屬真實，且有關董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有有關陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各方面均為真實、準確、完備及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層提供之資料、作出之聲明或表達之意見進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其各自之任何附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關購股協議及該交易之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### 1.1. 貴集團之資料

貴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。貴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。貴集團的健康及家居產品主要為慢回彈枕頭、床墊及床褥。

下表概述 貴集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月之財務資料，有關財務資料摘錄自 貴公司截至2018年12月31日止年度（「2018年年報」）及 貴公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告（「2019年中期報告」）。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	4,183,786	4,263,322	2,038,915	1,479,883
—銷售健康及家居產品	2,478,265	2,509,206	1,151,208	915,627
—銷售聚氨酯泡沫	1,705,521	1,754,116	887,707	564,256
毛利	829,197	772,043	347,309	364,958
年／期內溢利	50,785	4,842	9,084	10,552

---

## 獨立財務顧問函件

---

	於2017年及2018年12月31日止年度		於2019年
	2017年	2018年	6月30日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
銀行結餘及現金	155,485	234,435	297,847
總資產	2,883,172	2,903,219	3,031,901
無抵押銀行借款	736,054	873,757	786,281
總負債	1,573,706	1,677,376	1,797,410
資產淨值	1,309,466	1,225,843	1,234,491

### 截至2017年及2018年12月31日止年度

貴集團於截至2017年及2018年12月31日止年度之收益分別約為4,183.8百萬港元及4,263.3百萬港元，增加約79.5百萬港元或1.9%。貴集團於截至2017年及2018年12月31日止年度之毛利分別約為829.2百萬港元及772.0百萬港元，減少約57.2百萬港元或6.9%。

根據2018年年報，收益增加乃主要由於在中國市場之泡沫銷售市場份額增加所致。收益增加因美國、歐洲及其他海外市場所產生之收益減少而被部分抵銷，有關收益減少乃主要由於(i)與美國客戶之銷售項目延遲；及(ii)歐洲及其他海外市場經濟疲弱導致對貴集團產品之需求減少所致。儘管貴集團之收益增加，惟其毛利減少，此乃主要由於(i)貴集團位於美國的工廠進行試產所產生之成本大幅增加；及(ii)截至2018年12月31日止年度之聚氨酯泡沫之主要原材料採購價較截至2017年12月31日止年度大幅增加所致。

截至2018年12月31日止年度之除稅後溢利約為4.8百萬港元，較截至2017年12月31日止年度之除稅後溢利約50.8百萬港元減少約90.5%，主要由於(i)上述毛利減少；及(ii)因中美及美加爆發貿易戰導致對貨物運輸徵收額外進口關稅所致。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於2018年12月31日，貴集團之總資產約為2,903.2百萬港元，其主要包括(i)貿易及其他應收款項843.4百萬港元；(ii)物業、廠房及設備682.1百萬港元；及(iii)存貨531.1百萬港元。

於2018年12月31日，貴集團之總負債約為1,677.4百萬港元，當中無抵押銀行借款為873.8百萬港元，而貿易及其他應付款項約為600.3百萬港元。

### *截至2018年及2019年6月30日止六個月*

貴集團於截至2018年及2019年6月30日止六個月之收益分別約為2,038.9百萬港元及1,479.9百萬港元，減少約559.0百萬港元或27.4%。貴集團於截至2018年及2019年6月30日止六個月之毛利分別約為347.3百萬港元及365.0百萬港元，增加約17.7百萬港元或5.1%。

根據2019年中期報告，收益減少主要由於中國市場及北美市場之銷售減少所致。尤其是貴集團與若干美利堅合眾國客戶之項目出現一定延遲。儘管收益減少，惟與2018年同期相比，貴集團之毛利仍增加約17.7百萬港元或5.1%，毛利率則由約17.0%增加7.7個百分比至約24.7%，主要由於聚氨酯泡沫之主要原材料採購價大幅減少所致。

截至2019年6月30日止六個月之除稅後溢利約為10.6百萬港元，較截至2018年6月30日止六個月之除稅後溢利約9.1百萬港元增加約16.5%。誠如2019年中期報告所披露，截至2019年6月30日止六個月之溢利較截至2018年6月30日止六個月之溢利有所增加乃主要由於(i)上述毛利增加；(ii)行政開支減少約5.1百萬港元；及(iii)期內之減值虧損撥回約2.4百萬港元所致，而上述各項因(a)銷售及分銷開支增加約7.1百萬港元；及(b)財務成本增加約5.3百萬港元而被部分緩減。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2019年6月30日，貴集團之總資產約為3,031.9百萬港元，其主要包括物業、廠房及設備679.6百萬港元、存貨600.6百萬港元以及貿易及其他應收款項559.9百萬港元。

