
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應徵求獨立專業意見或諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的童園國際有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格以及年報(如適用)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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。

KIDDIELAND

Kiddieland International Limited

童園國際有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3830)

非常重大出售事項 出售東莞童園實業有限公司的100%股權 及 特別現金股息 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至20頁。

童園國際有限公司謹訂於二零一九年十一月八日(星期五)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心14樓1405室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格(亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kiddieland.com.hk))按其上印列的指示填妥及交回，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一九年十月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內(除股東特別大會通告所載者外)，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項於二零一九年八月五日訂立的股權轉讓協議
「該銀行」	指	中國農業銀行股份有限公司東莞塘廈支行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	童園國際有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3830)
「完成」	指	根據該協議完成出售事項
「完成日期」	指	具有本通函內「董事會函件」之「完成」一節賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的代價，即人民幣320百萬元(約363百萬港元)
「控股股東」	指	盧紹基先生、盧紹珊女士、冼盧紹慧女士、盧鴻先生、梁小蓮女士及KLH Capital
「東莞童園玩具廠」	指	東莞塘廈童園玩具廠，一間根據賣方與東莞市塘廈鎮鎮聯經貿有限公司訂立的協議於一九九八年四月九日在中國成立的來料加工廠
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售目標公司的100%權益
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、該協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「工廠土地」	指	位於中國廣東省東莞市塘廈高麗工業區佔地面積約91,879平方米的土地，即本集團的生產及配套設施所在地
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「集團內公司間轉讓」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「共管賬戶」	指	具有本通函內「董事會函件」之「代價」一節賦予該詞的涵義
「KLH Capital」	指	KLH Capital Limited，本公司控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十月十七日，即於本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「售後租回安排」	指	具有本通函內「董事會函件」之「售後租回安排」一節賦予該詞的涵義
「違約金」	指	現行中國法律法規及其司法解釋所准許的違約金最高金額，實際金額須根據已生效中國法院文件釐定
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新公司」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「生產廠房土地」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年九月十一日的招股章程
「買方」	指	東莞市盛托投資股份有限公司，一間於中國成立的公司
「調整」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「餘下集團」	指	不包括目標公司的本集團
「餘下土地」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「特別現金股息」	指	特別現金股息，更多詳情載於本通函內「董事會函件」之「特別現金股息」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監理合同」	指	具有本通函內「董事會函件」之「代價」一節賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	東莞童園實業有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業並為本公司的間接全資附屬公司
「轉型」	指	具有本通函內「董事會函件」之「有關目標公司的資料」一節賦予該詞的涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

釋 義

「賣方」 指 童園實業有限公司，一間於香港註冊成立的公司並為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本通函而言，人民幣已按人民幣0.88元兌1.00港元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。概不表示任何人民幣或港元金額已經、應已或可以按上述匯率或任何其他匯率換算，甚或完全不可換算。

KIDDIELAND
Kiddieland International Limited
童園國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3830)

執行董事：

盧紹基先生

(行政總裁)

盧紹珊女士

冼盧紹慧女士

盧鴻先生(主席)

梁小蓮女士

獨立非執行董事：

謝婉珊女士

文嘉豪先生

鄭子龍先生

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心14樓

敬啟者：

非常重大出售事項
出售東莞童園實業有限公司的100%股權
及
特別現金股息
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年八月五日有關出售事項的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項及該協議以及特別現金股息相關資料的詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

出售事項及該協議

於二零一九年八月五日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)、買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的100%股權。該協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年八月五日

訂約方

- | | |
|-----------|-------------------|
| (1) 賣方： | 本公司全資附屬公司童園實業有限公司 |
| (2) 買方： | 東莞市盛托投資股份有限公司 |
| (3) 目標公司： | 東莞童園實業有限公司 |

據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為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

將予出售的資產

目標公司的100%股權(包括目標公司可能於工廠土地及其上所建樓宇、設備及設施以及附屬物擁有的所有權利)。

有關目標公司的更多資料載於下文「有關目標公司的資料」一節。

代價

出售事項的代價為人民幣320百萬元(約363百萬港元)，將由買方分三期以現金支付，款項入賬於該銀行開設的共管賬戶(「**共管賬戶**」)，該銀行將安排按以下方式將有關款項匯至本集團指定香港銀行賬戶：

- (1) 人民幣160百萬元(約182百萬港元)，即代價的50%，將由買方於簽署該協議起計10日內支付至共管賬戶，隨後該款項將根據該銀行、買方及賣方就共管賬戶訂立的交易資金監理合同(「**監理合同**」)支付予賣方；

董事會函件

- (2) 人民幣128百萬元(約145百萬港元)，即代價的40%，將由買方於(i)其完成對目標公司的盡職調查；(ii)致目標公司第三方債權人的公示已告屆滿；及(iii)賣方已清償目標公司所有第三方負債後的3日內，支付至共管賬戶，隨後該款項將根據監理合同於完成轉讓目標公司的100%權益予買方(即完成日期)及訂約方完成有關該項權益轉讓的所有程序，且賣方已清償目標公司所有第三方負債後3日內支付予賣方；及
- (3) 人民幣32百萬元(約36百萬港元)，即代價的結餘，將由買方於該協議日期起計一年半(即於二零二一年二月四日)支付至共管賬戶，隨後該款項將根據監理合同支付予賣方。

於二零一九年八月二十六日，買方以書面形式通知賣方(i)其已完成對目標公司的盡職調查，且信納有關結果；(ii)其已豁免須於支付代價第二筆款項前向目標公司第三方債權人發出公示及清償目標公司所有第三方負債的規定，儘管該等目標公司第三方負債將仍由賣方於完成前清償；及(iii)其將自有關書面通知日期起3日內將代價的第二筆款項支付至共管賬戶。

於最後實際可行日期，代價的第一筆及第二筆款項合共人民幣288百萬元(約327百萬港元)已由買方支付至共管賬戶，及人民幣27百萬元(約30.7百萬港元)已由共管賬戶匯入本集團的自有銀行賬戶，以償付監理合同項下擬定的目標公司員工遣散費。

由於中國設有外匯管制規例以規管轉出中國的資金，賣方、買方及該銀行訂立監理合同，據此，有關資金將先由買方支付予該銀行，隨後於外匯管制手續辦妥後，匯出至本集團於香港的銀行賬戶。監理合同的主要條款概述如下：

受監管資金

監理合同項下的受監管資金為人民幣320百萬元(以計息活期存款形式)。

資金支付

監理合同所載將代價的三筆款項支付至共管賬戶的時間與該協議所載者大致相似。根據監理合同，於下列情況下，該銀行會將共管賬戶內資金匯至賣方指定的銀行賬戶：

- (1) 賣方須向該銀行提供就出售事項於中國境內產生的應付稅項詳情、遣散費詳情或其他費用付款確認書，上面加蓋買賣雙方的原留印鑑並隨附賣方的付款指示(無需買方的單獨付款指示)，隨後該銀行須在核實後將相應資金額匯至賣方指定的銀行賬戶。
- (2) 賣方將於目標公司的100%權益成功轉讓予買方後，須向該銀行提供有關變更批准通知以及目標公司的新營業執照，並隨附賣方的付款指示(無需買方的單獨付款指示)，而該銀行須在核實後將共管賬戶餘額匯至賣方指定的銀行賬戶。
- (3) 於簽署監理合同後一年半內(即二零二一年二月五日前)，賣方須向該銀行提供加蓋買賣雙方原留印鑑的付款指示，而該銀行須根據該付款指示將有關款項匯至賣方指定的銀行賬戶。

倘款項將匯付至中國境外賬戶，賣方及買賣方須根據中國外匯條例向該銀行提交有關資料並辦理相關存檔及其他手續。

期限及終止

監理合同項下的監理期限乃由二零一九年八月六日起至二零二二年七月三十一日止，該期限可經監理合同的所有訂約方同意後予以縮短或延長。

董事會函件

倘發生以下任一事件，監理合同將告終止：

- (a) 履行監理合同項下的所有責任；
- (b) 賣方及買方均同意終止，並已向該銀行遞交書面終止申請，而該銀行同意有關申請；或
- (c) 中國法律及法規或監理合同其他規定項下擬定的情況。

待監理合同終止後，共管賬戶將被取消，且當中任何結餘及利息將退還至買方的指定賬戶。待監理期限屆滿後，共管賬戶的所有應計利息應支付至買方的指定賬戶。

儘管代價的第二筆款項僅將於完成日期後3日內支付予賣方，然而實際上該款項已由買方支付至共管賬戶。鑒於付款指示僅須賣方而非買方作出，除非發生意料之外且超出訂約方控制範圍的情況，如外匯管制規例出現更改，否則一旦手續辦妥及相關文件已提供予該銀行，該銀行將須將有關款項匯至本集團。因此，董事相信，出售事項完成而本集團將無法收取至少90%代價的風險甚微。

由於目標公司為一間營運公司，賣方及買方均設想本集團向買方移交目標公司可能需要較長時間。有見於此，賣方及買方同意將代價的10%延遲至該協議日期起一年半後支付，以致移交過程已完成，且任何潛在問題均已顯現及得以解決。因此，本公司認為買方於該協議日期後一年半支付代價第三筆款項乃公平合理，屆時完成應已發生。此外，經慮及以下因素後，董事認為買方無法償付代價第三筆款項的風險甚微、乃值得投入，且無法償付對本集團的影響並不重大：

- (1) 於完成日期後仍僅須支付代價的10%，而有關款項人民幣32百萬元對本集團而言並非一筆重大款項，因其僅佔餘下集團於二零一九年四月三十日未經審核備考綜合資產總額的約6.1% (如附錄三所示)；
- (2) 第一筆及第二筆款項合共已較目標公司於完成時的預期資產淨值溢價約289.3%；
及

董事會函件

- (3) 就執行董事所知悉，周炳輝先生（擁有買方60%的權益）為永發集團主席、東莞市塘廈鎮工商業聯合會（商會）主席兼會長，以及世界莞商聯合會副會長。根據永發集團網站，其業務包括物業投資及開發、物業管理、建設、汽車檢測與維修，以及酒店及娛樂服務，並與多家知名公司組成戰略聯盟。鑒於買方主要股東的背景，本公司認為買方不大可能拖欠支付代價的第三筆款項。

倘買方拖欠支付代價的任何分期付款超過30日，賣方將有權(i)終止該協議，在此情況下賣方須於3日內退還買方已付的所有代價金額，而買方須根據中國法律及法規及其司法詮釋規定的最高違約金向賣方支付違約金；或(ii)繼續履行該協議，在此情況下買方應就每逾期一日向賣方支付按未付代價0.10%比例計算的違約金。因此，倘買方違約並完全拒絕支付代價的第三筆款項，賣方可針對買方提起法律程序以收回未付款項另加違約金，而倘買方僅要求更多時間以安排資金，則違約金將充當因延遲付款而對賣方的補償。

買方主動就出售事項與賣方接洽，而賣方與買方隨後進行討論，內容有關目標公司的業務及財務狀況以及於調整（定義見下文）後將於目標公司保留的資產。於有關討論後，代價即為買方最終報價，以收購目標公司及目標公司可能於工廠土地及其上所建樓宇、設備及設施以及附屬物擁有的所有權利。鑒於預期於完成（假設於二零一九年十一月十五日完成）時歸屬於目標公司擁有人的目標公司資產淨值將為約84百萬港元，包括經營租賃、工廠及樓宇、租賃物業裝修及在建工程的預付款項70百萬港元，剩下餘額14百萬港元為模具及機器。代價較有關目標公司資產淨值溢價約332%。儘管買方並無向賣方披露其於釐定所提供代價的金額時慮及的因素以及較目標公司資產淨值大幅溢價的理由，經慮及於完成集團內公司間轉讓（定義見下文）及調整後較目標公司資產淨值的可觀溢價金額，董事認為，買方提供的代價金額乃屬可接受及可為本集團帶來財務裨益，並就本集團而言屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

