
此乃要件 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。

閣下如已售出或轉讓名下所有博尼国际控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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。



bonny 博尼

BONNY INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

博尼国际控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1906)

有關
出售該土地及土地上之房屋之
主要交易

本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至10頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條以股東書面批准(代替股東於本公司股東大會通過決議案)方式獲批准，而本通函寄發予股東僅供參考。

2021年3月26日

目 錄

	頁碼
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

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「北苑生產基地」	指	本集團位於中國浙江省義烏北苑街道的生產基地；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「本公司」	指	博尼国际控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1906)；
「補償款」	指	義烏佛堂根據出售協議向浙江博尼支付總額為人民幣163,719,238元的補償款；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	浙江博尼、當地政府及義烏佛堂就出售事項訂立日期為2020年12月31日之出售協議；
「出售事項」	指	浙江博尼根據出售協議出售該土地及土地上之房屋；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「該土地」	指	根據出售協議，當地政府計劃收回位於中國蘇溪好派路168號面積約40,000平方米的一幅土地；
「最後可行日期」	指	2021年3月23日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「當地政府」	指	中國浙江省義烏市蘇溪鎮人民政府；
「Maximax」	指	Maximax Holding Corporation，一家於2017年6月2日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務有限公司，由金國軍先生全資擁有，並為本公司的控股股東之一；
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之股份；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「蘇溪生產基地」	指	本集團位於中國浙江省義烏蘇溪鎮的生產基地；
「義烏佛堂」	指	義烏市佛堂鎮工業資產管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及當地政府委任的代理人，負責安排支付補償款；
「浙江博尼」	指	浙江博尼時尚控股集團有限公司(前稱浙江博尼股份有限公司、博尼服飾有限公司及義烏博尼服飾有限公司)，一家於2001年8月21日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



bonny 博尼

BONNY INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

博尼国际控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1906)

執行董事：

金國軍先生(主席)
趙輝先生

非執行董事：

龔麗瑾女士
黃靜怡女士

獨立非執行董事：

王健先生
陳彥聰先生
周志恒先生

註冊辦事處：

4th Floor
Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國
浙江省義烏市
北苑街春晗路
129號

香港主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心40樓

敬啟者：

有關
出售該土地及土地上之房屋的
主要交易

緒言

茲提述本公司於2020年12月31日所刊發有關浙江博尼與當地政府及義烏佛堂訂立出售協議的公告，根據出售協議，浙江博尼將該土地及土地上之房屋出售給當地政府，總補償款為人民幣163,719,238元，以現金支付。

董事會函件

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，且需遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

截至最後可行日期，持有634,500,000股股份(佔本公司總股本約52.88%)的Maximax已根據上市規則第14.44條以股東書面批准(代替於本公司股東大會通過決議案)方式批准出售事項。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，股東均毋須放棄就有關決議案投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售協議的其他資料；(ii)該土地及土地上之房屋的獨立估值報告；及(iii)上市規則所規定的其他資料。

出售協議

出售協議之主要條款概述如下：

協議日期

2020年12月31日(交易時段後)

訂約方

- (1) 當地政府；
- (2) 浙江博尼；及
- (3) 義烏佛堂(當地政府代理人，負責安排支付補償款)

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，當地政府、義烏佛堂及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，彼等之間並無任何關連。

被出售的該土地及房屋

該土地位於中國蘇溪好派路168號，面積約40,000平方米。該土地為工業用地。根據當地政府建設規劃需要，浙江博尼同意按照出售協議的條款出售該土地予當地政府。於本通函日期，蘇溪生產基地建築面積約56,759.5平方米，坐落於該土地上。

補償款

根據出售協議，當地政府對浙江博尼合共補償人民幣163,719,238元，以現金支付，包括(i)該土地及土地上之房屋總價值補償款人民幣135,470,196元；(ii)綜合補償款(包括一次性搬遷費、一次性臨時安置費及停產停業損失補償)人民幣14,702,025元；(iii)補助人民幣6,773,509元；及(iv)獎勵(包括簽約獎及搬遷獎)人民幣6,773,508元。