於2019年6月30日，貴集團之總負債約為1,797.4百萬港元，當中無抵押銀行借款為786.3百萬港元，而貿易及其他應付款項約為517.2百萬港元。

### 2. 成都新港之背景資料

成都新港為於中國成立之有限公司，於購股協議日期由聖諾盟浙江及劉先生分別擁有51%及49%權益。成都新港主要從事製造及主要向中國傢俱製造商銷售之聚氨酯泡沫以及銷售裝飾物料、沙發物料、布料及床褥物料。

據貴集團管理層所告知，於最後實際可行日期，成都新港擁有位於中國四川省成都市新都區新繁鎮家具工業園之兩組物業（「該等物業」），其包括設有工業樓宇、宿舍大樓及辦公室大樓之廠房，已於2011年前後竣工。該等物業建於兩幅面積合共約為100,288平方米之土地（「地塊」）。有關該等物業之詳情，請參閱載於通函附錄二之物業估值報告（「估值報告」）。

## 獨立財務顧問函件

### 2.1 成都新港之財務資料

下文載列根據中國公認會計準則編製之成都新港經審核賬目及未經審核管理賬目，成都新港於截至2018年12月31日止兩個年度各年及截至2019年6月30日止六個月之經審核及未經審核財務資料概要：

	截至2017年 12月31日 止年度 (概約) 人民幣千元 經審核	截至2018年 12月31日 止年度 (概約) 人民幣千元 經審核	截至2019年 6月30日 止六個月 (概約) 人民幣千元 未經審核
收入	148,187	172,742	53,504
除稅及非經常性項目前之 溢利／(虧損)淨額	5,075	1,923	(351)
除稅及非經常性項目後之 溢利／(虧損)淨額	3,976	1,194	(351)
	於2017年 12月31日 (概約) 人民幣千元 經審核	於2018年 12月31日 (概約) 人民幣千元 經審核	於2019年 6月30日 (概約) 人民幣千元 未經審核
總資產	163,368	157,313	153,189
總負債	37,033	29,755	26,523
資產淨值	126,335	127,558	126,666

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所載，成都新港之收益由截至2017年12月31日止年度之約人民幣148.2百萬元增加約16.6%至截至2018年12月31日止年度之約人民幣172.7百萬元。據 貴集團管理層所告知，有關增加主要由於因成都新港一般按成本加成基準釐定其聚氨酯泡沫之價格而使材料成本增加（在很大程度上）導致聚氨酯泡沫之單位售價增加（在較小程度上）所致。儘管收益增加，惟成都新港於截至2018年12月31日止年度之除稅前及除稅後純利分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣1.2百萬元，分別較截至2017年12月31日止年度大幅減少約62.1%及70.0%。吾等得悉成都新港之溢利於截至2018年12月31日止年度大幅減少乃主要由於(i)材料成本增加；(ii)激烈之行業競爭；及(iii)產品價格於現行市況下之波動所致。

根據 貴公司提供之成都新港於2019年6月30日之管理賬目，成都新港之非流動資產約為人民幣74.0百萬元，其主要為(i)該等物業之賬面值約人民幣54.6百萬元；及(ii)無形資產約人民幣19.4百萬元，主要包括地塊之土地使用權於2019年6月30日之賬面淨值。成都新港之流動資產約為人民幣79.2百萬元，其主要為(i)貿易及其他應收款項約人民幣43.3百萬元；及(ii)存貨約人民幣28.1百萬元。成都新港之流動負債約為人民幣26.5百萬元，其主要為(i)貿易應付款項約人民幣12.0百萬元；及(ii)短期銀行貸款約人民幣8.5百萬元。於2019年6月30日，成都新港之資產淨值約為人民幣126.7百萬元。

### 3. 有關買方之資料

於最後實際可行日期，劉先生（為成都新港之董事）亦合法及實益擁有成都新港之49%股權，且因此為成都新港之主要股東。

#### 4. 進行該交易之理由及裨益

##### 4.1 成都新港之財務表現

茲提述 貴公司日期為2016年2月19日有關2016年收購事項（定義見下文）之公佈（「**2016年公佈**」）。於2016年，聖諾盟浙江根據聖諾盟浙江（作為買方）與劉先生（作為賣方）訂立日期為2016年2月19日之股權轉讓協議向劉先生收購成都新港之51%股權（「**2016年收購事項**」）。2016年收購事項之原收購成本約為人民幣81.7百萬元（相當於約89.9百萬港元），即2016年收購事項之代價。