先決條件

完成出售事項須待股東於股東特別大會上批准該協議項下擬進行的交易後方可作實。

完成

出售事項將於買方取得中國相關當地工商局出具的目標公司新營業執照當日完成(「**完成日期**」)。

售後租回安排

根據該協議，買方亦與賣方協定授予賣方有關目標公司所佔工廠及樓宇(設有本集團於工廠土地的現有生產及配套設施)的租賃，自完成日期起為期三年(「**售後租回安排**」)。售後租回安排可於任何時間由賣方向買方發出2個月書面通知予以終止，惟買方不得單方面予以終止。

售後租回安排年期的首18個月將免除租金，而就餘下18個月，賣方將須支付每月租金人民幣200,000元(約227,000港元)。於售後租回安排年期內，賣方須承擔因賣方的生產運作及使用相關場地而產生的所有開支。

賣方及買方將安排訂立有關售後租回安排的獨立租賃協議，而賣方可指派其附屬公司與目標公司訂立有關租賃協議及使用相關場地。

勞動安排

於買方取得目標公司的100%權益前，賣方將促使目標公司與其僱員間的所有勞動關係均獲終止，且有關該終止的所有薪資、未結費用、保險及應付稅項均悉數結清。

稅務安排

買方根據該協議向賣方承諾，倘賣方因出售事項所應付稅項總額(包括因按買方要求將資產轉讓予目標公司而產生的稅務開支)超過代價的10%，則有關超出金額將由買方承擔。

董事會函件

根據中國現行稅務法律法規，出售事項的估計應付稅項為31.2百萬港元，其中包括中國企業所得稅31.0百萬港元及中國印花稅0.2百萬港元。此外，就收回於過往納稅年度享有的工業建築免稅額而須繳納香港利得稅7.3百萬港元，其並非本公司的額外稅項成本。因此，就出售事項於中國的估計應付稅項低於代價的10%。

違約責任

倘該協議任何一方不履行該協議，違約方須補償履約方的實際損失及向履約方支付違約金。

倘買方於簽署該協議後在盡職調查的過程中，發現賣方所作陳述及保證有任何虛假成分，買方將有權終止該協議，而賣方則須退還買方已支付的有關代價款項，並向買方支付違約金。

倘賣方無法及時向買方交付於目標公司的100%股權(包括目標公司可能於工廠土地及其上所建樓宇、設備及設施以及附屬物擁有的所有權利)，賣方應就每逾期一日向買方支付按代價0.10%比例計算的違約金；及倘賣方於屆滿30日後仍無法向買方交付上述權益，則買方有權終止該協議，而賣方則須於3日內退還買方已支付的所有款項，並向買方支付違約金。

倘因賣方過失導致未能按時完成有關向買方轉讓目標公司100%股權的變更登記，買方有權決定(i)與賣方磋商以延長完成相關登記手續的時間；或(ii)終止該協議，在此情況下賣方須於3日內退還買方已支付的所有款項、補償買方的實際損失及向買方支付違約金。

有關目標公司的資料

目標公司於中國註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事生產玩具產品，其現有生產及配套設施位於中國廣東省東莞的工廠土地。

於二零一九年四月三十日本公司擁有人應佔目標公司的未經審核資產淨值(按賬面值)為約70百萬港元。誠如招股章程所披露，目標公司的成立目的是透過「就地不停產轉型」(「轉

董事會函件

型))的方式接管東莞童園玩具廠的所有業務及營運。為此，自轉型以來目標公司接管東莞童園玩具廠的業務及營運，且東莞童園玩具廠的所有固定資產已分階段轉讓予目標公司，有關事宜於二零一九年六月中旬完成(「集團內公司間轉讓」)。此外，本集團於二零一八年十月在中國成立了新附屬公司(「新公司」)，並開展內部業務調整行動(「調整」)，以重新分配本集團大部分資產，據此賬面總值(與轉讓價相同)為約19.4百萬港元的若干所需產品、有關模具及相關機械正轉讓予新公司。

由於集團內公司間轉讓及調整，於最後實際可行日期相較於完成出售事項(預期於完成調整後完成)時，目標公司的業務營運及資產將會有重大差異。緊隨完成出售事項(假設於二零一九年十一月十五日完成)後，預期餘下集團所持有物業、廠房及設備的賬面值將為約43百萬港元。

下表載列目標公司根據香港財務報告準則編製的截至二零一八年四月三十日及二零一九年四月三十日止兩個財政年度的未經審核除稅前及除稅後溢利，其摘錄自目標公司之財務資料(全文載於本通函附錄二)：

	截至四月三十日止年度	
	二零一八年	二零一九年
除稅前溢利	4,604,000港元	3,850,000港元
除稅後溢利	3,453,000港元	2,928,000港元

由於以上有關目標公司於二零一九年四月三十日的資產淨值以及除稅前及除稅後溢利的資料與調整之前的期間相關，其將與目標公司於出售事項完成時(預期於調整完成後完成)的資產淨值以及除稅前及除稅後溢利存在重大差異。預計目標公司擁有人於出售事項完成時(假設於二零一九年十一月十五日完成)應佔目標公司資產淨值約為84百萬港元，包括經營租賃、工廠及樓宇、租賃物業裝修及在建工程的預付款項70百萬港元，剩下餘額14百萬港元為模具及機器。

有關目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日止年度之未經審核歷史財務資料(經本公司核數師審閱)，請參閱附錄二。有關歷史財務資料未計及集團內公司間轉讓及調整的影響，該兩項事項已於二零一九年四月三十日後完成。因此，目標公司於完成日期的業務營運及資產與目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日

董事會函件

止年度之歷史財務資料之間存在重大差異，且目標公司之過往表現並不代表根據出售事項已出售資產及業務的表現。

本集團獨立物業估值師利駿行測量師有限公司已於二零一九年八月三十一日對目標公司位於中國東莞的物業權益進行估值。根據其估值，於二零一九年八月三十一日，目標公司的物業權益並無商業價值，蓋因該物業既無持有相關國有土地使用權證或房地產所有權證，或受租賃安排所規限。誠如招股章程第140至152頁所披露，本集團並無就工廠土地持有有效土地使用權證或就其上所矗立的所有樓宇持有房地產所有權證。於目標公司於工廠土地之權益中，辦公室及倉庫乃位於部分工廠土地，總地盤面積為約37,616平方米（「生產廠房土地」），而配套物業及若干配套設施則位於餘下部分的工廠土地，總地盤面積為約54,263平方米（「餘下土地」）。本集團先前已就生產廠房土地著手準備申請土地使用權證，但其後並無進一步辦理該申請。然而，目標公司已與工廠土地的土地擁有人訂立協議，據此（其中包括），土地擁有人同意生產廠房土地上矗立的樓宇應歸目標公司所有，乃鑒於目標公司將就生產廠房土地申請土地使用權證及就其上矗立的樓宇申請房地產所有權證。儘管本集團並無意就餘下土地申請土地使用權證，餘下土地已由土地擁有人以零代價租予目標公司使用，租期直至二零四七年十一月三十日為止。

有關工廠土地過往背景的詳情，請參閱招股章程第140頁至152頁。有關估值詳情，請參閱載於本通函附錄四的利駿行測量師有限公司的函件全文、估值概要及估值證書。

於最後實際可行日期，目標公司應付餘下集團的集團內公司間結餘為約人民幣114百萬元（約130百萬港元），而餘下集團應付目標公司的集團內公司間結餘為約人民幣51百萬元（約58百萬港元）。有關經抵銷集團內公司間結餘將於完成後獲全數豁免。

出售事項的財務影響

待出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益，目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將自完成日期起不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

盈利

本集團預計將自出售事項確認估計收益淨額約180百萬港元，有關金額乃根據將予出售資產於二零一九年四月三十日的賬面值及其他直接相關成本(包括稅項)計算得出。本集團預期截至二零一九年四月三十日止年度，就已出售產品線所產生的出售虧損而言，收益及除稅後溢利將分別下降16.4百萬港元及1.8百萬港元。

資產及負債

根據本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料，假設完成於二零一九年四月三十日發生，餘下集團的未經審核備考綜合資產總額及未經審核備考綜合負債總額將分別為約595.0百萬港元及273.5百萬港元。

交易成本

出售事項直接應佔估計交易成本主要包括(i)終止目標公司與其僱員的所有僱傭關係產生的遣散費支出約29.4百萬港元；(ii)將予支付的服務費及專業費用約23.5百萬港元；(iii)中國企業所得稅約31.0百萬港元，有關金額乃按轉讓目標公司股本權益產生的估計應課稅出售收益以稅率10%釐定；(iv)就已出售資產先前享有的工業建築免稅額產生的香港利得稅約7.3百萬港元；及(v)於中國的印花稅約0.2百萬港元，有關金額乃按現金代價按稅率0.05%計算。

一般資料

本公司股東及潛在投資者應注意，出售事項對本集團的實際財務影響與上述者可能存在出入，並僅可根據目標公司於完成後當時的財務狀況釐定。

所得款項擬定用途

預期出售事項所得款項淨額將約為270百萬港元。建議將部分出售事項所得款項淨額(預計約為150百萬港元)，以特別現金股息的方式派發予股東，有關進一步詳情載於本通函內「特別現金股息」一節。所得款項淨額的餘額目前擬留作以下用途：

- 約50百萬港元用作產品開發、開拓市場及渠道，及本公司預期於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年四月三十日止財政年度將分別動用約9百萬港元、20百萬港元及21百萬港元；
- 約15百萬港元用以撥付日後廠房搬遷費用，及本公司預期該金額將留待確定廠房可搬遷的戰略地址後方會動用。董事偏向尋找現有的廠房，且可租面積大，租金相較東莞塘廈而言更低而勞動力供應更為充足。此方法將盡可能地減少任何與搬遷相關的資金投入。該15百萬港元的分配明細如下：約3百萬港元用於交通，約7百萬港元用於建立新廠房及運轉廠房(包括水電、通風系統、廢棄物管理等)所需搬遷工作的最低費用，約3百萬港元用於安裝舊機器及設備及／或購買新機器及設備，而餘額約2百萬港元將用作租賃按金(倘出租人有此規定)；
- 約45百萬港元用作償還若干債務，及本公司預期該款項將用作償還本集團於二零一九年年底之前結欠的部分銀行貸款；及
- 約10百萬港元用作一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項對本集團日常業務營運影響甚微，且出售事項部分所得款項淨額將由本集團保留作營運資金及日後擴張用途，故在財務方面符合本集團及股東的整體利益。

誠如招股章程所披露，本集團實行全球特許權策略以獲得主要娛樂產權授權人的特許權，而其大多數產品為與授權娛樂產權有關的聯合品牌產品，把握國際知名娛樂產權的營銷效益，從而提升消費者知名度、正品認可度及建立來自大眾市場的信譽及市場認可。憑藉本

董事會函件

集團的特許權策略，本集團獨享多數其他香港玩具公司所不具備的競爭優勢。本集團將繼續物色其認為獨特吸引的新興產權，並就此訂立特許權安排。

過去兩年，由於全球經濟表現欠佳，加上網上銷售的興起，導致傳統零售客戶縮減，令集團業務備受衝擊。本集團現正加大網上銷售投資，相信持續加碼網上銷售，將有助帶動本集團業務增長。

