
重要文件 請即處理

閣下如對本通函的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，以取得獨立意見。

閣下如已將名下的聯泰控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的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，概不對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。



LUEN THAI HOLDINGS LIMITED

聯泰控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：311)

**主要交易
出售目標公司全部已發行股本及
償還貸款**

除非文義另有所指，否則本封面頁下半部所用的專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第4至9頁。

出售事項已獲控股股東(即上海紡織，持有本公司已發行股本超過50%)發出書面股東批准所批准，根據上市規則第14.44條代替本公司的股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

二零二零年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一九年十二月十三日就買賣銷售股份訂立的買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十二月十三日的公告，內容有關(其中包括)出售事項
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港的銀行一般開門進行日常銀行業務的日子(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	聯泰控股有限公司(股份代號：311)，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
「完成」	指	完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成的日期，即二零一九年十二月十八日
「條件」	指	先決條件項下所述的條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買賣銷售股份的代價，即人民幣27,920,000元，連同貸款還款，即約人民幣142,400,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議的條款及條件，賣方向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月十六日，即本通函付印前就確定當中所載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

釋 義

「貸款」	指 於二零一九年七月三十一日目標集團結欠本集團的貸款合共約人民幣142,400,000元
「最後截止日期」	指 二零一九年十二月三十一日
「百分比率」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指 中華人民共和國
「該等物業」	指 位於中國廣東省東莞塘廈的國有工業用地71,095.80平方米的土地使用權，以及其上一所主要工廠及多幢樓宇111,229.26平方米的擁有權。誠如本通函「附錄二 — 物業估值」所披露，上述樓宇的總建築面積中合共39,011.00平方米未有獲授建設批文
「買方」	指 泉逸有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股份」	指 目標公司全部已發行股本
「賣方」	指 Trinew Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「上海紡織」	指 上海紡織(香港)有限公司，控股股東
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指 星浩手袋製造廠有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「最終實益擁有人」	指 Wong Sze Ying, Chloe，為買方的最終實益擁有人

釋 義

「美元」 指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「%」 指 百分比

* 本通函內若干中文名稱或字詞的英文翻譯全部僅供參考，不應被視為該等中文名稱或字詞的正式英文翻譯。



LUEN THAI HOLDINGS LIMITED

聯泰控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：311)

執行董事：

沈耀慶 (主席)

陳守仁 (永遠榮譽主席)

陳祖龍 (行政總裁)

瞿智鳴

莫小雲

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman, KY1-1111,

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

鴻圖道57號南洋廣場

10樓1001至1005室

非執行董事：

黃杰

獨立非執行董事：

施能翼

陳銘潤

王京

敬啟者：

**主要交易
出售目標公司全部已發行股本及
償還貸款**

緒言

謹此提述該公告，當中董事局宣佈，於二零一九年十二月十三日，賣方與買方訂立該協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣27,920,000元；及(ii)買方有條件同意代表目標集團向本集團支付約人民幣142,400,000元，即目標集團結欠本集團的貸款的還款。因此，總代價約為人民幣170,320,000元。

董事局函件

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有有關比率低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的主要交易。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)載有出售事項及該協議詳情的董事局函件；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

交易

於二零一九年十二月十三日，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣27,920,000元；及(ii)買方有條件同意代表目標集團向本集團支付約人民幣142,400,000元，即目標集團結欠本集團的貸款的還款。因此，總代價約為人民幣170,320,000元。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期：二零一九年十二月十三日

賣方：Trinew Limited

買方：泉逸有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，買方及其最終實益擁有人各自為與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方。

將出售的資產

根據該協議，受限於當中所載條款，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份。

目標公司為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，主要從事投資控股。

目標集團主要從事成衣及服飾配件製造及貿易以及租賃該等物業業務。

董事局函件

目標集團的主要資產為該等物業。該等物業包括位於中國廣東省東莞塘廈的國有工業用地71,095.80平方米的土地使用權，以及其上一所主要工廠及多幢樓宇111,229.26平方米的擁有權。目前，目標集團向一名獨立第三方出租物業的若干部分，以賺取租金收入。