誠如2016年公佈所披露， 貴公司為打入成都市之聚氨酯泡沫市場及擴大 貴集團之收益來源而進行2016年收購事項。然而，如上文所論述，成都新港截至2018年12月31日止年度之除稅前及除稅後純利分別約為人民幣1.9百萬元及人民幣1.2百萬元，分別較截至2017年12月31日止年度者大幅減少約62.1%及70.0%。有關減少主要由於自2016年收購事項以來現行市況出現意料之外之變化，包括（其中包括）：(i)製造聚氨酯泡沫之主要原材料（包括聚丙二醇或聚環氧丙烷及甲苯二異氰酸酯）成本大幅增加；及(ii) 貴集團於聚氨酯泡沫製造業面對激烈之行內競爭。

誠如 貴集團管理層所告知，吾等了解到製造聚氨酯泡沫之主要原材料包括聚丙二醇或聚環氧丙烷（「**聚丙二醇**」）及甲苯二異氰酸酯（「**甲苯二異氰酸酯**」）。甲苯二異氰酸酯及聚丙二醇之市價均於過去三年波動，聚丙二醇為介乎於2017年5月之每公噸約人民幣9,700元至2018年1月之每公噸人民幣15,000元；而甲苯二異氰酸酯則介乎2017年7月之每公噸約人民幣22,000元至2017年10月之每公噸約人民幣42,000元。故此，聚丙二醇及甲苯二異氰酸酯之材料價格於未來維持不明朗，因此可能對成都新港之整體財務表現產生重大影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已與 貴集團管理層討論有關近年聚氨酯泡沫市場之競爭，且吾等了解到，中國四川省成都市之本地聚氨酯泡沫製造商已由2017年之約13名主要參與者增加至2019年之約38名主要參與者，且與 貴集團製造之聚氨酯泡沫比較，該等主要參與者開發及製造之大部分聚氨酯泡沫於銷售價格上具有極強競爭力。

吾等已與 貴集團管理層討論並了解到，鑑於上文所論述之成都新港盈利能力低於預期，截至2018年12月31日止年度，成都產生之收益僅佔 貴集團總收益之約4.5%。成都新港於截至2018年12月31日止年度之純利約為人民幣1.2百萬元（相當於約1.3百萬港元），其並不重大且投資回報率較低，約為 貴集團於成都新港之總投資成本約人民幣102.1百萬元（相當於約112.3百萬港元）（包括2016年收購事項之代價約人民幣81.7百萬元（相當於約89.9百萬港元）及聖諾盟浙江其後向成都新港之注資約人民幣20.4百萬元（相當於約22.4百萬港元）之總額）之1.2%。

鑑於出售事項之所得款項約人民幣157.0百萬元較(i)於約三年內於成都新港51%股權之投資成本超出約92.2%；及(ii)按成都新港全部股權之經調整代價（其約為人民幣307.8百萬元）除以成都新港截至2018年12月31日止年度之純利計算之隱含市盈率約257.8倍，因此，出售事項（倘獲落實）為 貴集團提供變現於成都新港之投資之適當時機。

### 4.2 現金所得款項用途

誠如董事會函件所載，貴集團將根據該交易收取現金代價金額約人民幣157.0百萬元。貴集團擬按以下方式動用上述現金代價：(i)約人民幣100.0百萬元用於償還貴集團之銀行借款；及(ii)餘額約人民幣57.0百萬元將用作貴集團之一般營運資金。

吾等自2019年中期報告中獲悉，貴集團於2019年6月30日之無抵押銀行借款約人民幣786.3百萬元，當中約人民幣561.0百萬元將於一年內到期，而於2019年6月30日之銀行結餘及現金僅約為人民幣297.8百萬元。鑑於貴集團於2019年6月30日之最近期財務狀況，吾等認為將部分現金所得款項分配予應付貴集團償還貴集團銀行借款之財務需要將提升貴集團之整體流動資金，並將使貴集團於動用其財務資源應付其營運需要方面更具靈活性。

#### 吾等之意見

鑑於上文所論述之成都新港之過往財務表現及經營業績，並經計及：(i)因該交易，估計貴集團將錄得未經審核收益約33.3百萬港元（其分析將於下文論述）；(ii)於完成後，劉先生根據股份質押協議向聖諾盟浙江質押之成都新港51%股權將作為擔保劉先生悉數支付代價之抵押品；(iii)中國聚氨酯泡沫製造業以及現行市況出現意料之外之變動及動盪；及(iv)出售事項之所得款項將提升貴集團整體流動資金及資本資源及改善其資產負債狀況，並將使貴集團能夠為貴集團業務之進一步發展更佳利用其資源以及提升貴公司及股東之整體利益，吾等認同董事之意見，認為進行出售事項之理由屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