近期，中美貿易戰一觸即發。倘美國就中國進口玩具徵收關稅，即使客戶願意分擔部分徵稅，本集團銷售及邊際利潤勢必受損。因此，本集團現正考慮將其生產設施遷至其他地方的可行性，故出售事項所得款項可撥充搬遷費用。

出售事項所得款項淨額將為本集團提供財務資源以把握新商機，諸如進一步開發本集團於二零一八年開發的新產品類別 — 6V充電式電動騎行玩具車。此外，出售事項將令本集團更具財務靈活性，以於中國偏遠地區、越南或柬埔寨等其他地方開拓新生產設施，可望令生產成本更具競爭力並提供更為穩定的人力資源。憑藉售後租回安排，餘下集團將有長達三年的時間，物色合適的替代工廠廠址並實施有序搬遷，預期將以出售事項部分所得款項淨額撥付相關費用。

此外，董事相信，出售事項所得款項淨額將遠遠高於將目標公司保留於本集團的價值。由於本公司管理層認為目標公司擁有的若干模具及相關機器無法產生長期盈利，加上買方就收購目標公司權益所提出的代價遠高於其資產淨值，董事認為長遠而言出售事項可為本公司及其股東帶來財務裨益。

進行調整前，目標公司作為經營實體擁有用於生產本集團所售之所有玩具的大部分機器及模具，而於調整之後，新公司將根據售後租回安排於原址接管目標公司的業務、經營及生產活動。新公司亦將僱用充足人力資源維持餘下集團的日常生產及營運。因此，於出售事項完成後，餘下集團將透過新公司繼續經營其現有玩具製造業務。部分於二零一九年八月三十一日賬面總值約15百萬港元的模具及機器將於調整後保留於目標公司，並將連同目標公司一起出售，但該等模具及機器屬於一條使用率低下的過時產品線，其於截至二零一九年四月三十日止年度的收益僅佔本集團總收益約5.7%。因此，預期出售該等資產對本集團營運表現的

影響甚微，而出售該等模具所節省的款項預計超過銷售損失的影響。此外，本集團開發及推出的新產品預計亦會彌補收益的減少。因此，預計出售事項不會對本集團生產造成重大影響。

董事認為，出售事項及該協議的條款屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

特別現金股息

待出售事項完成後，預期將向於記錄日期(有待釐定及公佈)名列本公司股東名冊的股東派付約150百萬港元的特別現金股息(「特別現金股息」)。特別現金股息之派付須待出售事項完成後方可作實，而出售事項將須經股東於股東特別大會上批准出售事項、該協議及其項下擬進行交易後方告完成。本公司將於完成出售事項後在實際可行情況下盡快另行刊發公佈，當中列載有關將予宣派及派付的特別現金股息的實際金額、記錄日期、特別現金股息的派付日期及暫停辦理股份過戶登記以釐定享有特別現金股息的權利的詳情。

特別現金股息將自出售事項所得款項淨額(扣除本集團的未來業務發展以及經營及營運資金需求後)派付，佔出售事項所得款項淨額約56%。特別現金股息亦可令股東立刻變現彼等於本公司之股權投資價值。

倘批准出售事項、該協議及其項下擬進行交易的普通決議案未獲股東於股東特別大會上通過，或倘出售事項因任何原因未有完成，將不會向股東派付特別現金股息。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時，務請審慎行事。

有關本集團、賣方及買方的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事玩具產品的製造及銷售。

賣方為本公司的全資附屬公司，主要從事玩具開發及生產活動並管理於中國廣東省東莞市塘廈的生產設施。

買方為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。就本公司基於可公開獲取的資料所知，買方由周炳輝先生及殷自想先生各自最終擁有60%及40%權益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的最高適用百分比率高於75%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，KLH Capital持有750,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的75%。KLH Capital已向買方承諾，其將委派一名代表出席股東特別大會並於股東特別大會上投票贊成有關批准出售事項、該協議及其項下擬進行交易的決議案。

出售事項須待本通函內「先決條件」一節所載條件獲達成後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。特別現金股息之派付須待出售事項完成後，方可作實。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以尋求股東批准出售事項、該協議及其項下擬進行的交易。就本公司經作出一切合理查詢後所知，概無股東於出售事項、該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第72條，於本公司股東大會上提呈表決的決議案須以投票方式進行表決。因此，股東特別大會主席將於股東特別大會上提呈的決議案以投票方式進行表決。於股東特別大會結束後，投票表決結果將於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kiddieland.com.hk)上刊登。

於投票表決時，凡親身或由受委代表或(如為法團)由其正式授權代表出席的股東將可就本公司股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。有權投多於一票的股東毋須用盡其所有票數或以同一方式投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，且有關代表委任表格亦刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kiddieland.com.hk)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照其上印列的指示填妥代表委任表格並於上述大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

經考慮上文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載的事宜，董事認為出售事項及該協議的條款乃屬公平合理，及訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項、該協議及其項下擬進行交易的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的財務及其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
童園國際有限公司
主席
盧鴻
謹啟

二零一九年十月二十三日

1. 三年財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日止三個財政年度的經審核財務資料的詳情分別於招股章程及本公司截至二零一八年及二零一九年四月三十日止財政年度的年度報告中披露，該等資料均登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kiddieland.com.hk)。

2. 債務聲明

於二零一九年八月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有債務總額約174,605,000港元，包括(i)銀行透支約1,713,000港元(當中約1,632,000港元由本公司及其兩家於香港註冊成立的附屬公司所提供的公司擔保作擔保，而餘額約81,000港元乃以若干控股股東控制的公司所擁有的物業作抵押)；(ii)銀行借款約168,167,000港元(當中約7,896,000港元由本公司及其兩家於香港註冊成立的附屬公司所提供的公司擔保作擔保，而餘額約160,271,000港元乃以若干控股股東控制的公司所擁有的物業作抵押)；(iii)應付一家由若干控股股東控制的公司租賃負債約4,725,000港元。

於二零一九年八月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團就不可撤銷備用信用證擁有或然負債約2,210,000港元。

除上文所述或本文另行披露者以及集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，於二零一九年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及未償還，及授權或以其他方式設立但未發行的按揭、押記、債券、債務證券、未償還借貸或屬借貸性質的債務(包括定期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購及融資租賃承擔或其他類似債務、或任何擔保或其他重大或然負債)。

除本節所披露者外，董事並不知悉本集團的債務及或然負債自二零一九年八月三十一日以來有任何重大不利變動。

3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一九年四月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金

本集團所有銀行信貸須每年重續。基於過往經驗，董事有信心，所有該等銀行信貸將可於其期限結束時予以重續。

董事認為，經計及出售事項、調整、集團內公司間轉讓、本集團可動用財務資源(包括內部產生的資金)以及假設銀行將不會透過行使按要求還款的條款催促還款，且本集團現有可動用銀行信貸將可於其期限結束時予以重續及延展至本通函刊發日期起計未來至少12個月，在並無發生不可預見情況下，本集團擁有充足營運資金應付其現時需求及滿足其於本通函刊發日期起計未來至少12個月的需求。

5. 餘下集團的財務及經營前景

出售事項部分所得款項淨額(經扣除特別現金股息金額)擬用於償還若干債務及用作本集團的一般營運資金，因此完成出售事項後的財務成本將有所減少，而本集團的槓桿比率將有所改善。

於完成出售事項後，本集團管理層將繼續專注發展玩具業務，這一直為本集團的核心主營業務。儘管全球數家主要零售商先後倒閉，加上全球經濟表現低迷，玩具業務備受衝擊，本集團透過出售事項成功淘汰一條過時產品線，將有助提升本集團的整體利潤率。此外，透過處置與出售事項相關的若干資產，令致其後錄得的折舊開支減少，亦將改善本集團的財務狀況。

預期出售事項將不會對本集團的正常營運造成影響，且本集團的玩具製造業務預計將透過新公司繼續營運而不受任何干擾。本集團管理層須考慮是否選擇生產設施搬遷，這可能成為近期面臨的唯一問題。憑藉售後租回安排，管理層將有三年時間以物色最適當的解決方案，包括(1)延長售後租回安排年期；(2)搬遷至中國更具經濟效益的地區，其勞工及工廠設施成本較東莞更為低廉；或(3)完全遷出中國，於越南等勞工成本較低的國家設立新生產設施。售後租回安排為期三年，從而給予本集團更多靈活性，以審慎衡量上述各種選項及可能取得的任何其他新替代方案，並為日後發展確定最終策略。

6. 餘下集團的管理層討論及分析

以下為餘下集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日止三個年度各年有關業務及表現的管理層討論及分析。

截至二零一九年四月三十日止財政年度

業務及財務回顧

截至二零一九年四月三十日止年度，餘下集團錄得總收益約282.2百萬港元(二零一八年：約307.3百萬港元)。截至二零一九年四月三十日止年度，餘下集團擁有人應佔虧損為約6.5百萬港元(二零一八年：約11.0百萬港元)。收益減少主要由於(i)停止向位於美國的Toys “R” Us(「TRU」)及其於歐洲的若干前附屬公司作出銷售；及(ii)歐洲經濟低迷所致。由於並無上市開支以及並無就TRU的應收貿易款項計提減值撥備，並經收益減少及已確認非現金以股份付款開支抵銷後，年內稅後虧損減少40.9%至約6.5百萬港元。

流動資金及財務資源

截至二零一九年四月三十日止年度，餘下集團主要以內部資源及銀行借款撥付營運資金所需。於二零一九年四月三十日，現金及現金等價物為約19.2百萬港元(二零一八年：約43.1百萬港元)。有關減少主要由於本年度內動用營運資金採購原材料以達致提早生產的目標，及根據未來計劃動用首次公開發售股份所得款項所致。

於二零一九年四月三十日，餘下集團的銀行借款總額為約138.2百萬港元(二零一八年：約123.2百萬港元)。按銀行借款總額相對權益總額計算，餘下集團的財務資本負債率為103.3%(二零一八年：86.2%)。所有銀行借款均按浮動利率計息。餘下集團將維持可用銀行信貸融資及於必要時與銀行磋商以提高借款上限，以滿足營運資金需求。於財政年度結束後，餘下集團以一筆5年期承諾定期貸款再融資借款30百萬港元，該筆貸款須於5年間以每月等額分期償還。

庫務政策及外幣風險管理

餘下集團主要以港元及美元進行銷售及採購，而位於中國的生產工廠產生的開支則以人民幣計值。

由於港元仍與美元掛鈎，餘下集團預期此方面的風險不大，並將密切關注人民幣走勢以考慮須否採取任何行動。

銀行借款乃以港元及美元計值，並主要以浮動利率計息。

於二零一九年四月三十日，餘下集團並無訂立任何對沖外幣的金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零一九年四月三十日，餘下集團於香港及中國僱用1,042名全職管理、行政及生產人員。餘下集團旗下生產工廠僱用的工人數目呈季節性波動，而管理及行政人員數目則保持穩定。餘下集團根據個人表現、經驗及現行行業慣例向僱員支付薪酬。餘下集團提供強制性公積金計劃(就香港僱員而言)、社會保障計劃及住房公積金(就中國僱員而言)、醫療保險及酌情花紅，同時本公司已採納一項購股權計劃，其合資格參與者包括餘下集團僱員。

所持重大投資、重大收購及出售事項

餘下集團於年內並無持有任何重大投資。

資產押記

於二零一九年四月三十日，餘下集團並無向任何第三方抵押資產作為擔保(二零一八年：無)。

資本承擔

於二零一九年四月三十日，餘下集團就收購物業、廠房及設備的承擔0.7百萬港元已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

