
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有蠟筆小新休閒食品集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，且表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Labixiaoxin Snacks Group Limited
蠟筆小新休閒食品集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1262)

有關出售於目標公司之全部股權之主要交易

財務顧問

寶
橋

BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

除文義另有所指外，本通函使用的詞彙應具有本通函「釋義」一節所界定的涵義。

董事局函件載於本通函第6至23頁。

2020年8月28日

目 錄

釋義.....	1
董事局函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標土地估值報告.....	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：

「公佈」	指	本公司日期為2020年7月27日有關出售事項的公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「銀行」	指	上海浦東發展銀行天津分行浦順支行
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港及中國的持牌銀行一般開門營業的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	蠟筆小新休閒食品集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1262）
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款完成交易
「完成日期」	指	完成根據股權轉讓協議的條款作實之日
「條件」	指	本通函「股權轉讓協議—先決條件」一節所載的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「拆除事項」	指	本通函「重建目標物業」一段所披露拆除目標物業的原始建築結構
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「委託貸款」	指	根據委託貸款協議，買方代名人（作為貸款人）同意透過銀行（作為貸款代理）授予目標公司（作為借款人）的一筆本金額為人民幣1.00億元的委託貸款
「委託貸款協議」	指	將由買方代名人、銀行與目標公司就委託貸款訂立之有條件委託貸款協議
「估計代價」	指	根據股權轉讓協議，交易之代價人民幣288,428,356元
「股權質押」	指	賣方就目標公司於委託貸款項下之履約責任以買方為受益人質押目標公司的全部股權
「股權質押程序」	指	向中國相關工商行政管理部門登記股權質押
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人與目標公司就交易於2020年7月27日訂立之有條件股權轉讓協議
「股權轉讓程序」	指	根據適用法律及相關政府部門的規定，交易應遵循之相關程序，包括但不限於向中國相關工商行政管理部門登記交易及取得新營業執照
「ESR」	指	ESR Cayman Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1821）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	賣方擔保人與以買方為受益人訂立之擔保協議，內容有關賣方擔保人就委託貸款向目標公司提供擔保

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「獨立估值師」	指	滙鋒評估有限公司，本公司委聘以對目標土地的市值進行估值的獨立估值師
「集團內公司間債務」	指	目標公司欠付餘下集團的所有債務淨額（如有）
「最後實際可行日期」	指	2020年8月27日，即本通函付印前確認當中若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新物業」	指	本通函「重建目標物業」一段所披露將在目標土地上興建的新物業
「買方」	指	Lucky Gamma Offshore Holdings (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業質押」	指	目標公司就目標公司於委託貸款項下之履約責任以買方為受益人質押目標土地及物業中之權益
「物業質押程序」	指	向中國相關工商行政管理部門登記物業質押
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「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

釋 義

「上海益商」	指	上海益商倉儲服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為ESR的間接全資附屬公司
「上海易耀」	指	上海易耀倉儲服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為買方同系附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天津華坤達供應鏈管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，其全部已發行股本由賣方合法及實益擁有
「目標土地」	指	於最後實際可行日期授予目標公司的土地使用權，相關詳情載於本通函「訂約方及目標土地及物業之資料」及「交易背景」各節
「目標土地及物業」	指	目標土地及目標物業
「目標物業」	指	於最後實際可行日期，目標土地上所建並由目標公司擁有的工業綜合體，相關詳情載於本通函「訂約方及目標土地及物業之資料」及「交易背景」各節
「交易」	指	根據股權轉讓協議的條款，由賣方向買方出售及轉讓目標公司全部股權

釋 義

「交易文件」	指	股權轉讓協議及其他交易文件，包括委託貸款協議、有關股權質押及物業質押的協議以及擔保協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值報告」	指	獨立估值師所編製有關目標土地的估值報告，其全文載於本通函附錄二
「賣方」或「蠟筆小新（天津）」	指	蠟筆小新（天津）有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「賣方擔保人」或 「蠟筆小新（福建）」	指	蠟筆小新（福建）食品工業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



Labixiaoxin Snacks Group Limited
蠟筆小新休閒食品集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1262)

執行董事：

鄭育煥先生 (主席)

鄭育雙先生 (行政總裁)

鄭育龍先生

非執行董事：

李鴻江先生 (副主席)

獨立非執行董事：

李標先生

孫錦程女士

鍾有棠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總部及中國主要營業地點：

中國

福建省晉江市

五里工業園區

香港營業地點：

香港北角

電氣道180號

百家利中心7樓

敬啟者：

有關出售於目標公司之全部股權之主要交易

緒言

茲提述有關 (其中包括) 股權轉讓協議及交易的公佈。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關目標土地的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

股權轉讓協議

於2020年7月27日（於交易時段後），賣方、賣方擔保人、買方及目標公司（統稱「訂約方」）訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議的條款及條件，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售於目標公司之全部股權，最終代價即估計代價人民幣288,428,356元（可予調整）。

股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期：2020年7月27日（於交易時段後）

- 訂約方：
- (a) 賣方（作為賣方）；
 - (b) 賣方擔保人（作為擔保人）；
 - (c) 買方（作為買方）；及
 - (d) 目標公司。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據股權轉讓協議的條款及條件，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售於目標公司之全部股權。

目標公司之主要資產為目標土地及物業，其詳情已於本通函「訂約方及目標土地及物業之資料」及「交易背景」各節披露。

董事局函件

委託貸款

作為股權轉讓協議的一部分，買方（透過其代名人）（作為出借人）、銀行（作為借款代理）及目標公司（作為借款人）將訂立有條件的委託貸款協議，據此，銀行將提供總額為人民幣100,000,000元的委託貸款，有關貸款將分別以人民幣60,000,000元（「首筆提款」）及人民幣40,000,000元（「第二筆提款」）分兩期向目標公司支付，委託貸款之主要意向條款（取決於待簽署的委託貸款協議）載列如下。