代價

銷售股份的代價為人民幣27,920,000元。此外，買方亦將向本集團支付約人民幣142,400,000元，即目標集團結欠本集團的貸款的還款。因此，總代價約為人民幣170,320,000元。

代價將以美元現金支付，方式為將款項電匯至(i)賣方就銷售股份代價指定的賬戶；及(ii)本集團就貸款還款指定的賬戶。

代價乃經賣方與買方按正常商務條款公平磋商後達致，當中已考慮(i)該等物業於二零一九年十一月三十日的初步評值約人民幣150,900,000元(當中假設現時的樓宇及構築物均獲授相關批文及所有權文件)；(ii)目標集團的淨負債狀況；(iii)目標集團的過往及當前經營業績；(iv)目標集團的未來前景；及(v)下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所述進行出售事項的理由。

先決條件

除非同時獲賣方及買方另行豁免，否則完成須待下列條件達成後，方告落實：

- (i) 賣方收到相關政府、法定及監管機構就該協議及據此擬進行的所有交易發出的所有必要批准(如有)；
- (ii) 賣方、買方及目標公司各自的董事局(及(如適用)股東)批准該協議及據此擬進行的所有交易。

倘任何條件未有於最後截止日期或之前達成，則賣方及買方可(惟無損雙方可能享有的任何其他權利或補償)(a)全部或部分及有條件或無條件地豁免當時尚未達成的條件，惟任何有關豁免不得導致違反任何適用法律；(b)將最後截止日期推延至不遲於最後截止日期後30個營業日的日期(需為營業日)；或(c)終止該協議。

完成

完成應於條件全部達成或獲豁免首日後第二個營業日落實。條件已經達成，而完成已於二零一九年十二月十八日落實。目標公司於完成時的負債淨值總額約為人民幣102,000,000元。

有關賣方、本集團及買方的資料

賣方於英屬處女群島註冊成立，為本公司的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本集團主要從事成衣及服飾配件製造及貿易業務。

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

下文載列目標集團截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
除稅前虧損	45,272,506	39,831,597
除稅後虧損	48,272,506	41,972,690
	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
資產總值	334,044,096	317,411,095
負債淨額	44,323,925	97,224,564

進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項乃變現現金流，並因出售事項所得款項而降低本集團的負債比率(定義為總負債除以總資產)的良機。財務狀況更為穩健，本集團得以集中現有資源於不同地域發展新產能。

出售事項的財務影響

於進行出售事項前，本公司為目標集團在法律上的及實益擁有人。於完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司，因此，其業績將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

根據可得資料，本公司預期將因出售事項而確認未經審核收益約15,000,000美元，即(i)代價與(ii)於完成時目標公司的估計未經審核負債淨值總額(按本公司財務報表所錄)及就出售事項產生的估計開支的總和之間的差額。本公司將因出售事項而錄得的實際收益有待本公司核數師最終審核。

所得款項擬定用途

為改善本集團財務狀況，董事預期，出售事項的所得款項淨額將用作本公司的一般營運資金。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

就本公司所知，於本通函日期，概無股東於出售事項中擁有重大權益，而倘召開股東特別大會以批准出售事項，則須於股東特別大會上放棄表決權。為代替舉行股東特別大會，本公司已從上海紡織取得出售事項之股東書面批准。上海紡織持有730,461,936股股份(相當於股東書面批准日期本公司已發行股本約70.64%)。因此，根據上市規則第14.44條，無須召開股東特別大會以批准出售事項。

推薦建議

經考慮進行出售事項的理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及該協議的條件按正常商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事局函件

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的附加資料。

本通函的中英文版本如有歧義或不一致，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事局
聯泰控股有限公司
執行董事兼行政總裁
陳祖龍
謹啟

二零二零年一月二十日

本集團的財務摘要

本集團(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及獨立核數師報告於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(於二零一七年四月二十日發表)第46至139頁披露；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及獨立核數師報告於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(於二零一八年四月十六日發表)第52至151頁披露；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及獨立核數師報告於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(於二零一九年四月十六日發表)第60至155頁披露。