## 5. 購股協議之主要條款

### 5.1 將予出售之資產

根據購股協議，聖諾盟浙江已有條件同意出售，而劉先生已有條件同意收購成都新港之51%股權。

### 5.2 代價

代價人民幣157,000,000元（相當於約172,700,000港元）將由劉先生透過銀行轉賬按以下方式向聖諾盟浙江支付：

- (a) 為數人民幣20,000,000元（相當於約22,000,000港元）將於購股協議日期起計三十(30)日內支付作為第一筆款項；
- (b) 為數人民幣30,000,000元（相當於約33,000,000港元）（「第二筆款項」）將於購股協議日期起計九十(90)日內支付；
- (c) 為數人民幣50,000,000元（相當於約55,000,000港元）（「第三筆款項」）將於第二筆款項到期日（即購股協議日期起計第九十(90)日）（「第二筆款項到期日」）起計一(1)年內連同應付利息（自第二筆款項到期日（包括該日）起直至實際支付第三筆款項當日（包括該日）按第三筆款項每年3%之利率累計）一併支付；及
- (d) 餘額人民幣57,000,000元（相當於約62,700,000港元）（「第四筆款項」）將於第二筆款項到期日起計兩(2)年內連同應付利息（自第二筆款項到期日（包括該日）起直至實際支付第四筆款項當日（包括該日）按第四筆款項每年3%之利率累計）一併支付。

經考慮上述支付安排所產生之現值淨額影響後，代價將約為人民幣152.5百萬元（相當於約167.8百萬港元）。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論以了解釐定代價之主要基準及審閱估值報告。誠如 貴公司所告知，代價乃由聖諾盟浙江與劉先生經公平磋商後釐定，當中已參考（其中包括）(i)成都新港之過往財務表現、財務狀況、營運業績及業務前景；(ii)成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值約人民幣126.7百萬元（相當於約139.3百萬港元）；(iii)獨立合資格估值師評估成都新港擁有之該等物業之估值；及(iv)現行市況及經濟環境。

此外，有關代價之付款條款乃 貴集團與劉先生之間經公平磋商後釐定之商業決定，當中已參考（其中包括）：(i)根據購股協議，聖諾盟浙江有權按每年3%之利率分別收取將於第二筆款項到期日直至實際支付第三筆及第四筆款項當日所產生之第三及第四筆款項利息，其將作為 貴集團接受延遲付款安排之額外利息收入；及(ii)於完成後，劉先生根據股份質押協議向聖諾盟浙江質押之成都新港51%股權將作為抵押確保劉先生根據購股協議履行向聖諾盟浙江悉數支付代價之責任。吾等已將第三筆及第四筆款項之利率（「利率」）與聖諾盟浙江之主要往來銀行提供之定期存款利率作進一步比較，並注意到每年3%之利率高於聖諾盟浙江之主要往來銀行提供之3年期定期存款利率每年2.75%。經考慮上述各項後，董事認為且吾等認同，購股協議項下有關代價之付款條款對 貴公司而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

該等物業之估值

(i) 估值師之經驗及其委聘

該等物業乃由 貴公司委任之獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司（「中誠達資產評值顧問」）進行估值。估值報告載於通函附錄二。吾等已就中誠達資產評值顧問對類似中國工業綜合大樓之權益進行估值之經驗及其獨立性與其進行訪談。根據吾等與中誠達資產評值顧問之訪談，吾等了解到中誠達資產評值顧問為知名獨立估值師，已為擁有位於（其中包括）中國之物業權益之上市公司完成大量估值委聘工作。吾等亦了解到，中誠達資產評值顧問之估值團隊之負責估值師於取得專業資格後於中國物業估值方面擁有約22年經驗，而相關估值團隊成員擁有約5年估值經驗。

吾等亦已審閱中誠達資產評值顧問委聘函件之條款，並注意到其目的為編製物業估值報告，並向 貴公司提供有關該等物業之估值意見。委聘函件亦載有獨立物業估值師進行物業估值常見之標準估值範圍。工作範圍概不受可能對中誠達資產評值顧問於估值報告發出之保證程度產生不利影響之限制。吾等亦自中誠達資產評值顧問獲悉，其已進行實地視察及作出有關查詢及就對該等物業於2019年10月31日之市值之估值（「估值」）取得進一步資料，且於估值過程中並無注意到任何不尋常情況。