利率

委託貸款將為無息。倘股權轉讓協議已成為無效、無法進行或訂約方已同意終止股權轉讓協議，則委託貸款將按不超過18%的年利率計息。

代理費

目標公司將向銀行支付不超過人民幣500,000元的代理費（「代理費」）。

年期

委託貸款的年期將不超過一年。

提前還款

目標公司可提前償還全部或部分款項。

先決條件

銀行向目標公司支付委託貸款須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 委託貸款協議已獲簽立（由買方代名人、銀行及目標公司簽署）及買方已收到妥為簽署的委託貸款協議；
- (b) 擔保協議已獲簽立；已完成股權質押程序及物業質押程序；
- (c) 賣方（代表目標公司）向銀行支付代理費首期付款；

董事局函件

- (d) 條件（條件(4)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15)、(16)、(23)及(25)除外）已達成（或獲買方豁免（視情況而定））；
- (e) 還款事項（定義見下文，僅就第二筆提款而言）；及
- (f) 委託貸款協議的其他根據市場慣例的先決條件。

委託貸款及股權轉讓協議並非互為條件。

根據股權轉讓協議，訂約方已進一步同意目標公司應於委託貸款協議生效後向賣方授出人民幣100,000,000元的貸款，而該筆貸款將視目標公司達成委託貸款協議先決條件的情況而定（「**集團內部貸款**」）。集團內部貸款的部分收益將用於償還(i)上海易耀（買方關聯方）予賣方的未償還貸款（連同應計利息）約人民幣44,426,000元（「**易耀貸款**」）；及(ii)上海益商予賣方之已悉數償還之委託貸款（「**益商貸款**」）之應付委託銀行的未償還手續費人民幣500,000元（統稱「**還款事項**」）。

擔保協議、股權質押及物業質押

根據股權轉讓協議的條款，

- (i) 賣方擔保人將訂立一份擔保協議（以買方為受益人），據此賣方擔保人同意提供擔保（「**擔保**」），以確保目標公司妥當履行其於委託貸款下的責任；及
- (ii) 賣方及目標公司同意分別向買方質押目標公司的全部股權及目標土地及物業的權益，以作為目標公司償還委託貸款的擔保。

於最後實際可行日期，賣方已將目標公司的全部股權質押予上海易耀，以擔保其於易耀貸款下的付款責任。該質押將因根據股權轉讓協議條款安排股權質押程序而予以解除。

董事局函件

根據股權轉讓協議，償還委託貸款並非股權轉讓協議之先決條件，但如本通函「付款」一段所披露委託貸款須於完成日期或之前償還，而作為擔保協議的一部分，償還時擔保亦將同時解除。

代價

交易代價將等同於最終代價的金額，即估計代價人民幣288,428,356元（可予調整）。

估計代價為人民幣288,428,356元。該估計代價經賣方與買方公平磋商後釐定，並參考目標公司於2020年5月31日的未經審核資產淨值約人民幣116,450,000元以及買方與賣方協定的目標土地及物業價值人民幣290,000,000元（「**協定價值**」）按正常商業條款得出，而協定價值則參考本集團就截至2019年12月31日止年度之年度財務申報而委聘的獨立專業估值師作出的目標土地及物業於2019年12月31日的估值約人民幣271,000,000元（由目標土地及目標物業分別約人民幣73.9百萬元及約人民幣196百萬元組成）（「**12月31日價值**」）而定，即目標土地及物業作為生產基地之最近期估值。

有關目標土地及物業的資料已於本通函「訂約方及目標土地及物業之資料」一節披露。

誠如下文「交易背景」一節所披露，目標物業正在進行拆除，且概無進行物業估值。本公司已聘請獨立估值師對目標土地進行估值且估值報告之詳情載於本通函「附錄二－目標土地估值報告」。誠如估值報告所載，按市場法（即直接比較法）計算，目標土地於2020年5月31日的估值為74,000,000港元，與目標土地於2019年12月31日的估值相若。

誠如本通函「重建目標物業」一段所披露及經考慮(i)目標土地及物業的現時狀況；(ii)目標公司就申請新工規證（定義見下文）而提交的目標物業作為生產及供應鏈基地的重建規劃；(iii)目標土地及物業乃用作工業用途且目標土地及新物業的使用權將不會出現會導致對其基於重建規劃的價值產生重大影響的任何變動；及(iv)賣方將僅承擔拆除事項的成本，而建設及重新開發（包括新物業的建築成本）將由買方承擔後，買方與賣方協定：(i)股權轉讓協議的先決條件是目標公司完成拆除事項（其成本由賣方承擔）並取得興建新物業的建設規劃；及(ii)

董事局函件

作為回報，交易的代價將計入目標土地及物業作為生產基地於拆除事項前的最近期估值（即12月31日價值）。

調整

根據股權轉讓協議的條款及條件，有關估計代價可按下文所載予以調整：

買方應付代價應根據目標公司截至完成日期的資產（目標土地及物業除外）及負債的淨值與估計代價（扣除人民幣290,000,000元的目標土地及物業協定價值）之間的差額進行調整。

交割賬目

賣方應促使目標公司於完成日期後10個營業日內交付根據適用於目標公司的公認會計準則編製的目標公司截至完成日期的未經審核管理賬目（「交割賬目」），以釐定最終代價（「最終代價」）。