或然負債

於二零一九年四月三十日，餘下集團就不可撤銷備用信用證產生或然負債3.0百萬港元。除上述者外，餘下集團並無任何其他重大或然負債。

展望

過去兩年是本集團從業以來最具挑戰性的時期。隨著電子產品進一步侵佔玩具市場，傳統玩具需求持續萎縮已成不爭事實。此外，網上銷售的興起，亦在取代傳統實體店概念中扮演了重要的角色，令愈來愈多實體零售商的日常經營出現困難。

全球多數地區市場氛圍持續低迷，即便是表現最佳的美國市場，亦因中美貿易磋商而存在諸多變數。如若玩具被納入下一輪加徵關稅範疇，或會極大削弱產品銷售及利潤。就美國玩具銷售而言，供應鏈條向來精簡高效，因此不論是供應商還是零售商方面，消化進口稅的空間均十分有限。儘管大部分影響最終會轉嫁予終端消費者，但預期餘下集團仍將遭受銷量減少及價格下降等不利影響。

餘下集團繼續致力拓展其網上銷售業務。董事寄望透過網上銷售擴大銷售渠道，但相關成本遠高於傳統銷售模式。因此，管理層務須具策略性地謹慎行事，以保障餘下集團及股東的利益。

生產方面，年內塑膠原材料價格終於回落至可控水平。然而，勞動力供應情況依然難料，為解決人手短缺問題，唯有提高薪酬招募勞工。餘下集團亦繼續於生產過程中提升和引入自動化設施，藉此替代部分勞工密集的生產程序。

本集團管理層將繼續評估有市場價值的新興動漫角色，把握適當機會尋求新的特許授權，致力推進餘下集團業務茁壯成長。6V充電式電動騎行玩具車仍為餘下集團重點發展業務，故餘下集團會繼續開發該系列產品，以期續創輝煌業績。餘下集團亦在改進其金屬三輪車設計，以緊握市場商機推動業務增長。

截至二零一八年四月三十日止財政年度

業務及財務回顧

截至二零一八年四月三十日止年度，餘下集團錄得總收益約307.3百萬港元（二零一七年：約347.4百萬港元）。截至二零一八年四月三十日止年度，餘下集團擁有人應佔虧損為約11.0百萬港元（二零一七年：純利約25.7百萬港元）。收益減少主要由於(i)美國的TRU及其歐洲若干附屬公司的破產呈請；及(ii)歐洲經濟低迷所致。由於本年度未有產

生非經常性稅項抵免及確認的上市開支減少，加上就TRU的破產呈請案件計提應收貿易款項及存貨減值撥備，餘下集團於本年度錄得虧損淨額約11.0百萬港元(二零一七年：純利約25.7百萬港元)。

流動資金及財務資源

截至二零一八年四月三十日止年度，餘下集團主要以內部資源及銀行借款應付營運資金所需。於二零一八年四月三十日，現金及現金等價物為約43.1百萬港元(二零一七年：約6.5百萬港元)。有關增長主要由於本公司股份於二零一七年九月全球發售籌得額外資本81.4百萬港元，惟因年內提取的銀行借款減少而有所抵銷。

於二零一八年四月三十日，餘下集團的銀行借款總額為約123.2百萬港元(二零一七年：約174.0百萬港元)。按銀行借款總額相對權益總額計算，餘下集團的財務資本負債率為86.2%(二零一七年：114.2%)。餘下集團的銀行融資總額約199.1百萬港元。所有銀行借款均按浮動利率計息。

庫務政策及外幣風險管理

餘下集團主要以港元及美元進行銷售及採購，而位於中國的生產工廠產生的開支則以人民幣計值。

由於港元仍然與美元掛鈎，餘下集團預期此方面的風險不大，並將密切注視人民幣走勢以考慮是否需要採取任何行動。

銀行借款以港元及美元計值，且主要按浮動利率計息。

於二零一八年四月三十日，餘下集團並無訂立任何對沖外幣的金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零一八年四月三十日，餘下集團於香港及中國僱用1,234名全職管理、行政及生產人員。餘下集團旗下生產工廠僱用的工人數目呈季節性波動，而管理及行政人員數目則保持穩定。餘下集團根據個人表現、經驗及現行行業慣例向僱員支付薪酬。餘下集團提供強制性公積金計劃(就香港僱員而言)、社會保障計劃及住房公積金(就中國僱員

而言)、醫療保險及酌情花紅,同時本公司已採納一項購股權計劃,其合資格參與者包括餘下集團僱員。

所持重大投資、重大收購及出售事項

餘下集團於本年度並無持有任何重大投資。

資產押記

於二零一八年四月三十日,餘下集團並無向任何第三方抵押資產作為擔保(二零一七年:無)。

資本承擔

於二零一八年四月三十日,餘下集團就收購物業、廠房及設備的承擔1.1百萬港元已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

或然負債

於二零一八年四月三十日,餘下集團就不可撤銷備用信用證產生或然負債4.4百萬港元。除上述者外,餘下集團並無任何其他重大或然負債。

展望

TRU帝國瓦解對本公司造成不利影響。儘管部分流失業務可望由其他現有零售商承接,但仍有一定市場份額未能覓得新主並將永遠消失。為應對此情況,本集團研究兩大不同業務發展方向,其一是開拓從未開發或尚有發展空間的客戶群,其二是擴大產品範圍及於新市場角逐競爭。

於二零一七年底,本公司決定與第三方倉庫合作投資,透過提升於美國的物流能力,加快本集團互聯網銷售增長以配合主要互聯網客戶。直運計劃應運而生,於不同零售網站接獲訂單後,本集團將負責向消費者直接運貨。上述新安排不但簡化了互聯網客戶的業務交易,亦為本集團開闢途徑迎接更多商機。隨著全球互聯網業務不斷增長,董事相信是項投資長遠將帶來豐厚回報。

截至二零一八年四月三十日止財政年度下半年,本公司已成功開發一系列6V充電式電動騎行玩具車,開啟過往從未發掘的全新領域。平均而言,上述新產品的售價較本

公司過去20年推出的常規腳踏車高出一倍有餘。迄今為止的銷售業績令人鼓舞，董事相信新範疇將為未來增長作出莫大貢獻。本公司將繼續發展此系列並擴大產品組合。

本集團於截至二零一八年四月三十日止財政年度面對的其他挑戰是原材料價格及勞工成本上漲以及人民幣兌美元匯率持續升值，導致毛利率下降。為糾正相關負面影響，本集團採取加價等措施，藉此將成本增幅轉嫁客戶，與此同時，於生產過程引入更多自動化裝置及研究重新設計本集團若干產品系列亦有助節省前線生產成本。

截至二零一七年四月三十日止財政年度

業務及財務回顧

截至二零一七年四月三十日止年度，餘下集團錄得總收益約347.4百萬港元。截至二零一七年四月三十日止年度，餘下集團擁有人應佔溢利約25.6百萬港元。

流動資金及財務資源

截至二零一七年四月三十日止年度，餘下集團主要以內部資源及銀行借款應付營運資金所需。於二零一七年四月三十日，現金及現金等價物為約6.5百萬港元。

於二零一七年四月三十日，餘下集團的銀行借款總額為約174.0百萬港元。按銀行借款總額相對權益總額計算，餘下集團的財務資本負債率為114.2%。餘下集團的銀行融資總額為約398.4百萬港元。所有銀行借款均按浮動利率計息。

庫務政策及外幣風險管理

餘下集團主要以港元及美元進行銷售及採購，而位於中國的生產工廠產生的開支則以人民幣計值。

由於港元仍然與美元掛鈎，餘下集團預期此方面的風險不大，並將密切注視人民幣走勢以考慮是否需要採取任何行動。

銀行借款以港元及美元計值，且主要按浮動利率計息。

於二零一七年四月三十日，餘下集團並無訂立任何對沖外幣的金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零一七年四月三十日，餘下集團於香港及中國僱用1,356名全職管理、行政及生產人員。餘下集團旗下生產工廠僱用的工人數目呈季節性波動，而管理及行政人員數目則保持穩定。餘下集團根據個人表現、經驗及現行行業慣例向僱員支付薪酬。餘下集團提供強制性公積金計劃(就香港僱員而言)、社會保障計劃及住房公積金(就中國僱員而言)、醫療保險及酌情花紅。

所持重大投資、重大收購及出售事項

餘下集團於本年度並無持有任何重大投資。

資產押記

於二零一七年四月三十日，餘下集團並無向任何第三方抵押資產作為擔保。

資本承擔

於二零一七年四月三十日，餘下集團就收購物業、廠房及設備的承擔1.7百萬港元已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備。

或然負債

於二零一七年四月三十日，餘下集團就不可撤銷備用信用證產生或然負債3.9百萬港元。除上述者外，餘下集團並無任何其他重大或然負債。

展望

本公司已於截至二零一七年四月三十日止財政年度提出其股份於聯交所主板上市的申請。預期與上市相關的全球發售籌集的額外資本將為本集團改善其生產工廠及加快拓展產品類別提供資金。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。由於(其中包括)集團內公司間轉讓及調整，本附錄所載未經審核歷史財務資料並不反映目標公司於完成時的財務狀況及表現。



羅兵咸永道

東莞童園實業有限公司之歷史財務資料的審閱報告

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

致童園國際有限公司董事會

引言

本所(以下簡稱為「我們」)已審閱載於第II-3至II-7頁之歷史財務資料，此等歷史財務資料包括東莞童園實業有限公司(「目標公司」)於二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日的財務狀況表、截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日止各年度(「相關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表以及解釋附註(「歷史財務資料」)。編製歷史財務資料的目的，僅是因應香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，以供載入童園國際有限公司(「貴公司」)就出售目標公司的100%權益而刊發的日期為二零一九年十月二十三日的通函(「通函」)中。

貴公司董事(「董事」)須負責按照歷史財務資料附註2所載的編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製目標公司的歷史財務資料。董事亦負責管理層釐定為使編製歷史財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的有關內部控制。歷史財務資料並不包括充足資料以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定的一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任在於根據我們協定之委聘條款按我們之審閱就本歷史財務資料達成結論，並僅向閣下全體彙報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料及參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料進行審閱工作。歷史財務資料之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，故我們無法確保我們已知悉可通過審計識別之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信目標公司在相關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年十月二十三日

I 目標公司的歷史財務資料

未經審核簡明全面收益表

	截至四月三十日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收益	134,159	128,699	119,716
銷售成本	<u>(129,252)</u>	<u>(121,530)</u>	<u>(112,547)</u>
毛利	4,907	7,169	7,169
其他收入	107	850	360
其他收益／(虧損)，淨額	2,021	(776)	(754)
銷售及分銷開支	(524)	(566)	(149)
行政開支	<u>(2,496)</u>	<u>(2,078)</u>	<u>(2,780)</u>
經營溢利	4,015	4,599	3,846
財務收入	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
除稅前溢利	4,025	4,604	3,850
所得稅開支	<u>(1,457)</u>	<u>(1,151)</u>	<u>(922)</u>
年內溢利	<u>2,568</u>	<u>3,453</u>	<u>2,928</u>
年內其他全面(虧損)／收益			
可能不會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額	<u>(2,901)</u>	<u>6,073</u>	<u>(3,735)</u>
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(2,901)</u>	<u>6,073</u>	<u>(3,735)</u>
年內全面(虧損)／收益總額	<u>(333)</u>	<u>9,526</u>	<u>(807)</u>