上述本公司年報已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.luenthai.com)登載。

債務

借貸

於二零一九年十一月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的尚未償還借貸為161,000,000美元,包括長期銀行貸款20,000,000美元、長期銀行貸款的即期部分23,000,000美元、短期銀行貸款58,000,000美元及貿易融資60,000,000美元。未償還借貸161,000,000美元全部為有擔保。貿易融資32,000,000美元以本集團存貨或應收貿易賬款的浮動押記作抵押,而餘下借貸129,000,000美元為無抵押。

租賃負債

於二零一九年十一月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有租賃負債27,000,000美元。

或然負債

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時,對於一家在香港註冊成立的附屬公司,香港稅務局(「稅局」)初步否決其於過往年度所提出的50%或100%離岸利潤申索,並按照二零零零/零一起至二零一一/一二評稅年度並無50:50離岸免稅及二零一二/一三評稅年度並無100%離岸利潤3,812,000美元的基準,發出有關二零零零/零一至二零一二/一三評稅年度的補加評稅/評稅通知書。該附屬公司已於法定限期內就上述評稅提出反對,而在解決反對期間,該附屬公司已通過儲稅券方式就直至及包括二零一二/一三評稅年度的稅項爭議繳付合共3,663,000美元。

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時,一家海外稅務機構對在海外註冊成立的附屬公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零

一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內若干期間的稅務狀況進行評稅，並發出評稅通知／修訂評稅通知，要求補加稅款545,000美元。該等附屬公司已向該海外稅務機關提交反對書。就該等評稅而言，管理層相信，該等海外附屬公司應有理據就其稅務狀況抗辯，原因為該國的稅務規例有多種詮釋，亦無提供補加稅款的清晰計算基準。

於二零一九年十一月三十日，一組於往年收購的附屬公司有涉及海外進口關稅、稅項及罰款潛在風險的或有負債，為數約5,504,000美元。或有負債於截至二零一八年十二月三十一日止年度進行業務合併時確認。按照二零一八年該等附屬公司的股份買賣協議，與收購前期間有關的稅務申索將全部由該等附屬公司的前股東彌償。因此，本集團並無確認彌償資產。

除上文所述者及集團內公司間的負債外，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團各公司並無任何重大債務證券、借貸或屬借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或其他類似債務、債券證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債)。

董事確認，本集團的債務或或然負債自二零一九年十一月三十日以來並無重大變動。

重大不利變動

除本公司日期為二零一九年七月二日有關截至二零一九年六月三十日止六個月的盈利警告的公告所披露的事宜外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團財務狀況或交易狀況自二零一八年十二月三十一日(最近發表的本公司經審核財務報表的結算日)以來概無任何重大不利變動。

營運資金

在並無不可預見的情況，計及(i)本集團的內部資源；及(ii)本集團現有的可用銀行信貸後，董事認為，本集團擁有充裕營運資金，可應付由本通函日期起計未來至少12個月的需求。

本集團的財務及貿易前景

誠如截至二零一九年六月三十日止期間的中期報告所披露，歸屬於本公司所有者的淨利潤(「純利」)減少27.5%。儘管縮減東莞一間廠房規模產生的一次性成本令純利大幅下跌，惟並不影響本集團正常營運及生產。本集團的財務狀況依然穩健，而本集團具備足夠財務資源為持續增長提供資金。

由於中美貿易局勢緊張及脫歐談判，全球經濟增長明顯放緩。面對如此大型且曠日持久的國際事件，顧客對整體經濟狀況的信心有感減少。於二零一九年九月，英國的消費者信心觸及五年低位，而美國的消費者信心亦創六年來最大單月跌幅。在此等情況下，本集團若干顧客可能傾向減少或延遲下達購買訂單，本集團的生產計劃可能因而受到影響。出售事項買方提出的要約具吸引力，並反映出買方願意為收購目標集團支付溢價。此外，出售事項亦讓本集團釋放該等物業的價值，在適當時機變現投資。本集團目前擬將出售事項的所得款項淨額用作一般營運資金。