出售協議簽訂後，義烏佛堂應當在浙江博尼完成該土地產權註銷後七個工作日內支付該土地及土地上之房屋總價值補償款和綜合補償款，總額為人民幣150,172,221元。浙江博尼需於收取第一部分補償款後六個月內騰空房屋(結清水電費)。騰空房屋、土壤檢測結果合格並將房屋鑰匙退還當地政府後，義烏佛堂應當在七個工作日內向浙江博尼不計息支付完剩餘補償款人民幣13,547,017元。

補償款乃經浙江博尼與當地政府公平合理磋商及參考當地政府收回土地相關的適用流程、制度及法律，以及根據本公司所委聘獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司在2020年10月31日所評估之該土地及土地上之房屋的初步估值人民幣87,320,000元和當地政府所委聘獨立專業估值師浙江國信房地產土地估價諮詢有限公司於2020年8月5日所評估之土地初步估值人民幣135,470,196元而達致。艾華迪評估諮詢有限公司在2020年12月30日所評估之該土地及土地上之房屋的估值為人民幣86,850,000元。

訂約各方的信息

本集團及浙江博尼

本集團主要從事文胸、功能性運動服裝、內褲及保暖內衣的製造及銷售，透過附屬公司經營兩個分部。原始設計製造商(ODM)銷售分部向ODM客戶提供一站式內部貼身衣物製造解決方案。品牌銷售分部通過自營零售店及加盟零售店主要以博尼及U+Bonny (Bonny生活家) 品牌銷售品牌貼身衣物。本集團將產品分銷至國內外市場。

浙江博尼為本公司的全資附屬公司。

當地政府與義烏佛堂

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，(i)當地政府為負責收回該土地的當地職權機構；及(ii)義烏佛堂(當地政府代理人，負責安排支付補償款)為於中國成立的有限責任公司，最終由義烏市人民政府國有資產監督管理辦公室控制。

出售事項的原因及裨益

鑑於蘇溪生產基地目前座落於該土地上，根據出售協議，預計蘇溪生產基地的生產設施於收取第一部分補償款後六個月內完成搬遷。本集團已制定搬遷時間表，會確保如期將蘇溪生產基地遷至北苑生產基地。

董事會函件

由於現時位於蘇溪生產基地之生產設施、宿舍、廢水處理設施及染色設備均有不同程度的老化，影響經營活動的正常運作。本公司認為，將蘇溪生產基地遷至北苑生產基地會較改建蘇溪生產基地更為高效及具成本效益。北苑生產基地現已全面翻新，其廠房之可用面積超過蘇溪生產基地，而且將會安裝自動化生產系統，此將大幅提升本集團生產能力。現時蘇溪生產基地僅能容納271部機器用作製造無縫貼身衣物，而北苑生產基地二期已竣工，能放置最多400部機器。北苑生產基地三期仍在建設，預計截至2022年6月30日竣工。因此，本公司認為即使出售蘇溪生產基地，單是北苑生產基地二期的生產效能已能滿足預期效能。

參考艾華迪評估諮詢有限公司對該土地及土地上之房屋的初步估值，董事們認為出售協議的補償款屬公平合理。董事們認為補償款超過該土地及物業的價值，並會產生營業外收入，可改善本集團的財務狀況。董事們預期生產設施搬遷對本集團的運營和收入影響輕微。據此，本公司樂意根據出售協議與當地政府合作，出售該土地及土地上之房屋。此外，出售該資產所得款項可以降低本集團的債務水平並滿足本集團的資金需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售協議條款屬於正常商業條款，公平合理且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項的財務影響

根據本公司於2019年12月31日之經審核固定資產及使用權資產，該土地及土地上之房屋的賬面淨值為約人民幣65.5百萬元。

董事會函件

出售協議簽訂後，本公司會安排蘇溪生產基地搬遷至北苑生產基地，預期蘇溪生產基地之搬遷不會對本集團正常訂單的生產及經營收入產生重大影響。據估計，將有約人民幣62.3百萬元(除稅後)之收益會因出售事項而計入本集團之綜合賬目，該金額乃經參考出售事項所得款項淨額，減該土地及土地上之房屋於2019年12月31日之賬面淨值、估計搬遷成本及其他相關支出而計算。