未經審核簡明財務狀況表

	於四月三十日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
預付經營租賃	7,561	8,021	7,299
物業、廠房及設備	36,123	51,059	53,634
遞延所得稅資產	—	845	909
	<u>43,684</u>	<u>59,925</u>	<u>61,842</u>
流動資產			
存貨	2,208	1,980	1,127
未開單收益	25,469	38,421	—
合約資產	—	—	5,810
其他應收款項、按金及預付款項	2,358	941	1,687
應收直接控股公司款項	15,493	—	24,789
可收回所得稅	—	—	713
現金及銀行結餘	1,349	172	166
	<u>46,877</u>	<u>41,514</u>	<u>34,292</u>
資產總額	<u>90,561</u>	<u>101,439</u>	<u>96,134</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	54,000	54,000	54,000
資本儲備	7,159	7,159	7,159
匯兌儲備	(5,367)	706	(3,029)
保留盈利	6,258	9,711	12,639
權益總額	<u>62,050</u>	<u>71,576</u>	<u>70,769</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	400	—	—
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	5,672	4,707	3,857
應計費用及其他應付款項	11,036	14,151	11,321
應付同系附屬公司款項	—	—	497
應付直接控股公司款項	11,036	11,005	9,690
應付稅項	367	—	—
	<u>28,111</u>	<u>29,863</u>	<u>25,365</u>
負債總額	<u>28,511</u>	<u>29,863</u>	<u>25,365</u>
權益及負債總額	<u>90,561</u>	<u>101,439</u>	<u>96,134</u>

未經審核簡明權益變動表

	股本 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
截至二零一七年四月三十日止年度					
於二零一六年五月一日	46,000	7,159	(2,466)	3,690	54,383
年內溢利	—	—	—	2,568	2,568
其他全面虧損：					
— 匯兌差額	—	—	(2,901)	—	(2,901)
全面虧損總額	—	—	(2,901)	2,568	(333)
與擁有人的交易：					
— 資金注資	8,000	—	—	—	8,000
	<u>8,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,000</u>
於二零一七年四月三十日	<u>54,000</u>	<u>7,159</u>	<u>(5,367)</u>	<u>6,258</u>	<u>62,050</u>
截至二零一八年四月三十日止年度					
於二零一七年五月一日	54,000	7,159	(5,367)	6,258	62,050
年內溢利	—	—	—	3,453	3,453
其他全面收益：					
— 匯兌差額	—	—	6,073	—	6,073
全面收益總額	—	—	6,073	3,453	9,526
於二零一八年四月三十日	<u>54,000</u>	<u>7,159</u>	<u>706</u>	<u>9,711</u>	<u>71,576</u>
截至二零一九年四月三十日止年度					
於二零一八年五月一日	54,000	7,159	706	9,711	71,576
年內溢利	—	—	—	2,928	2,928
其他全面虧損：					
— 匯兌差額	—	—	(3,735)	—	(3,735)
全面虧損總額	—	—	(3,735)	2,928	(807)
於二零一九年四月三十日	<u>54,000</u>	<u>7,159</u>	<u>(3,029)</u>	<u>12,639</u>	<u>70,769</u>

未經審核簡明現金流量表

	截至四月三十日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金淨額	7,191	24,168	13,785
已收利息	10	5	4
已付所得稅	(866)	(2,805)	(986)
經營活動所得現金淨額	6,335	21,368	12,803
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	(9,523)	(22,627)	(12,829)
預付經營租賃款項	(7,658)	—	—
出售物業、廠房及設備的所得款項	—	—	30
投資活動所用現金淨額	(17,181)	(22,627)	(12,799)
融資活動所得現金流量			
已收控股公司資金注資所得款項	8,000	—	—
融資活動所得現金淨額	8,000	—	—
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(2,846)	(1,259)	4
匯率差額的影響	206	82	(10)
於年初的現金及現金等價物	3,989	1,349	172
於年末的現金及現金等價物	1,349	172	166

歷史財務資料附註

1 一般資料

本公司於二零一六年六月三日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造及銷售塑膠玩具產品（「玩具業務」）。

目標公司為一間於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於東莞市塘廈鎮高麗工業區。

作為本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）玩具業務的一部分，目標公司主要於中國從事玩具產品的製造，以支持本集團的玩具業務。

2 編製基準

歷史財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，且由董事僅為載入通函而編製。其並未載有足夠資料構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所述之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套簡明財務報表。其應與本公司截至二零一九年四月三十日止年度的年報一併閱讀。

歷史財務資料乃根據本公司截至二零一九年四月三十日止年度之年報所載本集團採用的會計政策編製。除已自二零一八年五月一日起首次應用的新會計政策、香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」外，該等政策於所有呈報期間貫徹應用。

3 期後事項

於二零一九年四月三十日之後，本集團全資擁有的一間來料加工廠東莞童園玩具廠所有餘下的物業、廠房及設備以及租賃相關資產均已於二零一九年六月中旬轉讓予目標公司。

於二零一九年四月三十日之後，若干物業、廠房及設備已出讓予目標公司於中國的同系附屬公司。

(A) 餘下集團的未經審核備考財務資料

編製下文所列餘下集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明(a)餘下集團的財務狀況，猶如出售事項、集團內公司間轉讓及調整於二零一九年四月三十日已完成；及(b)餘下集團於截至二零一九年四月三十日止年度的財務表現及現金流，猶如出售事項、集團內公司間轉讓及調整於二零一八年五月一日已完成。編製此未經審核備考財務資料僅作說明用途，且由於其假設性質，其未必能真實反映餘下集團於二零一九年四月三十日或任何未來日期的財務狀況(倘出售事項、集團內公司間轉讓及調整於二零一九年四月三十日已完成)或本集團於截至二零一九年四月三十日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流(倘出售事項、集團內公司間轉讓及調整於二零一八年五月一日已完成)。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條基於本公司二零一九年年報所載本集團於二零一九年四月三十日的綜合財務狀況表、本集團截至二零一九年四月三十日止年度的綜合全面收益表及綜合現金流量表(乃摘錄自本集團截至二零一九年四月三十日止年度的綜合財務報表)、本通函附錄二所載目標公司的未經審核歷史財務資料而編製，並已作出有關附註所述備考調整。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一九年 四月三十日 的經審核 綜合財務 狀況表				餘下集團的 未經審核 備考綜合財 務狀況表 千港元
	備考調整				
	千港元 附註1	千港元 附註2a	千港元 附註2b	千港元 附註2c	
資產					
非流動資產					
預付經營租賃	12,330	(7,299)	(5,031)	3,845	3,845
物業、廠房及設備	119,333	(53,634)	(25,065)		40,634
無形資產	11,853				11,853
遞延所得稅資產	8,069	(909)		(848)	6,312
其他應收款項及預付款項	72			34,178	34,250
	<u>151,657</u>				<u>96,894</u>
流動資產					
存貨	118,079	(1,127)			116,952
合約資產	—	(5,810)		5,810	—
應收貿易款項及應收票據	25,348				25,348
其他應收款項、按金及預付款項	5,433	(1,687)		4,717	8,463
應收餘下集團款項	—	(24,789)		24,789	—
可收回所得稅	1,137	(713)			424
現金及銀行結餘	19,392	(166)		327,701	346,927
	<u>169,389</u>				<u>498,114</u>
資產總額	<u>321,046</u>				<u>595,008</u>
本公司擁有人應佔權益					
股本	100,000				100,000
其他儲備	6,242				6,242
匯兌儲備	(2,409)			3,029	620
保留盈利	24,111			190,539	214,650
權益總額	<u>127,944</u>				<u>321,512</u>

	本集團於 二零一九年 四月三十日 的經審核 綜合財務 狀況表				備考調整	餘下集團的 未經審核 備考綜合財 務狀況表	
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	
	附註1	附註2a	附註2b	附註2c			
負債							
非流動負債							
遞延所得稅負債	4,337						4,337
其他應付款項	58						58
	<u>4,395</u>						<u>4,395</u>
流動負債							
應付貿易款項及應付票據	21,240	(3,857)					17,383
其他應付款項及應計費用	27,485	(11,321)			88,803		104,967
合約負債	1,371						1,371
應付餘下集團款項	—	(10,187)	(65,536)		75,723		—
銀行借款	138,233						138,233
應付稅項	378					6,769	7,147
	<u>188,707</u>						<u>269,101</u>
負債總額	<u>193,102</u>						<u>273,496</u>
權益及負債總額	<u>321,046</u>						<u>595,008</u>

餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一九年 四月三十日 止年度的 經審核綜合 全面收益表							餘下集團的 未經審核備考 綜合全面 收益表 千港元
	備考調整							
	千港元 附註1	千港元 附註3a	千港元 附註3b	千港元 附註3c	千港元 附註3d	千港元 附註3e	千港元 附註3f	
收益	289,049	(119,716)	112,915					282,248
銷售成本	(250,191)	112,547	(106,153)	4,740	(1,375)			(240,432)
毛利	38,858							41,816
其他收入	731							731
其他收益淨額	2,102	394	(394)			241,959		244,061
銷售及分銷開支	(11,593)	149	(149)					(11,593)
行政開支	(34,438)	2,780	(2,780)					(34,438)
金融資產減值虧損撥回，淨額	731							731
經營(虧損)/溢利	(3,609)							241,308
財務收入	8	(4)	4				1,504	1,512
財務開支	(5,231)							(5,231)
財務成本淨額	(5,223)							(3,719)
除稅前(虧損)/溢利	(8,832)							237,589
所得稅開支	(529)	922	(861)	(391)	113	(38,648)		(39,394)
年內(虧損)/溢利	(9,361)							198,195
年內其他全面虧損								
可能重新分類至損益的項目								
匯兌差額	(4,825)	3,735	(3,735)					(4,825)
重新分類至損益的項目								
出售附屬公司時匯兌差額變現	—					(706)		(706)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(4,825)							(5,531)
年內全面(虧損)/收益總額	(14,186)							192,664

餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一九年 四月三十日 止年度的經 審核綜合現 金流量表						餘下集團的 未經審核備 考綜合現金 流量表
	備考調整						
	千港元 附註1	千港元 附註3a	千港元 附註3b	千港元 附註3c	千港元 附註3d	千港元 附註3e	
經營活動所得現金流量							
經營所得現金淨額	17,288	(13,785)	13,378	(4,740)	1,375		13,516
已收利息	8	(4)	4				8
已付利息	(5,308)						(5,308)
退回所得稅	677	986	(925)	391	(113)		1,016
經營活動所得現金淨額	<u>12,665</u>						<u>9,232</u>
投資活動所得現金流量							
購買物業、廠房及設備	(31,720)	12,829	(12,829)				(31,720)
出售物業、廠房及設備的所得款項	60	(30)					30
結算收購許可證產生的負債	(19,889)						(19,889)
出售附屬公司的所得款項淨額	—					327,701	327,701
投資活動(所用)/所得現金淨額	<u>(51,549)</u>						<u>276,122</u>
融資活動所得現金流量							
銀行借款的所得款項	363,739						363,739
償還銀行借款	(329,431)						(329,431)
融資活動所得現金淨額	<u>34,308</u>						<u>34,308</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(4,576)						319,662
匯率差額的影響	(37)	10	(10)				(37)
於年初的現金及現金等價物及銀行透支	<u>5,585</u>						<u>5,585</u>
於年末的現金及現金等價物及銀行透支	<u>972</u>						<u>325,210</u>