本集團繼續致力維持業內成衣及服飾配件製造商的領先地位的同時，亦一直物色東南亞國家的合適地點，建立新生產基地及發展新科技，冀能提高競爭力，分散地理佈局。

董事局將密切審視本集團的營運及策略，以期長遠改善業務表現及本公司股東回報。誠如最新一份年報所披露，收購Universal集團的戰略性收購已於去年完成。該收購使本集團可於四個普及特惠制度（「GSP」）受惠國（即菲律賓、柬埔寨、緬甸及泰國）擁有生產設施，令本集團得以即時提高產能，滿足對GSP受惠國生產的服飾配件產品日益提升的需求。因此，本集團進一步提高生產手袋的競爭力。

以下為獨立合資格估值師華坊諮詢評估有限公司為供載入本通函而就其於二零一九年十一月三十日對本公司將予出售的物業權益進行的估值編製的函件及估值報告全文。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港上環文咸東街 40 號 15 樓 1502 室
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈鎮橋蛟西路91號一個廠區的估值

吾等根據指示對由「聯泰控股有限公司」（「貴公司」）一間附屬公司於中華人民共和國（「中國」）持有的上述物業權益的價值進行評估，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，以就該等物業權益於二零一九年十一月三十日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見，僅供載入貴公司就一項出售事項刊發的公開通函。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

本估值符合香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會評估準則（2017版本）」、國際評估準則委員會頒佈的「國際評估準則」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值假設

吾等的估值假設業主將在公開市場上出售該物業，且並無獲得或承擔可影響物業權益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的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮就物業權益結欠的任何押記、按揭或欠款，以及可能於出售成交時產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等採納市場法，比較與所涉物業相類似的資產及可獲得的價格資料。吾等採用直接比較估值法，基於可資比較物業的要約進行比較。為達致公平的價值比較，會對性質、位置等方面相類似的可資比較物業相對於該物業的所有相關優勢及劣勢進行分析及審慎權衡。

資料來源

於估值過程中，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問廣東固翰律師事務所所提供的法律意見，且吾等亦已獲提供若干有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或任何吾等所獲提供副本未有顯示的修訂。所有文件僅用於參考。

吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料，尤其是(但不限於)規劃批文、法定通知、地役權、樓面面積等。於檢視吾等所獲提供資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

劉嘉賢先生(彼擁有逾六年的中國物業估值經驗)已於二零一九年十一月二十日現場視察該物業。吾等未有視察該物業中被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行具體測量以核實物業面積是否準確，惟假設吾等所獲提供業權文件及／或官方圖則所示面積準確無誤。所有文件及合約僅用於參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無進行現場勘察以確定土地狀況、設施等是否適合任何未來發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或場地而存在或可能存在污染問題，因而已假設不存在該等情況。

吾等假設該物業獲批出可以名義土地使用年費於相應年期內使用的可轉讓土地使用權，而所有應付的土地批給溢價已全數繳付。除非另有說明，否則吾等亦已假設業主享有該物業的可強制執行業權，有權自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、出租或出讓該物業的整段未屆滿獲批出年期。

責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料並無遺漏任何重大因素的確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

負責相關估值工作的估值師能夠提供客觀且公正的估值，亦具備承擔相關工作的資格。吾等載於本報告內的發現或物業估值結論僅就已說明的目的及於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等及吾等的員工概不就本報告在法庭或向任何政府機關作證或應訊，估值師亦不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等就任何損失或損害承擔的責任僅限於吾等就相關損失或損害的責任應合理支付的金額，前提是所有其他獲委任的顧問及專家應視作已向 貴公司提供其服務的合約承諾並應被視作已向 貴公司支付就其對相關損失或損害的責任程度而言屬適當的分擔金額。

不論前述規定如何，吾等就因以上所述的訴訟或程序而產生的任何損失或損害的責任在任何情況下不超過五十萬港元。吾等在任何情況下概不對任何後續、特別、附帶或懲罰性損失、損害或支出(包括但不限於利潤損失、機會成本等)(即使已獲告知相關損失、損害或支出可能存在)負責。為免生疑問，吾等的責任永不超過根據前述規定計算的金額與本條所規定的金額中的較低者。