買方有權於完成日期後30個營業日內向賣方及目標公司發出書面通知，要求合資格核數師對交割賬目進行審計。

倘買方未於30個營業日內要求對交割賬目進行審計，或者買方於完成日期後第30個營業日確認交割賬目，則交割賬目將為最終賬目。

倘核數師將獲委聘以最終確定交割賬目，則應於買方通知要求對交割賬目進行審計之日起30個營業日內完成審計的經審核交割賬目將為最終版本並具有約束力。

為了便於參考，最終代價乃指：

$$\text{代價} = A + B - C$$

A： 訂約方確認的目標土地及物業的協定價值（即人民幣290,000,000元）。

B： 目標公司於完成日期在交割賬目中的資產總值（不包括目標土地及物業）。

董事局函件

C： 目標公司於完成日期在交割賬目中的負債總值。

董事局認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

付款

買方應付賣方的代價將以下列方式分期支付：

- (a) 於所有條件均已達成（或獲買方豁免（視情況而定））後5個營業日內（或買方與賣方可能書面協定的其他日期），人民幣60,000,000元（「**首期分期付款**」）將由買方存入賣方指定的銀行賬戶。賣方應於同日將首期分期付款存入目標公司指定的銀行賬戶，以部分償還集團內部貸款予目標公司，而目標公司應使用同等數額以部分償還委託貸款；
- (b) 於上文(a)項完成後5個營業日內（或買方與賣方可能書面協定的其他日期），人民幣40,000,000元（「**第二期分期付款**」）將由買方存入賣方指定的銀行賬戶。賣方應於同日將第二期分期付款存入目標公司指定的銀行賬戶，以償還集團內部貸款的餘額予目標公司，而目標公司應使用同等數額以部分償還委託貸款；
- (c) 於完成日期（前提為上文(a)及(b)項已完成以及委託貸款已獲悉數償還），如下計算的款項（「**第三期分期付款**」）將由買方存入賣方指定的銀行賬戶：

第三期分期付款=估計代價的95% –首期分期付款–第二期分期付款

- (d) 於(a)完成後第五(5)個營業日及最終代價已釐定（預期不超過完成後70個營業日）；或(b)目標公司因交易而進行的新商業登記完成後滿第三個月之日（以較遲者為準）；或(c)買方與賣方可能書面協定的其他日期，使用以下公式計算的最終結算

董事局函件

款(「**最終結算款**」)將由買方(或其指定方)存入(如最終結算款為正數)或由賣方存入(如最終結算款為負數)賣方或買方(視情況而定)指定的相關銀行賬戶。

最終結算款=最終代價-首期分期付款-第二期分期付款-第三期分期付款

先決條件

交易須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後,方告完成:

- (1) 交易文件內所載賣方、賣方擔保人及目標公司(統稱「**保證人**」)所作的陳述及保證於所有重大方面均保持真實、準確、完整且並無誤導性;保證人已履行並遵守交易文件項下的責任;
- (2) 買方已獲得除買方以外的有關各方(即賣方、賣方擔保人及/或目標公司(如適用))妥為簽署的交易文件;
- (3) 概無政府部門或證券交易所制訂、發佈、公佈、實施或通過任何有效的命令,致使交易文件項下擬進行的交易不合法,限制或禁止完成根據交易文件進行的任何交易;
- (4) 保證人已取得簽定及執行交易文件所需的所有相關董事局決議案及/或股東批准及/或同意(包括本公司股東批准)並交付予買方;保證人已自第三方取得簽定及執行交易文件所需的所有必要權力及權限以及所有必要的同意(包括但不限於政府批准);賣方已遵守有關交易資料披露的適用法律及相關證券交易所規定,且其文義已獲得買方同意;
- (5) 目標公司延續正常經營狀態,且並無針對目標公司及目標物業展開任何行動,從而會對目標公司、目標物業及交易構成重大影響;保證人在交易文件下並無違約

董事局函件

行為或已就該等違約行為及時糾正，令買方滿意；賣方、目標公司及目標物業並無重大不利變動；

- (6) 租賃（如目標物業附有任何租賃）在並無任何未決糾紛的情況下終止，而費用由賣方承擔；
- (7) 目標公司未違反政府部門機構對目標物業的投資或稅務承諾的要求（如有）；
- (8) 賣方已將其名下經營目標物業日常運營相關的合約（包括但不限於供電力及供水合約）轉讓予目標公司；
- (9) 股權質押程序完成；
- (10) 股權轉讓程序完成；
- (11) 賣方及目標公司已完成目標公司的外商投資企業基本信息變更登記手續，並取得新的外匯業務登記憑證；
- (12) 賣方已為交易結算開設指定的併購專用存款銀行賬戶；
- (13) 目標公司銀行賬戶的授權簽字人已按買方要求完成變更；
- (14) 目標公司所有銀行賬戶已經取得了記載買方指定人士為其法定代表人的新銀行開戶許可證；及於中國人民銀行的信息系統中更新與目標公司股權轉讓有關的資料；
- (15) 賣方已根據轉讓協議的條款償還易耀貸款；
- (16) 賣方已根據轉讓協議的條款償還益商貸款的貸款手續費；
- (17) 目標公司的全體管理層（包括董事、監事及經理）已按股權轉讓協議規定的形式及文義簽署辭職函，且買方已提供目標公司全體董事、監事及經理的提名名單；