建議所得款項用途

出售事項產生之所得款項淨額(經扣除開支後)將約為人民幣127.3百萬元(除稅後)。

本公司擬將(i)約人民幣100百萬元的所得款項應用於償還銀行貸款；(ii)約人民幣20百萬元的所得款項應用於興建染色廠及污水處理系統及安裝空調；及(iii)其餘所得款項應用於本集團的一般營運資金。

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高於25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項主要交易，且需遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

截至最後可行日期，持有634,500,000股股份(佔本公司總股本約52.88%)的Maximax已根據上市規則第14.44條以股東書面批准(代替於本公司股東大會通過決議案)方式批准出售事項。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，股東均毋須放棄就有關決議案投票。

董事會函件

推薦建議

董事會認為出售協議條款為正常商業條款，公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會認為，倘召開股東特別大會以批准出售事項，董事會建議股東於有關股東大會投票贊成有關決議案以批准出售協議及出售事項。

其他資料

提請閣下亦須留意載於本通函附錄的補充資料。

承董事會命
博尼国际控股有限公司
主席
金國軍

2021年3月26日

1. 財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年與截至2020年6月30日止六個月的財務資料披露於下列文件，該等文件已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.bonnychina.com並可透過以下網址查閱：

- 本公司於2020年9月29日刊發的截至2020年6月30日止六個月的中期報告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0929/2020092900427_c.pdf)；
- 本公司於2020年5月14日刊發的截至2019年12月31日止年度的年度報告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0514/2020051401740_c.pdf)；及
- 本公司於2019年4月12日刊發的日期為2019年4月12日的招股章程 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0412/1tn20190412010_c.pdf)。

2. 債務

於2021年1月31日(即編製債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還有抵押及已擔保銀行借款約為人民幣121.65百萬元，所有銀行借款均於一年內到期。於2021年1月31日，本集團的無抵押及無擔保租賃負債為約人民幣2.1百萬元。

除上文所披露或本通函另有說明及於日常業務過程中產生的集團間負債及一般貿易應付款項外，於2021年1月31日，本集團並無任何已發行及發行在外或授權或以其他方式創立但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、其他借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債(不論為已擔保、無擔保、有抵押或無抵押)。

3. 或然負債

除本通函附錄三「6. 訴訟」一節所披露者外，截至最後可行日期，本集團並無任何重大或然負債。

4. 營運資金

董事經審慎周詳問詢後認為，經計及出售事項的影響及本集團可用現有財務資源(包括業務營運所得資金、現有現金及銀行結餘及可用信貸融資)，倘不計及不可預見重大情況，本集團擁有充足的營運資金可撥付其自本通函日期起計至少未來12個月的業務營運。

5. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事確認，自2019年12月31日(即本公司最近刊發之經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並未出現任何重大不利變動。

6. 本集團的財務及貿易前景

伴隨著COVID-19大流行仍未平息和國際經濟環境不確定因素持續，2021年服裝類產業整體形勢不容樂觀。如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所述，本公司已做好應對困境的準備，始終堅持為中國和海外ODM客戶提供一站式內衣貼身衣物製造解決方案。此外，本公司將繼續做好以下工作：

- i) 常態化做好COVID-19大流行預防工作，保障生產經營平穩運行、品牌門店正常營業；
- ii) 與院校、第三方設計機構深化合作關係，開發多元化產品和智能生產系統；
- iii) 繼續深耕國內優質客戶，抓住國內線上零售客戶的新一波增長機遇；及
- iv) 通過拓展線上銷售渠道(包括微商、直播銷售及社交媒體銷售)擴大電子商務網絡。