除非另有說明，否則估值報告所列一切金額均以中國的法定貨幣人民幣計值；而樓面及地盤面積則以平方米計算。

吾等隨本函件附奉估值報告。

此 致

香港
九龍觀塘
鴻圖道57號南洋廣場
10樓1001-1005室
聯泰控股有限公司

董事局 台照

代表
華坊諮詢評估有限公司
資深董事
梁沛泓MHKIS
謹啟

報告日期：二零二零年一月二十日

梁沛泓先生為香港測量師學會成員。彼於獲得專業資格後擁有逾20年的中國物業估值經驗。

持作投資物業

估值報告

該物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期的市值
<p>位於中國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 橋蛟西路 91號一個廠區</p>	<p>該物業位於塘廈鎮橋蛟西路東北面，接近高爾夫大道北交界。該區主要為多個工業發展項目，以及低至中層住宅樓宇。</p> <p>所涉物業由兩座兩層高廠房及三座六層高宿舍組成，於二零零零年及二零零一年落成。該物業的總建築面積約為72,218.26平方米。</p> <p>此外，所涉綜合廠房另有增建廠房、一座額外宿舍及一座員工培訓大樓（「額外建築物」），總建築面積合共約為39,011平方米。然而，該等額外建築物未有獲授建設批文。</p> <p>該等樓宇及建築物建於總地盤面積約為71,095.80平方米的兩幅土地之上。</p> <p>該物業的土地使用權都是出讓至二零五四年四月十三日止，皆作工業用途。</p>	<p>根據 貴公司所提供的資料，該物業88,401.0平方米的部分(包括未有獲授建設批文的建築物的若干部分)已租出，年期不一，最遲於二零二四年六月三十日屆滿。目前租金總額為人民幣1,313,996元，不包括增值稅、水電費用及其他開支。</p> <p>該物業餘下部分於估值日期空置。</p>	<p>人民幣103,000,000元 (人民幣壹億零叁佰萬圓)</p>

附註：

- (a) 根據五份《房地產權證》，該物業的土地使用權出讓的年期於二零五四年四月十三日屆滿，作工業用途；該物業的房屋所有權乃作廠房及宿舍用途。登記業主為東莞星浩手袋有限公司（「東莞星浩」）。該等證書的詳情於下文載列。

該物業的部分	證書編號	總建築面積 (平方米)
廠房(第一期)	粵房地證字第C2880822號	34,218.00
宿舍(第一期)	粵房地證字第C2880823號	11,508.16
廠房(第三期)	粵房地證字第C3741222號	15,067.00
宿舍A	粵房地證字第C3741223號	5,712.55
宿舍B	粵房地證字第C3741224號	5,712.55

- (b) 據悉，東莞星浩為 貴公司的附屬公司。
- (c) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)：
- (i) 東莞星浩已經合法取得土地使用權以及已經取得房地產權證的地上建築物的所有權；
 - (ii) 東莞星浩依法有權佔有、使用、出租、抵押及轉讓該物業；
 - (iii) 該物業的建築物所有權已作抵押；及
 - (iv) 該物業未受到任何查封。
- (d) 經視察及據 貴公司所告知，所涉廠區內另有增建廠房、一座宿舍及員工培訓大樓，總建築面積合共約為39,011平方米。由於該等面積未有建設批文，故吾等於上述估值中並無賦予有關部分任何商業價值。
- (e) 倘所有現存樓宇及建築物均已獲授適當批文及業權文件，則整項物業的價值為人民幣150,900,000元，僅供參考。額外價值人民幣47,900,000元反映來自額外建築物的額外建築面積。額外價值乃根據直接比較法及參考已獲授適當業權許可證及批文之可資比較憑證得出。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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，確認就其所知及所信，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

