

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有克莉絲汀國際控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行或其他代理商，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分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**CHRISTINE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**克莉絲汀國際控股有限公司**

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1210)

主要交易：  
建議出售物業之特別授權  
及  
股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零二零年十月二十三日(星期五)下午二時正假座中華人民共和國上海市普陀區金沙江路33號克莉絲汀舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，會上將審議本通函第EGM-1至EGM-2頁所載的議案。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於本公司網站(<http://www.christine.com.cn>)及香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前已提交之代表委任表格應被視為已撤銷。

二零二零年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 目 錄

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年八月二十一日之公告，內容有關特別出售授權；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	克莉絲汀國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為1210；
「完成」	指	出售事項的完成；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	特別出售授權項下出售事項的代價人民幣80,000,000元；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	建議出售該物業；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二零年十月二十三日（星期五）下午二時正假座中國上海市普陀區金沙江路33號克莉絲汀舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）特別出售授權；
「正式買賣協議」	指	賣方與買方將於取得特別出售授權後就買賣該物業訂立的正式協議；

---

## 目 錄

---

「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；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）的任何實體或人士；
「初步協議」	指	本公司與買方之間有關買賣該物業的協議，由買方於二零二零年六月二十二日簽署；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十八日，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；
「授權期間」	指	自有關特別出售授權的普通決議案於股東特別大會上獲股東正式通過當日起計六個月期間；
「該物業」	指	位於中國南京市秦淮區鈔庫街13、15號商務用地的一處物業，土地面積約978平方米，總建築面積約2,301平方米；
「物業估值師」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣；
「中國法律訴訟」	指	詳情請參閱「緒言」一節；
「買方」	指	王寶慶及上官瑾沅；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；

---

## 目 錄

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）；
「上海克莉絲汀」或 「賣方」	指	上海克莉絲汀食品有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份的持有人；
「特別出售授權」	指	本通函董事會函件所述擬尋求的特別出售授權，詳情載於本通函「特別出售授權」一節；及
「%」	指	百分比。

\* 謹供識別



**CHRISTINE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**克莉絲汀國際控股有限公司**

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1210)

執行董事：

徐純彬先生 (主席)

朱永寧先生

林銘田先生

詹益昇先生

曾建利先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

卓啟明先生

洪敦清先生

中國總辦事處及主要營業地點：

中國

上海市普陀區

金沙江路33號

郵編：200062

獨立非執行董事：

唐勇軍博士

葉杭生先生

薛紅女士

徐曉艷女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心一座

24樓2413A室

敬啟者：

主要交易：  
建議出售物業之特別授權  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。

---

## 董事會函件

---

本公司的經辦人員於日期為二零二零年六月二十二日的初步協議(本公司為初步協議中列明的賣方)上加蓋了上海克莉絲汀的公司印章。初步協議的主要條款如下：

- 初步協議中列明的賣方： 本公司
- 初步協議中列明的買方： 買方
- 擬出售的物業： 該物業
- 收購該物業的代價： 人民幣80,000,000元
- 付款方式： 買方應分別於二零二零年七月二日、二零二零年七月二十日及二零二零年七月三十一日或之前支付人民幣20,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣40,000,000元。
- 條件： 初步協議經雙方簽字蓋章後生效。
- 該物業的所有權的轉讓： 轉讓手續應於買方支付買賣該物業之所有購買價後即刻完成。