董事局函件

- (18) 目標公司終止支付賣方僱員（「賣方僱員」）的工資及繳納社保費，且買方已取得賣方僱員簽署的確認函，聲明已非為目標公司法定僱員，且與目標公司並無爭議或糾紛並放棄其可能對目標公司擁有的任何權利或要求；
- (19) 目標公司已按本通函「集團內公司間債務」一節所披露進行集團內公司間債務結算；
- (20) 賣方及目標公司已就以目標土地及物業（於2019年11月已完成的目標物業轉讓（定義見本通函下文「目標土地及物業」一節））進行實物出資訂立增資協議，及目標公司已就目標物業取得令買方滿意的相應驗資報告及估值報告；
- (21) 目標公司已取得本通函「交易背景」一節「賣方與買方磋商」一段所披露有關新物業建設工程規劃許可證（「新工規證」）及與之相關的項目文件，且該新工規證及有關項目文件自授出之日起持續有效；
- (22) 鄭育龍先生、鄭育雙先生、鄭育煥先生及李鴻江先生各自己向買方承諾（按買方滿意的方式及內容）根據上市規則以書面形式批准或促使其各自的控股實體批准其項下擬進行的交易或於本公司股東大會上批准交易（如有此規定）（「承諾」）；上述各方共同及個別承諾將就違反承諾而向買方彌償人民幣2,000萬元；
- (23) 拆除事項已根據股權轉讓協議的條款完成；
- (24) 買方（於委託貸款的首筆提款前一營業日）已取得由政府主管部門簽發的登記文件，確認目標物業已以目標公司的名義登記且並無產權負擔（物業質押除外）；
- (25) 目標物業及目標公司的移交根據股權轉讓協議的條款完成；及

董事局函件

(26) 買方已收到由賣方、賣方擔保人及目標公司以股權轉讓協議中規定的格式簽發的證書，確認條件已達成。

買方可通過向賣方發出書面通知方式，全部或部分、有條件或無條件豁免條件（惟上文所載的第(3)及(4)項條件除外）。

有關上述條件(20)，應買方要求，賣方與目標公司須訂立正式協議，內容有關賣方以目標土地及物業實物出資（即於2019年11月完成目標物業轉讓及向中國政府主管部門登記）的方式向目標公司增資。為免生疑，有關協議並非出資及／或於中國進行商業登記的先決條件，而是按買方要求作為文件證明。賣方並無任何現有及／或未來支付予目標公司的資本承擔。

於最後實際可行日期，除條件(20)及(22)外，上述條件仍待達成。

完成

完成將於完成日期（即所有條件均已達成（或獲買方豁免（視情況而定））後5個營業日內），或買方與賣方可能書面協定的其他日期作實。

集團內公司間債務

於最後實際可行日期，目標公司欠付餘下集團的集團內公司間債務約人民幣1,593,000元。根據股權轉讓協議，結算集團內公司間債務為股權轉讓協議的先決條件。

本集團之資料

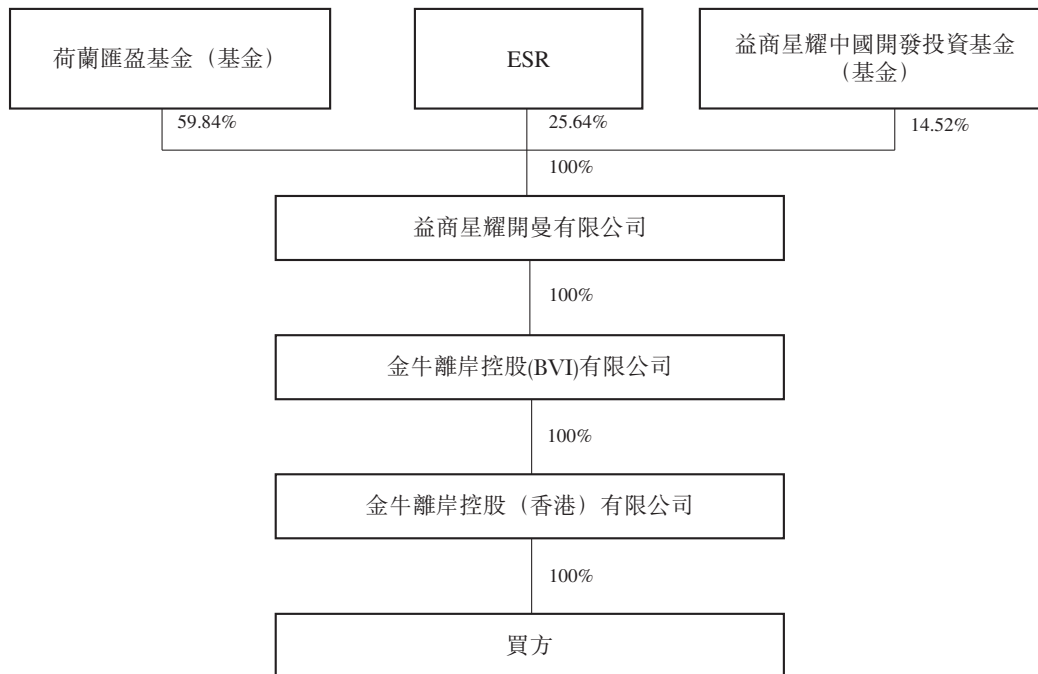
本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為在中國生產及銷售果凍產品、甜食產品、飲料產品及其他休閒食品。

董事局函件

訂約方及目標土地及物業之資料

買方

下文載列買方於最後實際可行日期的簡化股權架構圖：



買方為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。

金牛離岸控股（香港）有限公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。

金牛離岸控股(BVI)有限公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。

益商星耀開曼有限公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。

ESR為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1821）。

董事局函件

根據ESR日期為2019年10月22日的招股章程，荷蘭匯盈基金（基金）（「**APG-Stichting**」）為荷蘭的基金會(stichting)，以APG Strategic Real Estate Pool託管人身份行事，為其參與者（均為荷蘭養老基金）的集體投資而成立。根據買方確認，於2020年8月1日，Stichting Pensioenfonds ABP（「**ABP**」）擁有APG Strategic Real Estate Pool約96.75%權益。根據ABP的網站，ABP為荷蘭政府及教育部門僱員的退休基金。

益商星耀中國開發投資基金（基金）（「**ESR基金**」）為一間於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業。根據買方提供的資料，ESR基金的唯一有限合夥人為僱員公積金理事會（「**EPF理事會**」）。EPF理事會為僱員公積金（「**EPF**」）的受託人，而據買方確認及根據EPF的網站，EPF為馬來西亞政府設立的公積金。