根據上文所述，吾等信納中誠達資產評值顧問有關估值報告之負責人員具有進行估值之相關資格及足夠經驗，而委聘乃按一般商業條款進行，且中誠達資產評值顧問之工作範圍對進行估值而言屬適當。

(ii) 估值方法

對達致對價值之意見時，中誠達資產評估顧問已採納直接比較法，當中依據可資比較物業之價格資料作出比較（「比較法」）。類似大小、特點及地點之可資比較物業已獲分析，並審慎衡量各項物業各自之所有優劣，從而達致公平之市值比較。

根據上文所述，吾等已與中誠達資產評估顧問討論就該等物業之估值採納不同估值方法之理據。據中誠達資產評估顧問表示，比較法為評估該等物業市值之最適當估值方法，原因為各項物業為標準工業物業，可易於自市場上取得類似物業之價格資料。收入法並不獲考慮之原因為其為一種間接方法，依賴投資收益及未來收入之不同假設達致估值，而當易於取得類似物業之市場資料時，亦不優先考慮採納成本法。

經考慮中誠達資產評估顧問選擇採納比較法對該等物業進行估值之理由後，吾等認為，於確定該等物業於2019年10月31日之市值時所使用之估值方法屬合理並可予接受。

(iii) 估值基準及假設

於達致該等物業之評估價值時，中誠達資產評估顧問首先收集並分析位於成都市工業區及該等物業鄰近地區之具類似性質物業之近期市場價格資料。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，中誠達資產評估顧問已就估值作出多項假設，包括(a)業主按該等物業之現況於市場出售該等物業，且並無受惠於將會影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議；及(b)由於業主以長期土地使用權持有該等物業，故業主有權於整段未屆滿之土地使用權年期內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或指讓該物業。中誠達資產評估顧問就估值作出之假設詳情載於通函附錄二。吾等已與 貴公司及中誠達資產評估顧問討論及審閱所作出之主要假設，且吾等並無注意到任何事宜，導致吾等懷疑估值報告採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

經計及上述各項後，吾等認為，上文所論述之中誠達資產評估顧問就估值方法採納之基準及假設屬合理並符合市場慣例。

### (iv) 經調整資產淨值

根據成都新港持有之該等物業之評估市值及 貴公司提供之其於2019年6月30日之未經審核管理賬目，吾等已按該等物業之市值調整其資產淨值（「經調整資產淨值」）如下：

	人民幣千元
成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值	126,666
加：該等物業於2019年6月30日之估值產生之 重估盈餘	107,078
<b>經調整資產淨值</b>	<b>233,744</b>
<b>成都新港之51%股權應佔之經調整資產淨值</b>	<b>119,209</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據(i)中誠達資產評估顧問評估之該等物業之估值約人民幣181.1百萬元及 貴公司告知之該等物業相應重估盈餘約人民幣107.1百萬元；及(ii)成都新港於2019年6月30日之未經審核資產淨值約人民幣126.7百萬元，經調整資產淨值約為人民幣233.7百萬元，而成都新港之51%股權應佔之經調整資產淨值約為人民幣119.2百萬元。 貴集團將予收取之代價約人民幣157.0百萬元（相當於約172.7百萬港元）較成都新港之51%股權應佔之經調整資產淨值約人民幣119.2百萬元溢價約人民幣37.8百萬元或31.7%。因此，吾等認為，代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5.3 購股協議之其他主要條款

根據購股協議，於完成後，劉先生（質押人）及聖諾盟浙江（承押人）將訂立股份質押協議，據此，劉先生將向聖諾盟浙江質押成都新港之51%股權，以擔保劉先生悉數支付代價。此舉將為 貴公司提供劉先生欠負聖諾盟浙江之悉數支付代價之付款責任擔保。因此，吾等認為，其屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

鑑於上述各項，吾等認為，購股協議之主要條款乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 6. 出售事項之可能財務影響

於完成後，成都新港將不再為 貴公司之附屬公司，而成都新港之財務業績將不再於 貴公司之財務報表內綜合入賬。

### 6.1 資產淨值

根據2019年中期報告， 貴集團於2019年6月30日之未經審核資產淨值約為1,234.5百萬港元。誠如董事會函件所披露，估計 貴集團將就出售事項錄得未經審核收益約33.3百萬港元。因此， 貴集團之資產淨值將可能相應增加。

## 6.2 盈利

茲注意到成都新港於截至2019年6月30日止六個月錄得除稅後虧損淨額約人民幣351,000元。於完成後，成都新港之收益及溢利／虧損將不會於 貴公司之財務報表內綜合入賬。