據董事所知及所信，經辦人員於下列情況下未取得本公司事先批准在初步協議上加蓋了上海克莉絲汀的印章：

- (i) 於二零二零年四月，董事會通過一項決議案，可用本集團的固定資產作抵押為本集團取得資金，倘有關抵押安排不可行，則按董事會批准的價格出售本集團的固定資產。本公司此前已籌劃出售該物業的計劃並於本公司二零一九年年報第84頁披露，當中載述「綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於……(ii)本集團能否出售其位於南京的土地使用權及樓宇……」。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 於二零二零年六月初，經辦人員（包括當時之董事會主席及上海克莉絲汀當時之法定代表人洪敦清先生（「洪先生」））開始透過多種措施（如就可能出售該物業聯絡房地產代理）物色該物業之合適買家。
- (iii) 由於洪先生為上海克莉絲汀當時之法定代表人（自二零二零年七月三十日起不再擔任上海克莉絲汀之法定代表人），故上海克莉絲汀之公司印章由洪先生保管。從買方取得人民幣80,000,000元之報價後，經辦人員於二零二零年六月二十二日於有關以人民幣80,000,000元的價格出售該物業的初步協議上加蓋上海克莉絲汀的印章，此乃由於經辦人員真誠相信：
- (a) 經考慮市場行情後，人民幣80,000,000元的價格乃屬公平合理。
- (b) 於初步協議上加蓋上海克莉絲汀印章以表示進行出售事項之意向，但除非及直至本公司在經董事會批准及股東批准（如適用）後批准出售事項，否則初步協議並未生效且不應生效，原因為(1)初步協議列明本公司為賣方，而本公司並無於初步協議上簽署或加蓋印章，及(2)初步協議列明初步協議將於簽署及加蓋印章後生效，因此，僅於正式簽署及加蓋印章後初步協議方被視為生效。初步協議已加蓋上海克莉絲汀印章，但從未由任何人士代表本公司或上海克莉絲汀簽署。
- (c) 上海克莉絲汀為該物業的登記業主。由於經辦人員認為於上海克莉絲汀訂立正式買賣協議之前出售事項須經本公司董事會及／或股東批准，故初步協議乃由本公司與買方訂立。買方與上海克莉絲汀必須訂立正式買賣協議，方可完成該物業的轉讓。
- (iv) 於二零二零年六月三十日，董事會的組成發生重大變動，於本公司於二零二零年六月三十日舉行的股東週年大會上四名董事未獲重選。此外，其中一名經辦人員於二零二零年六月三十日辭任。因此，向董事會提呈初步協議以供批准出現延誤。

於該公告日期，董事會已批准出售該物業，代價為人民幣80,000,000元，並建議尋求股東批准訂立正式買賣協議。

---

## 董事會函件

---

據董事所知及所信及根據一份中國法律意見，初步協議不大可能對本公司或上海克莉絲汀及買方具有法律約束力，且根據中國法律，買方與上海克莉絲汀必須訂立正式買賣協議，方可完成該物業的轉讓。截至目前，尚未訂立正式買賣協議，因此上海克莉絲汀仍是該物業的登記業主。

然而，由於(a)初步協議的買方堅持認為初步協議具有十足法律效力及法律約束力；及(b)上海克莉絲汀於二零二零年八月十七日收到法院傳票（「中國法律訴訟」），當中買方尋求(i)強制執行該物業買賣（即將該物業的業權轉讓予買方）；(ii)要求經濟補償，即自二零二零年八月一日（即緊隨買方於二零二零年七月三十一日向本公司支付代價後的日期）至該物業轉讓完成期間按中國人民銀行現行貸款利率計算的代價之利息；及(iii)因採取法律行動而產生的訴訟費、法律費用、保全費及保全擔保費等實際成本，本公司認為，要求買方同意訂立正式買賣協議（當中載列出售事項須待於股東特別大會上取得股東批准後方可作實之先決條件）並不可行。本公司亦注意到，買方已就該物業取得訴訟保全令，因此，上海克莉絲汀現時被禁止向買方以外之人士出售該物業，除非及直至上海克莉絲汀已取得法院頒令，撤銷有關保全令。

中國法律訴訟的首次聆訊已於二零二零年九月十五日進行。於首次聆訊過程中，上海克莉絲汀告知中國法院，本公司正在尋求取得特別出售授權，於取得特別出售授權後，上海克莉絲汀屆時將能夠訂立正式買賣協議以完成該物業的轉讓。於聆訊過程中，買方表示，倘本公司取得特別出售授權，彼等將願意按協定價格人民幣80,000,000元完成該物業的轉讓，惟仍會要求就延遲完成作出賠償。於二零二零年九月二十三日下午較後時分，上海克莉絲汀接獲中國法院通過簡易程序作出的日期為二零二零年九月二十二日的判決。中國法院作出有利買方的判決，頒令上海克莉絲汀於判決送達日期起計十日內完成該物業的轉讓並賠償訴訟費用人民幣5,040元，惟駁回買方提出的所有其他補償要求。