賣方擔保人

賣方擔保人為蠟筆小新（福建）食品工業有限公司（一間根據中國法律成立的有限公司），為本公司的間接全資附屬公司。

賣方

賣方為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。於2019年1月暫停生產前，其主要從事生產及銷售食品及飲料產品。

目標公司

目標公司為於2018年6月29日（「**註冊成立日期**」）在中國成立的有限公司，並由賣方直接全資擁有。目標公司的註冊業務範圍為食品生產、供應鏈管理、物流及物業租賃。自註冊成立日期起及直至最後實際可行日期，目標公司除於2019年11月目標物業轉讓（定義見下文）後，持有目標土地及物業外，並無開展任何業務。

根據目標公司於註冊成立日期至2018年12月31日期間（「**2018年期間**」）及截至2019年12月31日止年度（「**2019年財政年度**」）的未經審核管理賬目，目標公司於2018年期間及2019年財政年度均無開展任何業務。其於2018年期間並無收入及開支及於2019年財政年度呈報除稅前及除稅後淨虧損約人民幣21,400,000元。

董事局函件

目標公司於2019年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣118,000,000元，主要來自目標土地及物業（包括土地使用權）的賬面淨值約人民幣119,300,000元（扣除應計負債約人民幣1,300,000元）。

誠如本通函「委託貸款」一節所述，賣方已於最後實際可行日期將目標公司的全部股權質押予上海易耀。

目標土地及物業

目標土地及物業位於中國天津市武清區天津新技術產業園武清開發區開源道38號。目標物業最初由賣方持有作休閒食品生產用途，目前正就升級重建進行拆除。誠如本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團已於2019年上半年停止生產大部分低利潤產品。因此，賣方自2019年1月起已停產，且目標土地及物業已於2019年11月以實物出資的方式按賬面成本人民幣120,195,000元轉讓予目標公司（「目標物業轉讓」）。有關目標土地及物業的描述詳情已於本通函下文「交易背景」一節披露。

交易背景

目標土地及物業之地理位置

目標物業位於武清開發區（為國家經濟開發區及國家高新技術產業園區）。武清是距北京最近的天津城區。根據武清開發區網站，其距北京市區71公里，距天津市區25公里，距北京首都國際機場90公里，距北京新國際機場45公里，距天津濱海國際機場35公里，及距天津港71公里。該區有四條高速公路，即京津塘、京津、京滬、濱保及津保；兩條鐵路，即橫貫武清的京山鐵路及京津城際鐵路，交通便利使其成為華北地區工業及運輸樞紐的理想地點。

董事局函件

成立目標公司及目標物業轉讓

另一方面，眾多科技（如手機、手機應用、線上商店、線上支付、社區物流）的興起已明顯改變大眾的消費習慣。本集團需另闢新的分銷渠道以迎合「新零售」的生態體系，尤其是線上消費。在此背景下，本集團決定於2018年6月成立目標公司並實施目標物業轉讓，以升級重新打造一個輔之以生產功能的生產連供應鏈基地，有助本集團和華北地區線上及線下分銷渠道強化合作。

重建目標物業

目標土地已獲授作工業用途的土地使用權，有效期至2056年8月5日屆滿。目標物業包括一幢矗立於一幅註冊地盤面積約為145,755.80平方米地塊上的工業綜合大樓。於拆除事項開工前，該工業大樓的建築物最初包括用作餐廳、辦公室、車間、倉庫及宿舍的14幢1至5層樓宇，總建築面積約為69,393.70平方米。

自2020年3月起，目標公司已向中國當地政府提出申請，並開始拆除目標物業的原始建築結構。於最後實際可行日期，總建築面積約41,136.76平方米的10幢樓宇已被拆除。拆除事項的估計成本約人民幣2,000,000元。拆除事項的完成是股權轉讓協議的一項先決條件且股權轉讓協議項下有關成本已協定由賣方承擔。

目標公司將在目標土地上興建總建築面積約282,341.72平方米的新物業，主要作「新零售」分銷渠道的生產連供應鏈基地。目標公司已就興建新物業申請並取得新工規證。

賣方與買方之間的協商

賣方已就於目標物業的重建以及潛在的生產連供應鏈業務方面進行合作／投資的可能性以及於2019年年底可能出售目標公司與買方聯繫。

在與買方進行深入討論後，考慮到本集團的財務狀況及目標物業重建成本所需的資本投資，董事認為，出售目標公司為本集團的最佳選擇，而董事局已於2020年7月27日批准交易。

董事局函件

進行交易之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為生產及銷售果凍產品、甜食產品、飲料產品及其他休閒食品。

誠如本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露，本集團已就最近五年呈報連續虧損。此外，相較於2019年12月31日的銀行借款約人民幣624,890,000元，本集團的銀行結餘（不包括已質押存款）水平相對較低，約人民幣24,800,000元，而其資產負債比率（即借款總額與股東權益之比率）約141.9%。

本集團已採取各項措施以改善本集團於過去兩年的盈利能力，包括產能整合及重組產品組合以專注於高利潤產品。此外，董事一直在物色商機（包括本通函上文「交易背景」一節所述的就與線上及線下分銷渠道合作而發展新的生產連供應鏈基地）以迎合「新零售」生態體系而發展的新分銷渠道。

經考慮(i)本集團較高的資產負債比率；(ii)中國經濟前景不明朗，尤其是最近爆發的新型冠狀病毒及中美緊張局勢加劇；及(iii)於正面回報可調撥至本集團前，重建目標物業需大量資本融資，董事局認為這是以議定價格出售目標公司的良機，並呈報估計收益約人民幣109,799,356元，這亦將使餘下集團降低債務水平，從而加強餘下集團的流動性及整體財務狀況。