誠如董事會函件所披露，估計 貴集團將就出售事項錄得未經審核收益約33.3百萬港元。儘管於完成後成都新港之收益及溢利／虧損將不會於 貴公司之財務報表內反映，惟經計及出售事項收益約33.3百萬港元後，出售事項將可能對 貴集團之盈利產生正面影響。

股東及 貴公司潛在投資者應注意，出售事項之實際收益金額應按於完成日期之有關數字計算，因此將會或不會與上述者有所不同。

## 6.3 流動資金及營運資金

根據2019年中期報告， 貴集團於2019年6月30日之未經審核銀行結餘及現金約為297.8百萬港元，其中約8.9百萬港元由成都新港持有。出售事項之所得款項淨額（經扣除與出售事項有關之所有相關開支後）約155.4百萬港元將於適當時候用作 貴集團支付營運成本之一般營運資金及／或償還 貴集團銀行貸款之儲備。預期出售事項將可能對 貴集團之營運資金及現金流量產生正面影響。

鑑於上述各項，尤其是出售事項之估計收益將對 貴集團之盈利、資產淨值及營運資金產生正面影響，吾等認同董事之意見，認為出售事項將不會對 貴集團產生重大不利影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 7. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，惟購股協議及該交易之條款乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，倘 貴公司須舉行股東大會以批准購股協議及該交易，吾等建議股東，亦建議獨立董事委員會推薦股東投票贊成相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
行政總裁  
梅浩彰  
謹啟

2019年12月9日

梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及力高企業融資有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾20年經驗。

## 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. 債務及或然負債聲明

於2019年10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1,074,800,000港元,包括尚未償還無抵押銀行借貸約767,100,000港元及租賃負債約307,700,000港元。

### 無抵押銀行借貸

於2019年10月31日,本集團之若干無抵押銀行借貸為數約649,300,000港元乃由本集團內實體或一名本公司附屬公司之非控股股東提供擔保。餘下無抵押銀行借貸為數約117,800,000港元為無擔保。

### 租賃負債

於2019年10月31日,本集團之若干租賃負債為數約288,000,000港元乃由租金按金作抵押,而餘下租賃負債為數約19,700,000港元為無抵押。所有租賃負債均為無擔保。

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10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、其他已確認租賃負債或租賃承擔、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10月31日起並無重大變動。

### 3. 營運資金聲明

經計及餘下集團之內部資源、出售事項之估計所得款項淨額及目前可用銀行融資後，於並無不可預測之情況下，董事信納餘下集團之可用營運資金將足以應付餘下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。

鑑於中國市場之經濟格局及成都新港之歷史財務表現及營運業績，經考慮上述該交易之理由及裨益後，董事（不包括獨立董事委員會成員）認為購股協議及該交易為本集團提供機會以就本集團業務之未來發展更有效使用其資源，因此訂立該等協議及該交易符合本公司及股東之整體利益。

另一方面，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）。

## 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。

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就其對成都新港所持有之該物業於2019年10月31日的估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評估顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3554 5854

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）四川省成都市新都區新繁鎮家具工業園之廠房之估值

按照盛諾集團有限公司（「貴公司」）有關對所述地塊（「該物業」）進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於**2019年10月31日**（「估值日期」）之市值之意見。

### 估值基準

估值為吾等認為之市值，就吾等所下之定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式將其易手的估計金額」。

## 業權

吾等已獲提供有關該物業業權之法律文件副本。然而，吾等並未核實該物業之所有權及確定是否有任何修訂或未載於交予吾等之副本中。

吾等亦已依賴中國法律顧問天元律師事務所就有關該物業之業權及其他法律事務向 貴公司提供之法律意見（「中國法律意見」）。

## 估值方法

對該物業進行估值時，吾等透過利用比較法，依據可資比較物業之價格資料作出比較而採納市場法。吾等分析類似大小、性質及地點之可資比較物業，並審慎衡量各項物業各自之所有優劣，從而達致公平之市值比較。

## 假設

吾等之估值乃假設業主按該物業之現況於市場出售該物業，且並無受惠於將會影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於業主以政府授予之長期土地使用權持有該物業，吾等已假設業主擁有該物業之良好法定業權，且有權於整段未屆滿之土地使用權年期內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或轉讓該物業。

吾等估值的其他特別假設（如有）將於隨附的估值證書的附註加以說明。

## 限制條件

吾等的報告中並無就該物業的任何押記、按揭或欠款以及持有該物業可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等獲提供有關租期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜等方面之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業之佔地面積是否準確，惟已假設向吾等提供之法律文件中所示之佔地面積均屬正確。所有有關該物業之文件僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