(i) 董事於本公司及其相聯法團的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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、相關股份及債券中擁有(a)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有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述本公司須存置的登記冊(「董事及最高行政人員登記冊」)的權益及淡倉；或(c)根據本公司採納的董事及指定僱員進行證券交易的常規守則(「證券守則」)(其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載的規定準則)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉披露如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 (附註a)
陳守仁博士	受託人(附註b)	1,840,757	0.18%
	控制法團權益(附註b)	10,752,986	1.04%
陳祖龍先生	控制法團權益(附註c)	15,655,639	1.51%
	配偶權益(附註c)	2,050,000	0.20%
莫小雲女士	實益擁有人(附註d)	2,000,000	0.19%

附註：

- (a) 該百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股份總數(即1,034,112,666股)計算。
- (b) 陳守仁博士以受託人身份間接控制Wincare International Company Limited全部已發行股本，而Wincare International Company Limited則直接持有1,840,757股股份。陳守仁博士另控制陳守仁基金會有限公司，並為陳守仁基金會有限公司的認購人及創辦成員，而陳守仁基金會有限公司則直接擁有10,752,986股股份。
- (c) 陳祖龍先生全資擁有騰基有限公司，而騰基有限公司則直接擁有15,655,639股股份。陳祖龍先生的一名聯繫人持有合共2,050,000股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，陳先生被視作擁有其聯繫人所購入的全部2,050,000股股份的權益。
- (d) 莫小雲女士透過行使本公司於二零零八年四月二十一日授出的購股權擁有2,000,000股股份，而截至最後實際可行日期，該2,000,000股股份概未出售。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有(a)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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 根據證券及期貨條例的主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	普通股數目	佔本公司權益的 概約百分比 (附註a)
上海紡織(香港)有限公司	實益擁有人(附註b)	730,461,936	70.64%
上海紡織集團投資有限公司	控制法團權益(附註b)	730,461,936	70.64%

股東名稱	身份	普通股數目	佔本公司權益的 概約百分比 (附註a)
上海紡織(集團)有限公司	控制法團權益(附註b)	730,461,936	70.64%
東方國際(集團)有限公司	控制法團權益(附註b)	730,461,936	70.64%
上海國盛(集團)有限公司	控制法團權益(附註b)	730,461,936	70.64%
雙悅投資有限公司	實益擁有人(附註c)	71,975,726	6.96%
陳亨利博士	控制法團權益(附註d)	89,179,725	8.62%
陳趙滿菊女士	控制法團權益(附註d) 配偶權益(附註d)	89,179,725	8.62%

附註：

- (a) 該百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股份總數(即1,034,112,666股)計算。
- (b) 基於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內記錄的資料，上海紡織(香港)有限公司直接持有730,461,936股股份。上海紡織(香港)有限公司由上海紡織集團投資有限公司直接擁有100%權益。上海紡織集團投資有限公司由上海紡織(集團)有限公司直接擁有100%權益。東方國際(集團)有限公司直接持有上海紡織(集團)有限公司76.33%權益。上海國盛(集團)有限公司直接持有東方國際(集團)有限公司34%權益。
- (c) 雙悅投資有限公司(「雙悅」)為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳趙滿菊女士及陳亨利博士擁有同等份額的權益。陳趙滿菊女士及陳亨利博士各自被視作擁有雙悅持有的71,975,726股股份的權益。

- (d) 如上文附註(c)所述，陳亨利博士及陳趙滿菊女士被視作擁有雙悅持有的71,975,726股股份的權益；及

陳亨利博士全資擁有Hanium Industries Limited，而Hanium Industries Limited則直接擁有17,203,999股股份。陳趙滿菊女士為陳亨利博士的妻子，根據證券及期貨條例第XV部被視作擁有陳亨利博士擁有權益的股份的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約（不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）者）。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何屬重大的訴訟、仲裁或申索，董事亦概不知悉本集團任何成員公司正涉及、威脅提出或面臨任何屬重大的訴訟、仲裁或申索。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（猶如彼等各自均根據上市規則第8.10條被視為控股股東）概無於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務（本集團的業務除外）中擁有權益。