董事認為，交易條款屬公平合理，訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

交易之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有目標公司的任何股權，且目標公司的財務業績將不再併入本集團之賬目。

董事局函件

由於交易，預計本集團將錄得未經審核收益約人民幣109,799,356元，即(i)估計代價人民幣288,428,356元；與(ii)目標公司於2019年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣118,015,000元以及估計交易成本及稅項約人民幣60,614,000元之間的差額。

經計及估計代價及目標集團於2020年5月31日的未經審核資產淨值，估計完成後，本集團的未經審核資產總值將增加約人民幣6700萬元，而本集團的未經審核負債總額將減少約人民幣4400萬元。

股東及本公司潛在投資者務請注意，以上數值僅供說明。有關交易的實際財務影響將予審核。

交易的所得款項淨額於扣除交易應佔估計交易成本及稅項約人民幣60,614,000元後，估計約人民幣227,814,356元，其中約人民幣100,000,000元將用於償還本集團借款（包括易耀貸款）、約人民幣60,000,000元將用於本集團於產品升級及擴展分銷管道方面的業務發展及餘下約人民幣67,814,356元將用作本集團一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關交易的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於交易中擁有與其他股東不同的重大權益，因此，倘有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案須於本公司股東大會上提請股東批准，則概無股東須就該項決議案放棄投票。

股東鄭育龍先生及Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited合共持有730,850,587股股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約54.99%），已書面同意批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則第14.44條，其將獲接納代替舉行股東大會。

董事局函件

於最後實際可行日期，Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited（該公司由三名執行董事（即鄭育龍先生、鄭育雙先生及鄭育煥先生）分別擁有28%股權以及由非執行董事李鴻江先生擁有16%股權）於610,915,527股股份（相當於本公司已發行股本約45.97%）中擁有權益。此外，鄭育龍先生於119,935,060股股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約9.02%）中擁有實益權益。

推薦建議

董事局認為股權轉讓協議的條款屬公平合理且訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。雖然本公司不會召開股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，倘本公司召開股東大會，董事局將建議股東投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
主席
鄭育煥先生
謹啟

2020年8月28日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表連同財務報表附註已於以下文件披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.lbxgroup.com>)：

截至2017年12月31日止年度的年報（第52至112頁）：

(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN201804261526_c.pdf)

截至2018年12月31日止年度的年報（第51至126頁）：

(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291959_c.pdf)

截至2019年12月31日止年度的年報（第50至114頁）：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0527/2020052700592_c.pdf)

2. 債項聲明

於2020年6月30日（即本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有未償還借款約人民幣808,820,000元，其詳情如下：

	概約 人民幣千元
銀行借款，有抵押及有擔保	563,812
銀行借款，無抵押	79,100
來自一名董事貸款，無抵押	44,186
來自一名獨立第三方貸款，有抵押	41,762
應付票據，有抵押	79,960
	808,820

銀行借款，有抵押及有擔保

於2020年6月30日，銀行借款1,850,000港元（相當於約人民幣1,522,000元）以約人民幣6,187,000元的土地及樓宇作抵押，並按香港銀行同業拆息加2.25%的浮動利率計息，每月進行重新定價。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣150,000,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司供應商的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.00%的浮動利率計息，每12個月進行重新定價。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣99,890,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司董事鄭育雙先生及鄭育煥先生以及鄭育雙先生的妻子的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.66%的固定年利率計息。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣97,000,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司董事鄭育雙先生、鄭育龍先生及鄭育煥先生的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.22%的固定年利率計息。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣5,400,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.22%的固定年利率計息。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣52,200,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及約人民幣93,604,000元的中國土地及樓宇作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.16%至5.22%的固定年利率計息。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣33,000,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司董事鄭育雙先生、鄭育龍先生及鄭育煥先生以及本公司供應商的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.08%的浮動利率計息，每三個月進行重新定價。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣115,000,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司董事鄭育雙先生、鄭育龍先生及鄭育煥先生以及本公司供應商的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按5.22%的固定年利率計息。

於2020年6月30日，短期有抵押銀行借款約人民幣9,800,000元以本集團中國附屬公司的公司擔保及本公司董事鄭育雙先生及鄭育煥先生以及關聯公司的個人擔保作抵押。銀行借款須於12個月內償還，並按6.80%的固定年利率計息。

銀行借款，無抵押

於2020年6月30日，短期無抵押銀行借款人民幣79,100,000元須於12個月內償還，並按固定年利率5.22%至5.23%計息。

來自一名董事貸款，無抵押

於2020年6月30日營業時間結束時，本公司自與本公司執行董事鄭育龍先生訂立的貸款融資人民幣50,000,000元提取合共約人民幣44,186,000元。該款項為無抵押，須於12個月內償還，並按固定年利率2%計息。

來自一名獨立第三方貸款，有抵押

於2020年6月30日營業時間結束時，來自一名獨立第三方的貸款約人民幣41,762,000元以目標公司的股權作抵押。貸款須於12個月內償還，並按固定年利率12.0%計息。

應付票據，有抵押

於2020年6月30日營業時間結束時，約人民幣79,960,000元的應付票據以已質押銀行存款約人民幣34,990,000元作抵押。

資本承擔

於2020年6月30日營業時間結束時，本集團根據建築合約擁有的已訂約但未撥備的資本承擔及地價總額約為人民幣86.4百萬元。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於2020年6月30日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來本集團的財務或營業狀況有任何重大變動。

4. 營運資金充足情況

經計及本集團可動用之財務資源（不包括交易所得款項、內部產生資金以及來自其銀行及董事之現時可用融資），董事認為，在並無不可預見事件的情況下，本集團將擁有充足營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來最少12個月之現時需求。