地塊之最後一次視察由註冊中國房地產評值師周通於2019年11月8日進行。然而，並無進行實地視察以釐定該物業之地面情況或服務設施是否適用。吾等作出估值之基準為該等方面均令人滿意，且於未來可能對該物業進行之任何建設將不會產生非經常性開支或延誤。

本報告所載之市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。閣下於閱讀本報告時，應諮詢合資格環境評估師，以評估可能出現或對市值造成重大影響之環境問題。

吾等並無獲指示進行亦無進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實及準確性。 貴公司亦已向吾等確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情觀點，吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等對該物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）所載之所有規定。

本報告所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍灣  
宏照道38號  
企業廣場五期MegaBox  
1棟20樓  
2005-2007室  
盛諾集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

2019年12月9日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，且在中國物業、港口及物流設施估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

於2019年  
10月31日  
現況下之市值  
(人民幣)

## 物業

## 第一組－持作投資之物業權益

1. 位於中國  
四川省  
成都市  
新都區  
新繁鎮  
家具工業園內之廠房第9(部分)、10、11、12及  
14(部分)棟
- 81,800,000

## 第二組－持作自用之物業權益

2. 位於中國  
四川省  
成都市  
新都區  
新繁鎮  
家具工業園內之廠房第1、2、3、5、6、8、  
9(部分)、13、14(部分)及15棟
- 99,300,000

總計：  
181,100,000

## 估值證書

## 第一組－持作投資之物業權益

物業編號一	概況及租期	佔用詳情	於2019年10月31日 現況下之市值
位於中國 四川省 成都市 新都區 新繁鎮 家具工業園內之廠房第9 (部分)、10、11、12及 14(部分)棟	<p>該廠房位於成萬高速公路西側，座落於名為成都家具產業城之工業園內，工業園位於新繁鎮核心地區以南約3公里，其周邊以工業為主。</p> <p>發展項目座落於一塊面積為100,287.72平方米之工業土地，當中興建多幢單層至5層高樓宇，總建築面積為97,251.39平方米。該等樓宇落成於2008年至2010年之間。</p>	<p>有關物業已透過多份租約出租，租期於2020年10月31日至2025年8月31日之間屆滿，現時月租金合共約為人民幣336,000元。</p>	人民幣 81,800,000元
	<p>有關物業包括部分2層高工業樓宇(第9棟)、全三幢3層高工業樓宇(第10至12棟)及部分4層高宿舍大樓(第14棟)，於2008年至2010年之間竣工。</p> <p>有關物業之總建築面積為42,705平方米，其中1,153平方米作宿舍用途。</p>		
	<p>已獲授有關物業之土地使用權，年期於2059年6月18日屆滿，作工業用途。</p>		



附註：

- (1) 誠如日期為2009年7月13日之土地使用權證(新都國用(2009)字第10597號)所訂明,該發展項目之土地使用權已授予成都新港海綿有限公司作工業用途,年期於2059年6月18日屆滿。
- (2) 誠如4份日期均為2011年5月17日之房屋所有權證(新房權証監證字第0610533、0610536至0610538號)所訂明,總建築面積為51,351.43平方米(其中49,658平方米屬於有關物業)之第9至12及14棟由成都新港海綿有限公司持有作工業用途。
- (3) 中國律師對該物業之意見概述如下:
  - 3.1 成都新港海綿有限公司已取得合法使用該物業所必需的證照、資質及許可。
  - 3.2 據於2019年11月14日自成都市新都區不動產登記中心取得之查詢結果,成都新港海綿有限公司持有之該物業之土地使用權及房屋所有權並無被人民法院查封或凍結,亦無任何第三方權利。
  - 3.3 成都新港海綿有限公司有權於整段未屆滿之土地使用權年期內,免受任何第三方之限制自由及不受干擾地使用及轉讓該物業。