6. 於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 董事概無於本公司或本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（本公司最近發表的經審核合併財務報表的結算日期）以來所收購或出售或租賃或建議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；及
- (b) 董事概無於本集團任何成員公司所訂立、於該日存續且就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。

7. 重大合約

由本集團於該公告日期前兩年起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間訂立的重大合約(非日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 誠如本公司日期為二零一八年四月三十日的公告所披露，於二零一八年四月三十日，東莞星浩手袋有限公司(作為出租人，為本公司的間接全資附屬公司)與東莞市弘元供應鏈有限公司(作為承租人)訂立租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省東莞市塘廈鎮清湖頭的物業；
- (b) 誠如本公司日期為二零一八年九月六日的公告所披露，於二零一八年九月六日，Sunny Force Limited(作為賣方，為本公司的全資附屬公司)、嵊州盛泰針織有限公司(作為買方)、新馬服裝有限公司(作為擔保人)及Sunrise Luen Thai Textile Joint Stock Company(作為目標公司)訂立買賣協議，(i)內容有關買賣Sunrise Luen Thai Textile Joint Stock Company已發行股本的50%，代價為4,300,000美元；及(ii)據此，Sunrise Luen Thai Textile Joint Stock Company同意償還Sunrise Luen Thai Textile Joint Stock Company於二零一九年六月二十五日結欠Sunny Force Limited的股東貸款3,278,500美元；
- (c) 誠如本公司日期為二零一八年九月二十一日的公告所披露，於二零一八年九月二十一日，朱文俊、朱文龍、張志興及黃育賢(作為賣方)與Sunny Force Limited(作為買方，為本公司的全資附屬公司)訂立買賣協議，內容有關買賣Universal Elite Holdings Limited全部已發行股本，代價為28,000,000美元；
- (d) 誠如本公司日期為二零一九年十月三日的公告所披露，於二零一九年十月三日，魏秋燕、王逢德及明德紡織有限公司(作為賣方)與東城實業有限公司(作為買方，為本公司的全資附屬公司)訂立買賣協議，內容有關(i)與魏秋燕、王逢德及明德紡織有限公司買賣JCK (Myanmar) International Company Limited全部已發行股本；及(ii)與明德紡織有限公司買賣JCK (Myanmar) International Company Limited的墊款股本，代價為4,850,000美元；
- (e) 於二零一九年十一月六日，On Time International Limited(本公司的全資附屬公司)、印方、Texport Industries Private Limited及合營企業訂立合營協議，內容有關On Time International Limited及印方向Unit 15 Apparels LLP作出投資並經營合營企業。根據合營協議，On Time將會向合營企業投資193,800,000印度盧

比(相等於約21,486,000港元)，而印方則會向合營企業投資合共186,200,000印度盧比(相等於約20,643,000港元)。

於簽立合營協議的同時，合營企業及Texport Industries Private Limited亦訂立資產轉讓協議，內容有關(其中包括)受限於當中所載條款，Texport同意出售該等資產，而合營企業則同意購買該等資產。合營企業將於合營協議完成時向Texport支付現金合共約351,600,000印度盧比(相等於約38,980,000港元)。

8. 專家資格及同意書

以下為作出本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	獨立合資格估值師

華坊諮詢評估有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按其現有格式及內容載入其函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，華坊諮詢評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(本集團最近發表的經審核合併財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議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，亦無擁有本集團任何成員公司的股權，或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(不論是否可合法強制執行)。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Island。本公司的主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場10樓1001-1005室。
- (b) 本公司的公司秘書為趙子祥先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員，亦為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的百慕達股份登記及過戶總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (d) 本公司的香港股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號鋪。
- (e) 本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

除非當日(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)懸掛黑色暴雨警告信號，否則下列文件的副本將於由本通函日期起十四日期間的星期一至五(星期六及公眾假期除外)的正常辦公時間(即上午九時三十分至下午十二時三十分以及下午二時三十分至五時三十分)內，在香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場10樓1001-1005室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄三「重大合約」一段所載的重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (d) 附錄二所載華坊諮詢評估有限公司就該等物業編製的估值報告；及
- (e) 本通函。