5. 本集團的財務及營業前景

誠如本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露，本集團產品的市場需求持續疲弱，且本集團於2019年的產品銷量較之過往年度仍處於低位。此外，由於2019年年底中國爆發COVID-19，本集團的生產及銷售於2020年第一季度局部中斷。董事認為COVID-19疫情對本集團的業務雖然產生了短期不明朗的影響，但也對食品消費行業帶來了升級和整合的機會，相信本集團會有擴大市場份額的良機。

本集團目前正在作中長期的戰略佈局，以為發展奠定穩固基礎。2020年，本集團計劃佈局新零售、電商、社交媒體、社區等分銷管道。產品結構方面也會進一步調整及優化，例如提高布丁類產品的品質及銷售比重。此外，本集團也將進行一系列的人才戰略重組，包括但不限於推出新的績效激勵計劃，為本集團引進高端人才。

本集團認為股權轉讓協議乃為於適當時機實現投資於當前非活躍目標公司之良機，以便更佳地分配資源及專注於其業務發展，以降低債務水平，旨在加強本集團的整體財務表現。

以下為自獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就目標土地於2020年5月31日的市值的意見而編製的函件及物業估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

有關：中華人民共和國天津市武清區天津新技術產業園武清開發區開源道38號的一幅地塊

茲遵照蠟筆小新休閒食品集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）向吾等作出的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的上述物業進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該物業於2020年5月31日（「估值日期」）的價值向閣下提供吾等的意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成吾等估值報告的一部分）標明所估值的物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作的假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

按照 貴集團的指示，在吾等的估值過程中，吾等僅考慮中國天津市武清區天津新技術產業園武清開發區開源道38號，吾等並無考慮建於其上的樓宇及構築物。

在對 貴集團持作自用的該物業進行估值時，吾等已採納直接比較法假設該物業具有閒置土地之利益，並經參考相關市場可得的可資比較銷售證據，或（如適用）經考慮該物業目前租金及復歸收入潛力而採納投資法。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值假設並無任何形式的強迫出售情況。此外， 貴集團向吾等表示，除非本報告另有所指外，該物業不受任何涉及或影響該物業出售的選擇權或優先購買權規限。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或所欠付的債項或出售成交可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的該物業的業權文件副本。吾等並無查證文件正本以核實擁有權及確定有否存在並無顯示於交予吾等之副本中之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等已倚賴 貴集團就該物業的業權給予的意見及由 貴集團的中國法律顧問北京大成（福州）律師事務所（「**中國法律顧問**」）就該物業的業權提出之法律意見。

該物業前次由鄭茗璋先生於2020年1月間視察。鄭茗璋先生為本公司的經理，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。由於冠狀病毒病(COVID-19)爆發，自吾等前次於2020年1月的實地訪查後，吾等無法就該物業進行實際複檢。在吾等的前次視察中，吾等已視察該物業的外部及（在可行情況下）視察其內部。經 貴集團同意，吾等以桌面審核進行估值，並已獲 貴集團確認，該物業之實際屬性或週遭環境或獲估值權益的性質概無重大變動。吾等亦已參照 貴集團提供之該物業最近照片，並已比較收取自 貴集團及 貴集團的中國法律顧問有關該物業的最近資料結果。於2020年6月， 貴集團的中國法律顧問已對該物業進行實地訪查，吾等已與 貴集團的中國法律顧問就有關該物業的現狀進行討論及參照 貴集團的中

國法律顧問對該物業的中國法律意見。因此，吾等認為根據相關估值標準，吾等已獲提供足夠資料達致知情見解。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示的地盤及建築面積乃屬正確。隨附的物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料得出，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就該物業的業權所提供的資料，並信納有關下列事項的通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關該物業之所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，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5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準（2017年版）、國際估值準則委員會刊發的國際評估準則（於2020年1月31日生效）（如適用）所載的所有規定以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司先前曾參與該物業的估值，而龔仲禮先生自2019年起為估值的簽名人。 貴集團於過往年度應付的總費用相對滙鋒評估有限公司的總費用收入甚微。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名會員審閱。

吾等的估值僅基於截至估值日期的經濟、市場及其他狀況，以及吾等可得的資料而編製。吾等注意到，自估值日期以來，冠狀病毒病(COVID-19)的爆發對全球經濟活動造成了重大干擾。此等干擾會持續多久以及對經濟的影響程度尚不明朗，並可能導致波動性及不確定性，使吾等估值所採納的輸入參數及假設可能在短時間內發生重大及意料之外的變化。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他情況均可能會影響估值日期後的物業價值。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的物業估值報告。

此 致

香港
北角
電氣道180號
百家利中心7樓
蠟筆小新休閒食品集團有限公司
董事局 台照

代表
漂鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、RICS註冊估值師、MCIREA
謹啟

2020年8月28日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年5月31日 現況下的資本值
中國天津市武清區天津新技術產業園武清開發區開源道38號的一幅地塊	該物業包括一幅長方形地塊（宗地號：1201144010011240001），註冊地盤面積約為145,755.80平方米。其位於天津市武清區天津新技術產業園武清開發區內的開源道、泉豐路、廣源道及豐和路交界內。	誠如貴集團所告知，於估值日期，建於該物業之上的樓宇及構築物處於拆除情況。	人民幣74,000,000元 (見下文附註i)
	該物業已獲授土地使用權，期限於2056年8月5日到期，作工業用途。		