餘下集團的未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自本集團截至二零一九年四月三十日止年度的已刊發年度報告所載於二零一九年四月三十日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至該日止年度的經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2. 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整(假設出售事項、集團內公司間轉讓及調整已於二零一九年四月三十日發生)：
 - a. 有關調整指終止確認目標公司於二零一九年四月三十日的資產及負債的賬面值(假設出售事項已於二零一九年四月三十日發生)。目標公司的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司的未經審核簡明財務狀況表。
 - b. 目標公司於完成日期所持有物業、廠房及設備以及預付經營租賃將計及因集團內公司間轉讓及調整而發生的餘下集團與目標公司之間的資產轉讓(統稱「資產轉讓」)。有關調整指確認轉讓予目標公司的資產及終止確認目標公司所轉出該等資產產生的淨影響(不包括稅項影響)(假設集團內公司間轉讓及調整分別已於二零一九年四月三十日發生及基於綜合層面錄得的賬面值計算)。

	附註	千港元
若干預付經營租賃以及物業、廠房及設備自餘下集團向目標公司的集團內公司間轉讓	(i)	84,957
減：目標公司就調整向餘下集團出讓若干物業、廠房及設備	(ii)	<u>(19,421)</u>
資產轉讓的總代價	(iii)	65,536
減：撥回目標公司與餘下集團之間的集團內公司間資產轉讓所產生未變現收益	(iv)	<u>(35,440)</u>
		<u><u>30,096</u></u>

附註

- (i) 於二零一九年四月三十日後，餘下集團完成集團內公司間轉讓，並以代價84,957,000港元向目標公司轉讓物業、廠房及設備以及預付經營租賃。
- (ii) 於二零一九年四月三十日後，目標公司以代價19,421,000港元向本集團於二零一八年十月在中國成立的新附屬公司(「新公司」)出讓物業、廠房及設備。
- (iii) 資產轉讓的代價將通過本集團的往來賬戶結清。有關賬面淨值包括因過往年度集團內公司間交易而產生的未變現收益。

(iv) 有關金額指為撥回因集團內資產轉讓所產生的未變現收益之影響而作出的綜合調整。

- c. 有關調整指出售的估計收益(假設出售事項、調整及集團內公司間轉讓已於二零一九年四月三十日發生並完成)及計算如下：

	附註	千港元
<i>現金代價</i>		
於完成出售事項後所收取現金代價	(i)	327,701
自出售事項完成起18個月後應收餘下代價的現值	(i)	34,178
買方承擔的稅項及相關附加費超出金額	(ix)	<u>4,717</u>
		366,596
<i>非現金代價</i>		
售後租回安排的估計公平值	(ii)	<u>3,845</u>
總代價		370,441
(減)／加：		
目標公司淨資產賬面值(假設集團內公司間轉讓及調整已於二零一九年四月三十日完成)，不包括稅項影響	(iii)	(35,329)
終止目標公司及其僱員間所有勞動關係的估計遣散費開支	(iv)	(29,364)
出售事項相關估計交易成本	(v)	(23,529)
有關出售事項的估計印花稅	(vi)	(182)
因出售事項收益而須繳納的估計中國企業所得稅，按適用稅率計算	(vii)	(31,011)
因集團內公司間轉讓及調整而產生的增值稅及相關附加費	(ix)	(4,717)
有關出售事項的應付估計香港利得稅，按適用稅率計算	(vii)	(6,769)
因動用結轉稅項虧損而抵銷出售事項相關遞延稅項資產的估計香港利得稅	(vii)	(519)
因變現轉讓予目標公司的資產收益而撥回遞延所得稅資產	(x)	(329)
於出售目標公司時變現匯兌儲備		(3,029)
豁免目標公司應付餘下集團的合約資產及淨結餘	(viii)	<u>(45,124)</u>
		<u><u>190,539</u></u>

附註

- (i) 根據日期為二零一九年八月五日的該協議，出售事項的現金代價為人民幣320百萬元，其中人民幣288百萬元將於完成出售事項時支付，而人民幣32百萬元將於該協議日期起計滿一年半當日支付。
- (ii) 根據日期為二零一九年八月五日的該協議，本集團將與目標公司就工廠及樓宇(「售後租回」)訂立一份物業租賃合約(「物業租賃合約」)，自完成該協議日期起計為期三年，其中首18個月免租。出售事項非現金代價3,845,000港元乃就售後租回根據香港會計準則(「香港會計準則」)第17號「租賃」予以確認。
- (iii) 目標公司的賬面值(假設集團內公司間轉讓及調整已於出售事項前完成)計算如下：

	附註	千港元
本通函附錄二所載目標公司於二零一九年四月三十日的資產淨值		70,769
資產轉讓導致預付經營租賃以及物業、廠房及設備增加淨額	2(b)	65,536
資產轉讓導致應付餘下集團款項增加	2(b)	(65,536)
撥回因過往期間集團內公司間交易而產生的未變現收益	2(b)(iv)	<u>(35,440)</u>
		<u><u>35,329</u></u>

- (iv) 於買方獲得目標公司100%權益前，餘下集團將終止目標公司與其僱員間所有勞動關係，並將全數結清與該終止相關的所有薪資、未結費用、保險及應付稅項。本集團估計就此將產生約29,364,000港元的遣散費開支。
- (v) 出售事項的估計交易成本指出售事項直接產生的成本及開支23,529,000港元，包括服務費用及專業費用。有關成本及開支由餘下集團承擔。
- (vi) 有關出售事項的估計印花稅指中國印花稅182,000港元，乃按未折現現金代價以0.05%稅率計算。
- (vii) 有關出售事項收益的估計所得稅包括中國企業所得稅(乃按轉讓目標公司股權產生的估計應課稅出售收益以10%稅率釐定)及就過往年度折舊撥備回撥的相關香港利得稅。
- (viii) 就未經審核備考財務資料而言，目標公司應付或應收餘下集團結餘(包括因向餘下集團提供分包服務而產生的合約資產)經抵銷後將於完成時獲豁免。

- (ix) 如附註2(b)(i)所述，餘下集團就集團內公司間轉讓產生增值稅4,248,000港元及直接相關附加費及開支469,000港元。該項增值稅為可收回及可予結轉以抵銷其後增值稅開支。根據該協議，買方向賣方承諾，倘賣方因出售事項而應支付的中國稅項總額(包括因按買方要求向目標公司轉讓資產而產生的稅務開支)超過代價的10%，則超出金額應由買方承擔。因此，買方應承擔支付增值稅以及直接相關附加費及開支。
- (x) 本集團於二零一九年四月三十日因集團內資產轉讓所產生的未變現收益獲變現而撥回遞延所得稅資產329,000港元。

目標公司資產淨值於完成日期及二零一九年四月三十日的差額與採納香港財務報告準則第16號將導致未經審核備考財務資料所載出售事項的收益金額有所變化。

- d. 除上文附註所載者外，就編製餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表，概無作出其他調整以反映任何交易結果或本集團於二零一九年四月三十日後訂立的其他交易。
3. 已對未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出以下備考調整(假設出售事項已於二零一八年五月一日發生)：
- a. 有關調整指撤除目標公司截至二零一九年四月三十日止年度的業績及現金流量。目標公司的業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一九年四月三十日止年度的未經審核簡明全面收益表及未經審核簡明現金流量表。
- b. 有關調整指計及於集團內公司間轉讓及調整後餘下集團所持資產(即模具及機器)及業務的綜合業績及綜合現金流量(假設出售事項已於二零一八年五月一日發生)。收益乃根據特別識別為與於集團內公司間轉讓及調整後餘下集團所保留資產有關的銷售交易及相應現金流量作出調整，佔本集團截至二零一九年四月三十日止年度收益的94.3%。銷售成本及相應現金流量金額乃根據於集團內公司間轉讓及調整後餘下集團所持資產直接應佔的收益比例作出調整。由於董事預期將透過新公司繼續營運而不會出現任何中斷，本集團預計將產生相若金額的經營開支與相應現金流量。
- c. 有關調整指於截至二零一九年四月三十日止年度的銷售成本及相應所得稅利益中撤除目標公司所持有物業、廠房及設備以及預付經營租賃的折舊開支。
- d. 有關調整指於截至二零一九年四月三十日止年度的銷售成本及相應現金流量中計入根據售後租回安排租賃工廠及樓宇的租賃開支。

- e. 有關調整指出售的估計收益(假設出售事項已於二零一八年五月一日完成),計算如下:

	附註	千港元
總代價		370,441
減:		
本公司擁有人應佔目標公司淨資產賬面值(假設集團內公司間轉讓及調整已於二零一八年五月一日完成),不包括稅項影響	(i)	(33,276)
終止目標公司與其僱員間所有勞動關係的估計遣散費開支	2(c)(iv)	(29,364)
出售事項相關估計交易成本	2(c)(v)	(23,529)
有關出售事項的估計印花稅	2(c)(vi)	(182)
因出售事項收益而須繳納的估計中國企業所得稅,按適用稅率計算	2(c)(vii)	(31,011)
因集團內公司間轉讓及調整而產生的增值稅及附加費	2(c)(ix)	(4,717)
有關出售事項的估計香港利得稅,按適用稅率計算	2(c)(vii)	(6,994)
因變現轉讓予目標公司的資產加成而撥回遞延所得稅資產	(ii)	(643)
於出售目標公司時變現匯兌儲備		706
豁免目標公司應付餘下集團的合約資產及淨結餘	2(c)(viii)	<u>(38,120)</u>
		<u>203,311</u>

附註

- (i) 目標公司淨資產賬面值指於二零一八年五月一日綜合入賬的過往賬面值(假設集團內公司間轉讓及調整已完成),其計算如下:

	附註	千港元
本通函附錄二所載目標公司於二零一八年五月一日的		
資產淨值		71,576
資產轉讓導致物業、廠房及設備增加淨額	2(b)	65,536
資產轉讓導致應付餘下集團款項增加	2(b)	(65,536)
撥回因過往期間集團內公司間交易而產生的未變現收益	2(b)(iv)	<u>(38,300)</u>
		<u>33,276</u>

- (ii) 本集團於二零一八年五月一日因集團內資產轉讓所產生的未變現收益獲變現而撥回遞延所得稅資產643,000港元。

- f. 有關調整指確認應收買方遞延代價的推算利息收入。

- g. 除上文附註所載者外，就編製餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團未經審核備考綜合現金流量表，概無作出其他調整以反映任何交易結果或本集團於二零一八年五月一日後訂立的其他交易。
4. 除本通函所載董事會函件及本公司日期為二零一九年八月五日的公告所披露者外，目標公司以往生產本集團所售之所有玩具，為本集團業務的組成部分。於截至二零一九年四月三十日止年度後，本集團進行集團內公司間轉讓及調整。若干所需產品、有關模具及相關機械已轉讓予新公司。目標公司保有本集團餘下租賃相關資產、工廠及樓宇、若干模具及機器。目標公司保有的該等相關物業、廠房及設備屬於一條使用率低下的過時產品線，其於截至二零一九年四月三十日止年度的收益僅佔餘下集團收益約5.7%。目標公司於完成日期的業務營運及資產與本通函附錄二所載目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年四月三十日止年度的歷史財務資料有重大差異。本通函附錄二載列的目標公司歷史表現並不代表目標公司於完成日期所保有出售資產及業務的表現。
5. 就餘下集團的未經審核備考財務資料而言，人民幣按人民幣0.88元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、應已經或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
6. 由於目標公司於完成日期的資產淨值可能有別於餘下集團未經審核備考財務資料所呈報金額，目標公司資產淨值的最終金額及出售事項的估計收益可能有別於上文呈列的金額。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團未經審核備考財務資料(載於第III-1至III-11頁)發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的鑒證報告