---

## 董事會函件

---

由於初步協議存在上文所述明顯的含糊之處，上海克莉絲汀不認同該判決。因此，上海克莉絲汀準備就中國法院作出之簡易判決提出上訴，上訴狀須於判決日期後15日內提交。在準備向上訴法院提出上訴期間，董事會已獲取代表上海克莉絲汀的中國律師出具的中國法律意見，了解到於法院就上海克莉絲汀的上訴作出裁決之前，上海克莉絲汀毋須根據簡易判決轉讓該物業。

經考慮中國法律意見後，董事會認為初步協議不可能對本公司或上海克莉絲汀具有法律約束力。即使中國上訴法院仍認為初步協議具法律約束力及頒令將該物業轉讓予買方，鑒於(i)本集團已悉數收取代價，即人民幣80,000,000元；(ii)延遲完成物業轉讓的經濟賠償將根據二零二零年八月一日（即緊隨買方於二零二零年七月三十一日向本公司支付代價後的日期）至該物業轉讓完成日期期間中國人民銀行現行貸款利率按每年約4.3%的利率計算；及(iii)買方產生的實際訴訟費用，董事會認為中國法律訴訟不會對本集團造成重大不利影響。

無論如何，經考慮案件之情況（尤其是考慮到代價人民幣80,000,000元屬公平合理）後，為免生疑慮及不論初步協議是否可依法強制執行，本公司擬向其股東尋求特別出售授權，以便本公司能夠訂立正式買賣協議進行出售事項，作為經辦人員未取得董事會及股東之事先批准加蓋上海克莉絲汀印章之補救行動。由於買方認為初步協議具有法律約束力，故上海克莉絲汀與買方訂立以股東批准為條件之協議並不現實，因此，本公司建議尋求特別出售授權作為補救措施。

於取得特別出售授權後，上海克莉絲汀（本公司之全資附屬公司，為該物業之業主）將訂立正式買賣協議以落實出售事項。截至二零二零年七月三十一日，買方已向本集團支付人民幣80,000,000元。

---

## 董事會函件

---

### 特別出售授權

特別出售授權的主要條款載列如下：

授權期間：特別出售授權自相關普通決議案於股東特別大會上獲通過當日起計為期六個月，乃為完成出售事項而設，預留余裕以防需要更多時間完成出售事項。

授權範圍：授權上海克莉絲汀之法定代表人全權酌情釐定、決定、簽署及執行有關出售事項的所有事宜，包括但不限於訂立正式買賣協議，惟須符合特別出售授權之條款。

賣方：上海克莉絲汀

買方：買方（即王寶慶及上官瑾沅）

：據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方。

擬出售之物業：該物業位於中國江蘇省南京市秦淮區鈔庫街13、15號，為一幅建有5層樓宇的土地，現由本集團佔用作為商業辦事處。土地面積約為978平方米，總建築面積約為2,301平方米。土地使用期限至二零三五年七月五日。

代價：人民幣80,000,000元

根據物業估值師的估值報告，該物業於二零二零年六月三十日的估值為人民幣69,500,000元。

---

## 董事會函件

---

物業估值師之估值報告摘要載於本通函附錄二。

代價人民幣80,000,000元乃參考市場上同類物業的近期交易經公平磋商後釐定。

正式買賣協議的  
預計日期

： 董事會的目標是在本公司於股東特別大會上向股東取得特別出售授權後10個營業日內，讓上海克莉絲汀與買方訂立正式買賣協議。

建議付款條款

： 代價全額須於完成時支付予賣方。

於最後實際可行日期，上海克莉絲汀已收到買方支付的人民幣80,000,000元，並持有作為買賣該物業之按金。

董事會認為，儘管正式買賣協議預期將於股東特別大會上取得批准後十個營業日內簽署，但特別出售授權之六個月有效期乃為完成而設定，預留余裕以防完成需要更多時間。

於最後實際可行日期，倘於股東特別大會上取得特別出售授權，董事會預期不會有任何導致完成延遲的困難或阻礙。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