附註：

- i) 根據貴集團的指示，吾等於估值過程中僅考慮中國天津市武清區天津新技術產業園武清開發區開源道38號，吾等並未考慮建於土地之上的樓宇及構築物。
- ii) 根據天津市規劃和自然資源局發出日期為2019年11月4日的不動產權證書津(2019)武清區不動產權第1093323號，14幢建於該物業之上的樓宇（總建築面積約為69,393.70平方米）之房屋所有權歸屬於貴公司間接全資附屬公司天津華坤達供應鏈管理有限公司（「天津華坤達」），地盤面積約為145,755.80平方米的該物業（宗地號：1201144010011240001）土地使用權已獲授，期限於2056年8月5日到期，作工業用途。
- iii) 根據日期為2020年4月15日的建設工程規劃許可證2020武清建證申字0020號，天津華坤達已獲批准開發該物業之1至4號廠房、5至6號輔屬樓宇、1至3號平台、1及2號守衛室及停車位，總建築面積約為282,341.72平方米。（建設工程應自建設工程規劃許可證核發日期起一年內實施。倘建設工程於到期日前尚未動工或相關審批部門並未批准延期，建設工程規劃許可證將失效。）
- iv) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料。如以下資料與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
 - a) 該物業土地使用權的地價已全數繳付；

- b) 該物業的土地使用權由天津華坤達合法持有；
 - c) 建於該物業之上的14幢樓宇的房屋所有權由天津華坤達合法持有；及
 - d) 天津華坤達已取得建設工程規劃許可證，符合法律規定。
- v) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納每平方米約人民幣508元的市場單位價格。

在吾等對該物業的估值過程中，吾等已參考於估值日期鄰近與該物業特徵相近的可資比較之當前工業用途土地銷售交易。該等銷售交易參考於估值日期的單位價格約為每平方米人民幣426元至人民幣570元。

吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述可資比較的土地銷售交易價格一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對單位價格進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於銷售交易時間、地點及面積。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則須提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司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）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中的好倉

董事／最高行政 人員姓名	身份／權益性質	股份數目	相關股份 數目	總權益	權益 概約百分比
鄭育龍	受控制法團權益	610,915,527 (附註1)	—	730,850,587	54.99%
	實益擁有人	119,935,060 (附註2)	—		
鄭育雙	受控制法團權益	610,915,527 (附註1)	—	610,915,527	45.97%
鄭育煥	受控制法團權益	610,915,527 (附註1)	—	610,915,527	45.97%
李鴻江	受控制法團權益	610,915,527 (附註1)	—	610,915,527	45.97%

附註：

- 610,915,527股股份乃由Alliance Food And Beverages (Holding) Company Limited (「**Alliance Holding**」) 實益擁有，該公司由鄭育龍先生、鄭育雙先生及鄭育煥先生各自擁有28%權益以及由李鴻江先生擁有16%權益。因此，就證券及期貨條例而言，鄭育龍先生、鄭育雙先生、鄭育煥先生及李鴻江先生各自被視為擁有Alliance Holding持有的股份的權益。
- 除透過Alliance Holding持有的610,915,527股股份外，鄭育龍先生個人亦於119,935,060股股份中擁有實益權益。

於相聯法團股份、相關股份及債權證中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團 持有的 股份數目	佔相聯法團 股權的概約 百分比
鄭育龍	Alliance Holding	實益擁有人	28	28%
鄭育雙	Alliance Holding	實益擁有人	28	28%
鄭育煥	Alliance Holding	實益擁有人	28	28%
李鴻江	Alliance Holding	實益擁有人	16	16%

除上文所披露者外，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公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或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及第8分部須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司的股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱／姓名	實益擁有人	證券權益	總權益 (附註1)	權益概約 百分比
Alliance Holding	610,915,527	—	610,915,527 (L) (附註2)	45.97%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券的好倉。
- (2) 610,915,527股股份乃由Alliance Holding實益擁有，該公司由鄭育龍、鄭育雙及鄭育煥各自擁有28%權益以及由李鴻江擁有16%權益。因此，就證券及期貨條例而言，鄭育龍、鄭育雙、鄭育煥及李鴻江各自被視為擁有Alliance Holding持有的股份的權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司的股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊的權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立不能於一年內屆滿或毋須支付賠償（法定賠償除外）可予終止之任何服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自之緊密聯繫人於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

以下為提出本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
滙鋒	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容分別收錄其函件、報告、估值證書、建議、意見及／或引述其名稱發出同意書，並確認迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權利（無論可否依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃、或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知悉，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，董事亦不知悉本集團之任何成員公司有尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除下文所載合約外，於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期為止，本集團任何成員公司概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中之合約）：

- (a) 本公司間接全資附屬公司蠟筆小新（福建）（作為賣方）與福建省晉江市歐點供應鏈管理有限公司（作為買方）（「歐點」）所訂立日期為2019年5月15日的股權轉讓協議（經日期為2019年11月15日、2020年2月14日及2020年5月15日的補充協議所修訂及補充），據此，蠟筆小新（福建）已有條件同意出售，而歐點已有條件同意收購位於晉江市食品產業園的地塊（總佔地面積約為126,981平方米），連同其上的建築物，代價為人民幣1億8,000萬元；
- (b) 本公司與執行董事鄭育龍先生就一筆為數人民幣50,000,000元的無抵押貸款融資所訂立日期為2019年12月31日的貸款協議，期限自2020年1月1日起計至2020年12月31日止（「貸款融資」），乃按貸款融資已提取之未償還金額應計年利率2%計息；及
- (c) 股權轉讓協議。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019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）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除本附錄「7.重大合約」所披露的貸款融資外，於最後實際可行日期，概無董事於存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳貽烜先生，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及中國主要營業地點位於中國福建省晉江市五里工業園區。
- (d) 本公司香港營業地點位於香港北角電氣道180號百家利中心7樓。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期起計十四日期間之一般營業時間內，可於本公司香港營業地點（地址為香港北角電氣道180號百家利中心7樓）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年的年報；
- (c) 獨立估值師對目標土地編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (f) 本通函。