致童園國際有限公司列位董事

本所已對除東莞童園實業有限公司(「目標公司」)以外的童園國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(不包括目標公司的 貴集團稱為「餘下集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就 貴公司全資附屬公司童園實業有限公司擬出售目標公司100%股權(「該交易」)而於二零一九年十月二十三日刊發的通函中第III-1至III-11頁內所載於二零一九年四月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年四月三十日止年度的未經審核備考綜合全面收益表、截至二零一九年四月三十日止年度的未經審核備考現金流量表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於第III-1至III-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一九年四月三十日的財務狀況及對 貴集團截至二零一九年四月三十日止年度的財務表現及現金流量可能造成影響，猶如該交易已分別於二零一九年四月三十日及二零一八年五月一日發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一九年四月三十日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公佈審核報告。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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段的規定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。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德規範的規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為等基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制體系，包括將有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律和監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考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採集合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生或進

行。因此，我們概不對該交易於二零一八年五月一日或二零一九年四月三十日的實際結果會與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對公司性質的瞭解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關業務情況的瞭解。

本業務也包含評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所得之憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準適當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 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，所作調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年十月二十三日

以下為獨立專業測量師及估值顧問利駿行測量師有限公司就其於二零一九年八月三十一日對目標公司持有之物業權益之估值而編製之估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
業務及財務服務估值師

閱讀本報告的人士謹請留意，以下報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈香港測量師學會估值準則（二零一七年版）（「香港測量師學會準則」）所依循的國際估值準則理事會所頒佈二零一七年國際估值準則（「國際估值準則」）所載報告指引擬備。該項準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如閱讀本報告人士的法律代表）進一步調查可能證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落的文字。本報告內詞彙的中英文翻譯僅供讀者識別，不具法律地位或涵義。本報告乃以英文格式擬備及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查結果及結論乃以吾等於通函（定義見下文）之最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留修訂本報告及其結論的權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等遵照童園國際有限公司(下文稱為「指示方」)現時之管理層向吾等發出的指示，對東莞童園實業有限公司(下文稱為「目標公司」)於中華人民共和國(下文稱為「中國」)擁有物業權益之指定不動產(與本報告物業一詞相同)進行評估，及報告目標公司於中國租用之重大物業權益之現狀，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其他資料，支持吾等對目標公司第一類物業於二零一九年八月三十一日(下文稱為「估值日期」)的估值的意見，以供指示方之內部管理人員參考。

吾等明白使用吾等的估值報告(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查的部分，惟吾等並無獲委聘就特定買賣發表推薦建議，或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，吾等的估值報告概不取代指示方就該估物業作出商業決定須進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料以供指示方於其盡職審查時進行參考，吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。

應指示方之要求，吾等擬備本估值報告(包括全文章節、估值概要及物業詳情及估值章節)，以供載入童園國際有限公司(下文稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)日期為二零一九年十月二十三日的通函(「通函」)，供 貴公司股東參考。

第一類物業估值

估值基準

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩種估值基準對物業進行估值，即市值基準及非市值評估基準。於是次委聘中，吾等獲指示按市值基準提供吾等對物業估值之意見。

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

然而，在估值日期，物業並無有關國有土地使用權證或房地產所有權證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

除另有註明者外，吾等並無按重建基準進行評估，而研究其他可能之發展方式及相關經濟因素並不在吾等的工作範圍內。

第二類租賃物業權益之呈報

第二類物業受租賃安排限制，而吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，主要是由於其屬租賃性質或禁止轉讓或分租或無可觀性租金收入。

可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近期經批准的面積，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

於通函之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等工作結果中所呈報調查結果或估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該等物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所載調查結果或估值。

業權的確立

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司之指定人士向吾等提供必要文件，以支持各項物業之合法權益擁有人有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地按其現有用途佔用、轉讓、按揭或出租其物業(就此而言，即絕對業權)而不附帶任何產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或已辦妥餘下手續，而目標公司有權佔用及使用該等物業。吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對合法權益擁有人從有關當局獲得物業之方式是否合法及正當性進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業的文件副本。吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在吾等獲提供文件副本中可能未有列示的任何修訂資料。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及物業的法定業權及權利(如有)的任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就誤解該等文件承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱就物業向有關當局存案之文件正本、核實合法業權或核實呈交吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定業權，亦無法匯報物業是否存在任何可能已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12號所載規定，並就物業之合法業權僅依賴指示方提供之文件副本及中國法律意見副本。吾等獲悉中國法律意見乃由 貴公司中國法律顧問大成律師事務所於二零一九年十月擬備，吾等概不就該法律意見負責或承擔任何責任。

在吾等之報告中，吾等已假設各物業之合法權益擁有人已從有關機構取得一切批文及／或認可證明，而合法權益擁有人繼續擁有物業之業權方面並無任何法律障礙（特別是來自監管機構的法律障礙）。倘情況並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之意見。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

對物業進行視察及勘測

吾等之見習測量師田琪女士曾於二零一九年九月視察該等物業。吾等曾視察有關物業的外牆，及在可能情況下，亦曾視察物業的內部，並已獲得吾等就估值所要求的資料。吾等未有視察該物業中被覆蓋、遮蔽或不能通達的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等未能就未視察部分的狀況發表任何意見或建議，故本報告不應被視為就該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行樓宇測量、結構測量、查察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現該等物業有任何嚴重損壞。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損壞。吾等並無對其任何設施（如有）進行測試，亦無法確認被覆蓋、遮蔽或不能通達的設施。

吾等並無進行實地量度，以核實物業的樓面面積是否正確，惟已假設文件中所示及向吾等所提供之樓面面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等進行物業估值或報告之委聘及議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所

載該等物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。指示方或該等物業的權益擁有人應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料。因此，吾等無法匯報物業在此方面並無上述各項風險。就此估值而言，吾等假設有關於查驗不會對有關物料的存在作出重大披露。

吾等並不知悉於物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察之詳情，而有關於審查可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時假設物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地歷史或現時之用途，以確定該等物業會否因有關用途或地點而存在或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所呈報估值(如有)或會減少。

資料來源及其核實

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該等物業的文件副本，並已參考該等副本而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等的估值程序毋須進行任何查冊或查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此吾等並不適宜就指示方或目標公司之指定人士所提供的文件的合法性及有效性提供建議及意見。

吾等完全依賴指示方或目標公司之指定人士所提供之全部物業清單及資料，未有再進行核實，且全面接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、租約情況、佔用情況、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。指示方向吾等確認，除吾等之報告所披露物業外，目標公司並無其他物業權益。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分估值報告的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等的估值或工作程序並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作擬備本報告的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等的工作中採納其他專業人士、外來數據來源及指示方或目標公司之指定人士提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之工作。吾等所採納的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等並不就指示方或目標公司之指定人士未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得指示方或目標公司之指定人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據指示方或目標公司之指定人士就可能影響有關估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或目標公司之指定人士向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

限制條件

吾等於本估值報告內對該物業的估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本估值報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。

吾等對第一類物業的估值乃基於下列假設，即該物業並無任何未經授權的改建、擴建或加建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及固有危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策轉變而承擔任何責任，亦無責任負責修訂本估值報告以反映於本函件日期以後所發生或吾等得悉的事件或狀況。

在未獲得吾等書面批准所示形式及內容的情況下，本估值報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得以任何方式收錄於任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意將本報告於通函刊載，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於基於所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔以及視作經慮及彼等就有關損失或損害所承擔責任而向指示方支付的適當分擔費用，在考慮吾等就此需承擔之責任後合理應付之金額。

儘管有上述條文，惟吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任金額在任何情況下不得超過就產生責任的服務或工作成果部分支付予吾等的費用。於任何情況下，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況。為免產生疑問，吾等之責任不會超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定之金額之較低者。

指示方及 貴公司須就吾等因就委聘而提供之資料，於任何時間以任何形式被提起、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為乃因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意違約或欺詐所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

本估值報告乃根據上市規則第5章及應用指引第12號所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而擬備。是次估值由吾等以符合資格進行估值之外聘估值師身份進行。

吾等將保留此報告副本，連同由指示方就是項工作提供的資料，而該等資料及文件將遵照香港法例由其向吾等提供之日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等視此等記錄為保密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士存取有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令則作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

該等物業之分析及估值完全依賴於本報告所作假設，該等假設並非全部均可輕易予以量化或精確地查明。倘於日後部分或全部假設被證實為不準確，將對所呈報之調查結果或估值結論有重大影響。

吾等謹此證明，估值費並不會根據估值結論更改，吾等並無於該等物業、貴集團或目標公司或已報告估值中擁有重大利益。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
14樓
童園國際有限公司董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：
田琪 *B.Sc. M.Sc.*
謹啟

二零一九年十月二十三日

吳紅梅女士自一九九四年起於香港、澳門及中國內地進行不動產之估值。彼乃香港測量師學會資深會員，亦為名列香港測量師學會頒佈的《合資格進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊》的估值師。

估值概要

第一類 — 目標公司於中國持有及佔有之物業及按市值基準進行估值

物業	於二零一九年		於二零一九年
	八月三十一日	目標公司	於二零一九年
	現況下之	之權益	現況下目標公司
	估值金額		應佔估值金額
1. 位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈高麗工業區的一棟工廠綜合大樓 郵編：523728	無	百分之百	無
		總計	<u>無商業價值</u>

第二類 — 目標公司於中國按租賃安排持有之物業

物業	於二零一九年	
	八月三十一日	
	現況下目標公司	
	應佔估值金額	
2. 建於毗鄰上述第1項物業之土地及 位於中華人民共和國廣東省東莞市 塘廈高麗工業區的若干棟樓宇 郵編：523728	無	
	總計 <u>無商業價值</u>	

物業詳情及估值

第一類 — 目標公司於中國持有及佔有之物業及按市值基準進行估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 現況下目標公司 應佔估值金額
1. 毗鄰下文第二類第2項物業及位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈高麗工業區的一棟工廠綜合大樓 郵編：523728	該物業包括一幅地盤面積約為37,616平方米的土地，其上建有5棟主要樓宇及構築物。 (見附註1至4) 主要樓宇為1至3層高，乃於一九九八年至二零零一年建成。總建築面積為約37,204.25平方米。 (見附註6及7)	經指示方及貴公司指定之人士視察及確認，於估值日期，該物業由貴集團佔用作生產、倉庫、辦公及存儲用途。	無商業價值 (見下文附註10)
	該物業位於市區，四周為綜合開發項目。		

附註：

- 根據東莞市塘廈鎮經濟發展總公司(以下簡稱「經濟發展公司」)與童園實業有限公司(以下簡稱「童園實業」)簽訂之日期為一九九七年十二月一日之有償使用土地合約及經濟發展公司、童園實業及東莞塘廈童園玩具廠(以下簡稱「東莞童園玩具廠」)作出之日期為二零一三年九月二十九日之補充協議，東莞童園玩具廠應擁有地盤面積約90,000平方米的地塊的土地使用權，物業土地為其中組成部分，自一九九七年十二月一日起至二零四七年十一月三十日止為期50年。根據本公司中國法律顧問所擬備的中國法律意見，上述協議為無效。吾等獲悉，於二零一六年九月，土地已重新由東莞市塘廈鎮平山第五股份經濟合作社(以下簡稱「平山經濟合作社」)及東莞市塘廈鎮清湖頭股份經濟聯合社(以下簡稱「清湖頭經濟聯合社」)土地各自的利益相關方擁有。有關土地事項之歷史背景詳情請參閱本公司日期為二零一七年九月十一日的招股章程內「業務」章節項下「我們的物業」一節。