假設根據上述條款訂立正式買賣協議，出售事項之所得款項淨額將為人民幣74,300,000元（經扣除稅項約人民幣4,100,000元及房地產經紀費約人民幣1,600,000元）。人民幣74,300,000元之所得款項淨額之用途分配如下：(1) 人民幣26,000,000元（35.0%）用於償還銀行貸款；(2) 人民幣21,500,000元（28.9%）用於支付本集團僱員薪金；(3) 人民幣20,000,000元（26.9%）用於採購原材料；(4) 人民幣3,000,000元（4.0%）用作繳稅，及(5) 餘下人民幣3,800,000元（5.1%）用作一般營運資金。

由於本公司已悉數收取代價作為按金，於完成後，買方支付的按金（即合共人民幣80,000,000元）將確認為本集團收取的購買價（而作為按金持有人將予償還買方的負債將予以對銷），且由於該物業將不再為本集團的物業，本集團的總資產將減去該物業的賬面值（於二零二零年六月三十日為人民幣45,869,000元）。

基於（其中包括）代價人民幣80,000,000元、該物業於二零二零年六月三十日的未經審核賬面值約人民幣45,869,000元及房地產代理佣金人民幣1,600,000元，應付稅項人民幣4,100,000元，本集團目前預計於完成後錄得出售收益約人民幣28,431,000元，並將於本集團綜合收益表中反映為收益。

出售事項之淨影響（即出售事項於訂立初步協議前及完成後之影響）為本集團資產淨增加約人民幣28,431,000元，乃根據以下三項計算得出：(i) 本集團流動資產因收到人民幣80,000,000元而相應增加；(ii) 本集團非流動資產因出售事項而減少人民幣45,869,000元（即該物業於二零二零年六月三十日的賬面值）；及(iii) 本集團流動資產因就出售事項支付房地產經紀佣金約人民幣1,600,000元及稅項約人民幣4,100,000元而相應減少。

### 出售事項之理由及裨益

該物業一直由本集團佔用作商業辦事處。然而，隨著近期本集團為改善其財務狀況而實施的措施（包括集中本集團的辦公室員工及減少員工人數），本集團一直計劃將於該物業工作的員工遷至本集團於南京的工廠工作，因此，可將該物業騰空，而出售該物業將不會影響本集團的日常營運。本集團於二零一二年十二月以代價人民幣66,963,000元（包括就購入該物業支付的稅項及其他費用）購入該物業。該物業於二零二零年六月三十日的未經審核賬面值為人民幣45,869,000元。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司的二零一九年年報（於二零二零年五月二十八日刊發）第84頁所披露，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受重大不確定因素影響，其中包括本集團能否出售其位於南京的土地使用權及樓宇（即該物業）。董事會正採取措施爭取截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師報告中移除對本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表的審核修訂，其中一項措施涉及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售該物業以產生現金流量。

董事認為，出售事項乃本公司以合理價格變現該物業價值之良機，出售事項之所得款項將改善本集團的財務狀況及現金流量，以及增加一般營運資金。

經考慮(1)本集團之營運資金需求及需要移除截至二零一九年十二月三十一日止年度核數師報告內的審核修訂，及(2)代價人民幣80,000,000元較本集團的初始購入價及市值（基於物業估值師提供的估值報告初稿，最終經簽署之估值報告載於本通函附錄二）有溢價，董事（包括獨立非執行董事）認為，特別出售授權項下正式買賣協議的建議條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

### 有關本集團及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團為中國領先的烘焙連鎖營運商，主要從事經銷銷售烘焙產品的零售連鎖業務。該物業的登記業主上海克莉絲汀主要於中國從事烘焙業務。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項（代價為人民幣80,000,000元）之其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 推薦意見

基於上述理由，董事認為特別出售授權之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會投票贊成該項決議案。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
克莉絲汀國際控股有限公司  
主席兼執行董事  
徐純彬

二零二零年九月三十日

## 1. 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十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表（包括獨立核數師報告及附註）於本公司相關年報中披露。本公司核數師沒有對本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司核數師對本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表發表保留意見。本公司核數師對本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表發出不發表意見聲明。

本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報，以及截至二零二零年六月三十日止期間之中期業績公告均刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.christine.com.cn>)。