## 估值證書

## 第二組－持作自用之物業權益

物業編號二	概況及租期	佔用詳情	於2019年10月31日 現況下之市值
位於中國 四川省 成都市 新都區 新繁鎮 家具工業園內之廠房 第1、2、3、5、6、8、 9(部分)、13、14(部分) 及15棟	<p data-bbox="528 529 959 625">該廠房位於成萬高速公路西側，座落於名為成都家具產業城之工業園內，工業園位於新繁鎮核心地區以南約3公里，其周邊以工業為主。</p> <p data-bbox="528 668 959 800">發展項目座落於一塊面積為100,287.72平方米之工業土地，當中興建多幢單層至5層高樓宇，總建築面積為97,251.39平方米。該等樓宇落成於2008年至2010年之間。</p> <p data-bbox="528 842 959 1076">有關物業包括全6幢單層工業樓宇（第1、2、3、5、6及8棟）、部分2層高工業樓宇（第9棟）及全幢2層高工業樓宇（第13棟）、部分4層高宿舍大樓（第14棟）及全幢5層高綜合辦公室大樓（第15棟），於2008年至2010年之間竣工。有關物業之總建築面積為49,658平方米，其中2,966平方米及5,263.56平方米分別作宿舍及綜合辦公室用途。</p> <p data-bbox="528 1119 959 1183">已獲授有關物業之土地使用權，年期於2059年6月18日屆滿，作工業用途。</p>	有關物業 由本集團佔用。	人民幣 99,300,000元

附註：

- (1) 誠如日期為2009年7月13日之土地使用權證(新都國用(2009)字第10597號)所訂明,該發展項目之土地使用權已授予成都新港海綿有限公司作工業用途,年期於2059年6月18日屆滿。
- (2) 誠如10份日期均為2011年5月17日之房屋所有權證(新房權証監證字第0610532至0610534、0610538、0610541至0610546號)所訂明,總建築面積為59,127.29平方米(其中43,245平方米屬於有關物業)之第1、2、3、5、6、8、9、13、14及15棟由成都新港海綿有限公司持有作工業用途。
- (3) 中國律師對該物業之意見概述如下:
  - 3.1 成都新港海綿有限公司已取得合法使用該物業所必需的證照、資質及許可。
  - 3.2 據於2019年11月14日自成都市新都區不動產登記中心取得之查詢結果,成都新港海綿有限公司持有之該物業之土地使用權及房屋所有權並無被人民法院查封或凍結,亦無任何第三方權利。
  - 3.3 成都新港海綿有限公司有權於整段未屆滿之土地使用權年期內,免受任何第三方之限制自由及不受干擾地使用及轉讓該物業。

## 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 <sup>(1)</sup>
林志凡先生	全權信託的成立人	1,275,906,000 <sup>(2)</sup>	72.91%
	實益擁有人	1,500,000 <sup>(3)</sup>	0.09%
張棟先生	實益擁有人	1,500,000 <sup>(3)</sup>	0.09%
陳楓先生	實益擁有人	1,000,000 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)</sup>
林斐雯女士	實益擁有人	1,000,000 <sup>(3)</sup>	0.06%
林錦祥先生	實益擁有人	1,000,000 <sup>(3)</sup>	0.06%
王志強先生	實益擁有人	300,000 <sup>(3)</sup>	0.02%
林誠光教授	實益擁有人	300,000 <sup>(3)</sup>	0.02%
范駿華先生，太平紳士	實益擁有人	300,000 <sup>(3)</sup>	0.02%
張傑先生	實益擁有人	300,000 <sup>(3)</sup>	0.02%
吳德龍先生	實益擁有人	300,000 <sup>(3)</sup>	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 <small>(附註)</small>
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（張棟先生之母親）（作為財產授予人）成立之全權家族信託，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

主要股東名稱／ 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 <sup>(1)</sup>
聖諾盟企業 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	72.91%
The James' Family Holding Limited	受控制法團權益	1,275,906,000 <sup>(4)</sup>	72.91%
Vistra Trust (BVI) Limited <sup>(5)</sup>	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 <sup>(6)</sup>	72.91%
李晶霞女士	配偶權益	1,284,056,000 <sup>(7)</sup>	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
力高企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	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」）與上海聯大海綿有限公司（「上海聯大」，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) Sinomax East, Inc. (「**Sinomax East**」, 本公司之間接全資附屬公司) (作為買方) 與800 Broadway (作為賣方) 訂立日期為2019年8月30日之協議書, 內容有關Sinomax East收購位於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(「**該物業**」)(「**銷售**」);
- (e) Sinomax East與WPT Acquisitions, LLC (「**買方**」) 訂立日期為2019年8月30日之買賣協議, 內容有關Sinomax East (作為賣方) 向買方 (作為買方) 出售該物業以及Sinomax East (作為租戶) 與買方 (作為業主) 於銷售完成時就該物業訂立租回安排; 及
- (f) 購股協議。

## 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及細則；
- (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」一節所述之獨立財務顧問及中誠達資產評值顧問有限公司之同意書；
- (f) 本通函附錄二所載之中誠達資產評值顧問有限公司就該物業發出之估值報告及證書；
- (g) 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
- (h) 本通函。