2. 根據東莞市國土資源局於二零一六年九月五日發出的行政處罰決定，目標公司佔用一幅地盤面積為91,879平方米之土地，以於一九九七年十二月至二零零七年十一月期間興建其生產廠房及輔助設施。然而，因未遵守取得使用有關土地之權利的程序，東莞童園實業被命令於函件日期起計15日內返還土地予土地擁有人。據告知，91,879平方米之土地包括該物業及下文所提述之第二類第2項物業。
3. 根據目標公司與平山經濟合作社訂立之日期為二零一六年十二月二十七日之協議，訂約雙方協定經計及目標公司已作出補辦申請一幅地盤面積為23,503.3平方米之地塊之國有土地使用權證後，平山經濟合作社確認該部分土地上所建樓宇屬於目標公司。
4. 根據目標公司與清湖頭經濟聯合社訂立之日期為二零一七年一月十三日之協議，訂約雙方協定經計及目標公司已作出補辦申請一幅地盤面積為14,112.7平方米之地塊之國有土地使用權證後，清湖頭經濟聯合社確認該部分土地上所建樓宇屬於目標公司。
5. 據告知，主體樓宇及構築物位於上文附註3及4所述的地塊。
6. 根據吾等實地視察及 貴公司指定人士提供之資料，該物業土地上建有5棟主要樓宇及構築物，總建築面積為約37,204.25平方米。樓宇及構築物之面積明細如下：

	建成年份	建築面積 (平方米)
(i) 兩棟兩層高及一棟三層高車間 (A、B及C棟工廠大樓)	一九九八年	27,000.00
(ii) 一棟兩層高車間 (D棟工廠大樓)	二零零一年	10,000.00
(iii) 一個一層高電房	一九九八年	<u>204.25</u>
	合計：	<u><u>37,204.25</u></u>

7. 根據所提供資料，上述樓宇及構築物有以下許可證／證書：

樓宇／構築物	建設工程規劃許可證	建設工程施工許可證	建築工程竣工驗收證
(i) A、B及C棟工廠大樓	是	是	是
(ii) D棟工廠大樓	否	否	否
(iii) 電房	是	是	是

8. 根據日期為二零一四年一月二十日之營業執照副本，目標公司為一間於中國成立之有限公司，營運期限為自二零一四年一月二十日起至二零六四年一月二十日止。
9. 根據 貴公司中國法律顧問擬備的法律意見，已註明下列意見：
 - (i) 根據中華人民共和國土地管理法，上文附註1所述之土地使用協議及其補充協議為無效；及
 - (ii) 目標公司此前曾準備申請該物業之有關土地使用權證書及房地產所有權證（誠如上文附註3及4所述），但其後並無進一步辦理該申請。
10. 由於目標公司並無於估值日期獲得該物業之有關所有權證書，故並無賦予該物業任何商業價值。作參考用途，倘於估值日期已取得有關所有權證書且該物業可自由轉讓，則該物業之估值金額為人民幣72,450,000元。

第二類 — 目標公司於中國按租賃安排持有之物業

物業	概況及估用	於二零一九年 八月三十一日 現況下目標公司 應估估值金額
2. 建於毗鄰上述第一類第1項物業之土地及位於 中華人民共和國廣東省東莞市塘廈 高麗工業區的若干棟樓宇 郵編：523728	<p data-bbox="700 444 1166 583">該物業包括10棟於一九九八年至二零一零年期間建成並矗立於面積約54,263平方米之場地上的樓宇。 (見下文附註1及2)</p> <p data-bbox="700 632 1166 770">根據吾等獲提供的資料，該物業的建築面積為約38,972平方米，作車間、倉庫、宿舍及其他輔助設施用途。 (見附註3)</p> <p data-bbox="700 819 1166 921">該物業乃按兩份協議以零租金授予目標公司使用。 (見附註1及2)</p> <p data-bbox="700 970 1166 1034">於估值日期，該物業由 貴集團估用作生產、存儲、員工宿舍及其他輔助用途。</p> <p data-bbox="700 1083 1166 1106">該物業位於市區，四周為綜合開發項目。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據平山經濟合作社與目標公司訂立之日期為二零一六年十二月二十七日之協議，平山經濟合作社為餘下土地(毗鄰上述第1項物業)中之41,514.1平方米(「餘下土地1」)及其上所建樓宇之合法權益擁有人，且平山經濟合作社已同意無償將餘下土地1上所建樓宇之使用權授予目標公司，期限為直至二零四七年十一月三十日止。

2. 根據目標公司與清湖頭經濟聯合社訂立之日期為二零一七年一月十三日之協議，清湖頭經濟聯合社為餘下土地(毗鄰上述第1項物業)中之12,748.7平方米(「餘下土地2」)及其上所建樓宇之合法權益擁有人，且清湖頭經濟聯合社已同意按零租金將餘下土地2上所建樓宇出租予目標公司，為期二十年，其後將可自動重續至二零四七年十一月三十日。

3. 根據所提供資料，該物業包括以下樓宇／構築物：

樓宇／構築物	概約建築面積 (平方米)
(i) E棟工廠大樓(車間及倉庫)	13,763
(ii) F棟工廠大樓(倉庫)	11,630
(iii) A至E棟員工宿舍樓	11,622
(iv) 食堂	1,404
(v) 垃圾房	315
(vi) 車庫	<u>238</u>
	合計： <u><u>38,972</u></u>

4. 根據 貴公司中國法律顧問擬備之法律意見，上文附註1及2所提述之協議被視作零租金租賃協議。該等協議為合法有效，惟以下情況除外：

- (a) 由於物業上所矗立垃圾房及車庫尚未進行竣工驗收以及消防安全檢查，倘遇糾紛，法院或會裁定附註2所述有關垃圾房及車庫之協議部分為無效；及
- (b) 由於中國合同法規定租期不得超過20年，故倘遇糾紛，法院或會裁定上文附註1及2所述之協議租期超過20年的部分為無效。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，且無任何誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部本公司董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納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下：

於相聯法團股份的好倉 — KLH Capital

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	於KLH Capital的概約持股	
					百分比
盧紹基先生	實益擁有人	個人	2,500		25%
盧紹珊女士	實益擁有人	個人	2,500		25%
冼盧紹慧女士	實益擁有人	個人	2,500		25%
盧鴻先生	實益擁有人	個人及家族 (附註)	2,500		25%
梁小蓮女士	實益擁有人	個人及家族 (附註)	2,500		25%

附註：盧鴻先生及梁小蓮女士各自於KLH Capital持有1,250股普通股，佔KLH Capital已發行股本的12.5%。由於彼等各自為對方的配偶，根據證券及期貨條例，彼等各自被視為於對方所持有的1,250股KLH Capital股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要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)的任何股份、相關股份或債權證中持有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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第XV部第7及8分部本公司董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下股東(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益或淡倉：

於股份的好倉

股東名稱	股東身份	股份數目	佔已發行股份總數的 概約百分比
KLH Capital	實益擁有人	750,000,000 (附註)	75%

附註：盧紹基先生、盧紹珊女士、冼盧紹慧女士、盧鴻先生及梁小蓮女士(各自為執行董事)分別持有KLH Capital已發行股份的25%、25%、25%、12.5%及12.5%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會其根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，或擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定存置登記冊的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，盧紹基先生、盧紹珊女士、冼盧紹慧女士、盧鴻先生及梁小蓮女士為KLH Capital的董事。除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或建議委任董事為於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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或其各自的緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，惟董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團的利益而涉及的業務則除外。

4. 董事於本集團合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 董事概無於本集團任何成員公司自二零一九年四月三十日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團已經或有意開展之業務的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 控股股東以本公司為受益人所簽立日期為二零一七年八月三十一日的不競爭契據，詳情載於招股章程內「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節；
- (b) 控股股東及本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）所訂立日期為二零一七年八月三十一日的彌償契據，據此，控股股東以本集團為受益人作出若干彌償保證，當中包括招股章程附錄五「其他資料 — 遺產稅、稅項及其他彌償」一段所述的彌償保證；
- (c) 本公司、控股股東、執行董事、華高和昇財務顧問有限公司及華金證券（國際）有限公司所訂立日期為二零一七年九月八日的包銷協議，詳情載於招股章程內「包銷」一節；及
- (d) 該協議。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 董事服務協議

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或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

8. 專家

提供本通函所載意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
利駿行測量師有限公司	專業測量師

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

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二零一九年四月三十日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 專家同意書

上文「8. 專家」一節所提及的專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands，及香港總部及主要營業地點地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心14樓。

- (b) 本公司的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。
- (c) 本公司的公司秘書為張家昌先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起直至二零一九年十一月八日(包括該日)止的上午九時至下午六時正常營業時間(星期六、星期日及公眾假期除外)內，將於本公司於香港的主要營業地點香港中環夏慤道12號美國銀行中心14樓可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 招股章程；
- (d) 本公司分別截至二零一八年及二零一九年四月三十日止兩個財政年度的年度報告；
- (e) 本通函附錄二所載羅兵咸永道會計師事務所對目標公司未經審核歷史財務資料的審閱報告；
- (f) 本通函附錄三所載羅兵咸永道會計師事務所對餘下集團未經審核備考財務資料的報告；
- (g) 利駿行測量師有限公司所擬備有關目標公司物業權益之函件、估值概要及估值證書，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄內「專家同意書」一段所述同意書；
- (i) 本附錄內「重大合約」一節所述各重大合約；及
- (j) 本通函。

KIDDIELAND
Kiddieland International Limited
童園國際有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3830)

股東特別大會通告

茲通告童園國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十一月八日(星期五)上午十時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心14樓1405室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認出售事項(定義見本公司日期為二零一九年十月二十三日的通函，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、童園實業有限公司(「賣方」)(作為賣方)與東莞市盛托投資股份有限公司(「買方」)(作為買方)所訂立日期為二零一九年八月五日的買賣協議(「該協議」，其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買東莞童園實業有限公司的100%股權，以及該協議項下擬進行的所有交易及與之相關的任何其他協議或文件，並知悉於出售事項完成後，本公司將會按本公司董事認為適當的方式及日期向股東派付特別現金股息約150百萬港元；及
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事(「董事」)或(如需加蓋公司印鑑)任何兩名董事，於其可酌情認為就實施或使該協議或其項下擬進行任何交易以及其附帶或有關之所有事宜生效或與此相關而言屬必要、權宜或適宜的情況下，代表本公司簽立所有有關

股東特別大會通告

文件及協議以及採取一切有關行動及事宜，包括但不限於以公司印鑑(如適用)簽立所有有關文件。」

承董事會命
童園國際有限公司
主席
盧鴻

香港，二零一九年十月二十三日

附註：

1. 根據上市規則，大會上所有決議案將按股數投票表決，投票表決結果將登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kiddieland.com.hk)。
2. 任何有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或(倘持有兩股或以上股份)以上受委代表代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名有關人士均可於上述大會上親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票的人士；惟若多於一名有關聯名登記持有人親身或委派代表出席上述大會，則上述出席大會的人士當中於本公司股東名冊就有關股份名列首位的該名人士方有權單獨就此投票。
4. 代表委任表格必須填妥，並連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署的授權書或授權文件副本，於上述大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，有關代表委任表格將被視作已撤銷。
5. 本通告中文版僅供參考。如有任何歧義，概以英文版為準。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事盧紹基先生、盧紹珊女士、冼盧紹慧女士、盧鴻先生及梁小蓮女士；及獨立非執行董事謝婉珊女士、文嘉豪先生及鄭子龍先生。