### 快速鏈接

- (i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第89至187頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420858\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420858_c.pdf))
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第94至215頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm20190429428\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm20190429428_c.pdf))
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（第83至199頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0528/2020052801150\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0528/2020052801150_c.pdf))
- (iv) 截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0828/2020082803038\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0828/2020082803038_c.pdf))

## 2. 債務

於二零二零年七月三十一日（「債務聲明日期」），即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期，本集團的債務總額約為人民幣126.7百萬元，詳情載列如下：

### 借款

本集團未償還銀行貸款本金約為人民幣26百萬元，以本集團的物業、廠房及設備作抵押，須於一年內償還。

### 貸款融資

於債務聲明日期，本集團的未提取借款融資為人民幣17.7百萬元，到期日超過一年，按浮動利率計息。

### 租賃負債

於債務聲明日期，本集團於中國租賃若干物業及辦公設備。於二零二零年七月三十一日，根據香港財務報告準則第16號，本集團（作為承租人）有關不可撤銷經營租賃合約的租賃負債總額約為人民幣100.7百萬元。

### 承擔

於債務聲明日期，本集團就購置物業、廠房及設備已訂約但未撥備的資本支出承擔約為人民幣9.5百萬元。

### 財務擔保

於債務聲明日期，本集團並無向任何人士提供任何擔保。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於債務聲明日期，本集團並無任何重大未償還(i)債務證券（不論是否已發行及尚未償還、已獲授權發行或已以其他方式設立但尚未發行）或定期貸款（不論有擔保或無擔保、有抵押（不論抵押是否由本集團或第三方提供）或無抵押）；(ii)其他借款或屬借款性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外））或承兌信用證或租購承擔（不論有擔保或無擔保、有抵押或無抵押）；(iii)抵押或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

## 3. 營運資金聲明

經計及本集團可動用之財務資源，包括本集團內部產生之資金及可動用之銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，如沒有出現不可預見情況（例如發生任何不可抗力事件，包括但不限於天災、戰爭、暴動、公共秩序混亂、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工），本集團擁有充足的營運資金應付自本通函刊發日期起計至少12個月的目前需求。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期）以來並無發生任何重大不利變動。

#### 5. 本集團之財務及經營前景

誠如日期為二零二零年八月二十八日的中期業績公告所披露，本公司擁有人應佔虧損由截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年上半年」）的虧損約人民幣107,563,000元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零年上半年」）的虧損約人民幣66,116,000元，減幅約為人民幣41,447,000元。虧損情況改善主要由於本集團採取多項成本控制措施，如關閉78間虧損門店，所經營門店從二零一九年十二月三十一日的476間減少至二零二零年六月三十日的398間，銷售及分銷開支由二零一九年上半年的人民幣185,363,000元大幅減少至二零二零年上半年的人民幣120,960,000元，以及行政開支由二零一九年上半年的人民幣36,078,000元減少至二零二零年上半年的人民幣27,276,000元。

受COVID-19疫情影響，上半年經濟整體下滑，也傳導到烘焙消費市場，致使行業規模較往年收縮。儘管如此，本集團經營管理層仍然樂觀以對，預見中國烘焙行業的蓬勃之勢，主要原因為：(i) 從長期來看，經濟持續增長的趨勢不變，社會消費力持續向上；(ii) 准入門檻不高，投注資本及從業人員持續增加；(iii) 客戶基礎擴大，自一、二線城市深化延展至三、四線城市。

以下為物業估值師(為獨立估值師)就其於二零二零年六月三十日對該物業之估值發出之函件全文及估值證書,乃為供載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道289號  
朱鈞記商業中心12樓B室  
電話：(852) 2811 1876  
傳真：(852) 3007 8501  
網址：www.raviagroup.com  
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國江蘇省南京市秦淮區鈔庫街13、15號之商業大廈

吾等遵照克莉絲汀國際控股有限公司(「貴公司」, 連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示, 對位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢, 並取得吾等認為必要的其他資料, 以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年六月三十日(「估值日期」)之市值的意見, 以供載入貴集團刊發的通函。

## 1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值, 就吾等所下定義而言, 乃指「資產或負債經適當推銷後, 自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下, 於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值可理解為在不考慮買賣(或交易)成本及未抵銷任何相關稅費或潛在稅費之情況下, 資產或負債之估計價值。