北苑生產基地二期已竣工。北苑生產基地三期仍在建設，預計不遲於2022年6月30日竣工。本公司認為即使出售蘇溪生產基地，單是北苑生產基地二期的生產效能已能滿足預期效能。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2020年12月30日的估值而發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338

傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

指示

吾等謹遵照博尼国际控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，對 貴集團所持有位於中國的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2020年12月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，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項、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師

學會」)刊發的英國皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則及國際估值準則理事會不時刊發的國際估值準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，而根據國際估值準則的定義，市值為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特別條款或情況(例如反常融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)引致估計價格的增減。

吾等的報告並無考慮任何估價物業權益的任何押記、抵押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設按名義土地使用年費計算的有關物業於指定年期內的可轉讓土地使用權已出讓，且任何土地出讓金已悉數繳清。吾等已依賴 貴集團就有關物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等假設承授人擁有有關物業的強制執行業權。

對位於中國的有關物業進行估值時，吾等假設有關物業的承授人或用戶均有權於獲出讓的整個使用年期屆滿前不受干預地自由使用或出讓有關物業。

除本報告註明者外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及建造乃／將符合當地規劃法規及規定，並已／將獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設所有適用的土地規劃及使用規定及限制已獲遵守。此外，除本報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

估值方法

於吾等的估值過程中，除非另有說明，否則吾等按照該等物業的指定用途進行估值，並獲悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「**持續用途**」）。

於對物業權益進行估值時，由於物業權益的樓宇及結構性質使然，並無可即時取得的可資比較市場銷售額，吾等以折舊重置成本為基礎對物業進行估值。折舊重置成本界定為「以現時等值資產重置一項資產的現時成本減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減」。其根據土地現有用途市值估計，加上現時裝修重置（重建）成本，減去就實際損耗及所有陳舊及優化相關形式作出的扣減計算。該等物業權益的折舊重置成本會受有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力所影響。

業權調查

吾等已獲得有關中國物業權益的業權文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及有關物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件均僅用於參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問浙江寧邦律師事務所就中國物業權益業權有效性發出的意見。

實地調查

吾等已視察有關物業的外部，並在可能情況下亦已視察其內部。實地視察由 Greivis Sze (經理) 於2019年3月4日至2019年3月5日進行及由Leo Shen (分析員) 於2021年1月7日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上的任何物業發展。吾等的估值乃按此等方面均為滿意的假設而編製。吾等已進一步假設該地區並無可能影響任何未來物業發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重殘缺。然而，吾等未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜而提供予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤規劃上所示的面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

本報告摘錄及翻譯自相關中文文件的內容，如有用詞歧義，概以原文為準。

貨幣

除另有註明者外，本報告內提述的所有貨幣金額以人民幣列值。

吾等的估值概要如下，並隨函附上估值證書。

此致

博尼国际控股有限公司

董事會 台照

中華人民共和國（「中國」）浙江省義烏市

北苑街春晗路129號

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

謹啟

彭頌邦

MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

董事總經理

2021年3月26日

附註：彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 12月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國浙江省 義烏市蘇溪鎮 好派路168號的 6幢樓宇	該物業包括三幅總佔地面積 約40,000.00平方米的土地， 以及建於其上的多幢於 2007年至2013年竣工的樓 宇及附屬構築物。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用。	86,850,000
		該等樓宇的建築面積約 56,759.50平方米，包括3幢 工業樓宇及3幢宿舍(請參 閱附註1)。		
		附屬構築物主要包括園景區、 圍牆、污水處理站及道路。		
		該物業於2005年9月27日已獲 授工業用地土地使用權， 至2055年9月26日到期。		

附註：

1. 根據日期為2018年7月19日的三份房地產所有權證，三幅總佔地面積約為40,000.00平方米的地塊的土地使用權及該總建築面積約為56,759.50平方米的物業已歸屬 貴集團的全資附屬公司浙江博尼時尚控股集團有限公司，期限約為50年。其詳情列表如下：