## 2. 估值方法

吾等採用直接比較法對該物業進行估值，假設該物業按現狀交吉出售，並參考相關市場的可比銷售交易。

## 3. 業權調查

就位於中國的物業而言，吾等依賴 貴集團及其法律顧問江蘇共盈律師事務所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該物業的有效及可強制執行業權，且於結清年度政府地租／土地使用費及所有必繳地價／應付購買代價後，於獲授年期屆滿前可自由而不受干預地使用該物業。

## 4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上按現況出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何影響該物業價值之類似安排而從中獲益。此外，吾等並無考慮任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，且亦無一次過或向單一買家出售該物業而作出折讓。

## 5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、樓面面積、樓齡及所有其他可影響該物業價值之相關事宜之意見。所有文件僅用作參考。

隨附估值報告所載之尺寸、量度及面積均基於吾等所獲提供之資料，故僅為約數。吾等未能進行詳盡實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，而吾等假設獲提供之文件所示之面積屬正確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無對該物業進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對樓宇設施進行測試。

吾等進行估值時並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章所載的規定。

## 7. 附註

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為「全球性流行病」，疫情對全球金融市場造成不利影響。眾多國家實施出行限制措施。各行各業的市場活動均受到影響。於估值日期，吾等認為，於形成估值意見過程中可降低用作比較之過往市場證據的權重。實際上，當前對COVID-19疫情的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而吾等須基於該等情況作出判斷。

鑒於無法確悉COVID-19疫情日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下時常檢討該物業之估值。

除另有說明外，估值中所示金額均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心一座  
24樓2413A室  
克莉絲汀國際控股有限公司 台照

代表  
瑞豐環球評估諮詢有限公司  
董事  
李偉健博士  
*PhD(BA) MFin BCom(Property)*  
*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*  
謹啟

二零二零年九月三十日

註：李偉健博士是註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾14年的估值經驗。



## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及彼等之聯繫人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、相關股份及債券中，擁有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之權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	普通股數目	倉位	佔本公司 已發行股本 百分比
朱永寧先生	受控制法團權益	119,790,227	好倉	11.86%
洪敦清先生	受控制法團權益	68,571,303	好倉	6.79%

附註：

- (1) 中國華能基礎建設投資有限公司由朱永寧先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，朱永寧先生被視為於中國華能基礎建設投資有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由非執行董事洪敦清先生透過其全資擁有的 Sparkling Light Corporation 持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事或僱員，該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	主要股東姓名	於主要股東之職位
朱永寧先生	中國華能基礎建設投資有限公司	董事
洪敦清先生	Sparkling Light Corporation	董事

除上文所披露者外，本公司董事或僱員概無於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉。

據本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備置之登記冊之權益或淡倉之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

#### 主要股東於股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	普通股數目	倉位	佔本公司 已發行 股本百分比
Sino Century Universal Corporation <sup>(1)</sup>	實益擁有人	184,212,244	好倉	18.24%
Goyen Investments Ltd. <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	184,212,244	好倉	18.24%
羅田安先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	184,212,244	好倉	18.24%
Sparking Light Corporation	實益擁有人	68,571,303	好倉	6.79%
東華石油（長江）有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	100,780,798	好倉	9.98%
馬森企業有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	100,780,798	好倉	9.98%
周一峰 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	100,780,798	好倉	9.98%
王銘祥 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	100,780,798	好倉	9.98%
Christine Princess Co. (PTC) Ltd. （「Christine Princess」） <sup>(4)</sup>	信託人	75,000,000	好倉	7.42%
中國華能基礎建設投資有限公司	實益擁有人	119,790,227	好倉	11.86%
Add Fortune Ventures Limited <sup>(3)</sup>	實益擁有人	121,500,000	好倉	12.03%
Lucky Creation Group Limited <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	121,500,000	好倉	12.03%
王昊 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	121,500,000	好倉	12.03%

附註：

- (1) Sino Century Universal Corporation由羅田安先生透過Goyen Investments Ltd.全資擁有。根據證券及期貨條例，羅田安先生被視為於Sino Century Universal Corporation持有的所有股份中擁有權益。
- (2) 東華石油（長江）有限公司由馬森企業有限公司全資擁有。馬森企業有限公司由周一峰及王銘祥分別擁有35%及65%權益。根據證券及期貨條例，周一峰及王銘祥被視為於東華石油（長江）有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (3) Add Fortune Ventures Limited由王昊透過Lucky Creation Group Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，王昊被視為於Add Fortune Ventures Limited持有的所有股份中擁有權益。
- (4) Christine Princess為一家於英屬處女群島註冊成立的信託公司，其以信託形式為管理層僱員持有本公司股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備置之登記冊之權益或淡倉。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，除中國法律訴訟外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，亦無任何尚未了結或可能提出或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

#### 4. 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立或擬訂立不會於一年內到期或不可由本集團相關成員公司於一年內在毋須支付賠償（法定賠償除外）之情況下予以終止之服務合約。

#### 5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無被視為於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

#### 6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之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所訂立於該日仍然存續且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

#### 7. 專家資格及同意書

以下為提供意見以供載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師
江蘇共盈律師事務所	中國律師事務所

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告摘要及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司任何附屬公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或證券中擁有實益權益或其他權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司任何附屬公司或相聯法團之股份或證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）或期權，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售、租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

於該公告日期前兩年當日起至最後實際可行日期（包括該日）期間，本集團並無訂立任何重大合約（於日常業務過程中訂立者除外）。

## 9. 一般資料

- (i) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；於香港之主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座24樓2413A室。
- (ii) 本公司之公司秘書為陳坤先生，彼為香港合資格律師。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

## 10. 備查文件

除非(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或(ii)發出黑色暴雨警告信號，下列文件之副本於本通函日期起計十四日期間之任何營業日（星期六及公眾假期除外）營業時間（即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分）內，可於香港金鐘金鐘道89號力寶中心1座24樓2413A室查閱：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報；

- (iii) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告；
- (iv) 本通函附錄二所載物業估值師就該物業編製之估值報告；
- (v) 本通函附錄二所載物業估值師就該物業編製之估值報告中提述之江蘇共盈律師事務所出具的法律意見；及
- (vi) 本通函。

## 11. 其他事項

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



### CHRISTINE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 克莉絲汀國際控股有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1210)

茲通告克莉絲汀國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年十月二十三日（星期五）下午二時正假座中華人民共和國（「中國」）上海市普陀區金沙江路33號克莉絲汀舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情批准（其中包括）以下決議案為本公司普通決議案（不論有否修訂）：

#### 普通決議案

「動議批准上海克莉絲汀（定義見本公司日期為二零二零年九月三十日之通函（「通函」），註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之副本已提呈大會）於本決議案獲通過當日起計六個月期間內按照通函所詳列之條款以及本公司董事及上海克莉絲汀可能不時釐定之其他條款及條件（惟此等條款及條件不得與通函所載之條款不一致）出售該物業（定義見通函），並授權本公司董事及上海克莉絲汀執行上述出售事項。」

承董事會命

克莉絲汀國際控股有限公司

主席兼執行董事

徐純彬

中國，上海，二零二零年九月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東可以委任一名以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書須註明每名受委代表所代表之股份數目及類別。

---

## 股東特別大會通告

---

2. 如屬股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份在會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席大會，則排名最先之持有人（不論親身表決或由受委代表表決）之投票方獲接納，其他聯名持有人之投票一律不獲接納。就此而言，聯名持有人之排名先後乃根據股東名冊上就聯名持有股份之排名次序決定。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作已撤銷論。
4. 本公司將自二零二零年十月十七日（星期六）至二零二零年十月二十三（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席大會及於會上投票之股東身份。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須不遲於二零二零年十月十六日（星期五）下午四時三十分，送交本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司進行登記，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
5. 按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則，於本通告召開之大會上提呈之所有決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司董事（「董事」）如下：

*執行董事：*

徐純彬先生（主席）

朱永寧先生

林銘田先生

詹益昇先生

曾建利先生

*非執行董事：*

卓啟明先生

洪敦清先生

*獨立非執行董事：*

唐勇軍博士

葉杭生先生

薛紅女士

徐曉艷女士