序號	房地產所有權證	擁有人	到期日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	用途
1	浙(2018)義烏市不動產權 第0038226號	浙江博尼時尚控股 集團有限公司	2055年 9月26日	13,333.49	20,223.47	工業
2	浙(2018)義烏市不動產權 第0038225號	浙江博尼時尚控股 集團有限公司	2055年 9月26日	13,333.10	22,684.49	工業
3	浙(2018)義烏市不動產權 第0038228號	浙江博尼時尚控股 集團有限公司	2055年 9月26日	13,333.41	13,851.54	工業
總計：				<u>40,000.00</u>	<u>56,759.50</u>	

2. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
- b. 貴公司有權依法處理、使用、租賃、轉讓、質押或出售該物業；及
- c. 該等土地使用權及物業均已質押。

3. 於估值過程中，吾等已參考項目鄰近可比較土地的若干交易價格參考。吾等所採用的單位價格範圍介乎每平方米人民幣130元至人民幣140元。吾等所假設的單位價格與上述價格參考一致。吾等已就該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映得出關鍵假設時的因素，包括但不限於時間、地點及大小。

4. 有關主要證書／許可證的概要列示如下：

- a. 房地產所有權證 有

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司的資料，董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 董事權益

(a) 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、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或須根據本公司採用的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司已發行股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份數目	持股概約 百分比 (附註1)
金國軍	於受控法團的權益 ^(附註2)	634,500,000	52.88%
龔麗瑾	配偶權益 ^(附註3)	634,500,000	52.88%
黃靜怡	實益擁有人	10,033,461	0.83%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司已發行股份總數為1,200,000,000股。
2. 該等股份由Maximax持有，而Maximax則由金國軍全資擁有。根據證券及期貨條例，金國軍被視為於Maximax所持有的股份中擁有權益。
3. 金國軍乃龔麗瑾的配偶，根據證券及期貨條例，龔麗瑾被視為於金國軍所持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持／擁有	
			權益股份數目	持股概約百分比
金國軍	Maximax ^(附註1)	於受控法團的 權益	1	100%

附註：

1. Maximax Holding Corporation為本公司控股股東之一，由金國軍全資擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就董事所知，於最後可行日期，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司已發行股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益股份數目	持股概約百分比 (附註1)
Maximax	實益擁有人	634,500,000	52.88%
金曉紅	實益擁有人	63,000,000	5.25%
浙江義烏高新區 開發建設有限公司	於股份中擁有擔保 權益之人士	243,025,715	20.25%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司已發行股份總數為1,200,000,000股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，並無任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉。

於最後可行日期，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及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司之董事或僱員。

(c) 董事於本集團資產的權益

於最後可行日期，自2019年12月31日(即本公司最近刊發的經審核財務報表日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(d) 董事於本集團合約的權益

本集團任何成員公司概無訂立於最後可行日期仍然存續且任何董事於當中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事、控股股東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之業務中擁有權益，惟該等董事、控股股東或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而涉及之該等業務則除外。

5. 重大合約

於最後可行日期，除本公司2019年4月12日的招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1. 重大合約概要」一節所披露者外，以下為本集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或重要，或可能屬重大或重要之合約(並非於日常業務過程中所訂立者)：

- (a) 本公司控股股東(定義見上市規則)Maximax與一家註冊於中國大陸的公司於2020年11月16日訂立的股份質押協議，據此，Maximax以該註冊於中國大陸的公司為受益人質押合共243,025,715股普通股股份(佔本公司已發行股本約20.25%)；及
- (b) 出售協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，除下文所披露者外，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

本公司於2020年12月收到浙江省金華市中級人民法院發出的「民事起訴狀」，得悉有關A Barcs & Co Nominees Pty Ltd及浙江博尼的採購合約糾紛案件已獲該法院受理。詳情請參閱本公司2021年1月13日的公告。

本集團一間附屬公司目前作為被告遭上海禹勵進出口有限公司(「禹勵」)起訴，該方指控該附屬公司違反並拒絕履行一份採購合約。根據該合約，禹勵自該附屬公司採購口罩。禹勵要求退還預付款項人民幣240,000元及利息，並要求終止合約及賠償法律成本。根據本集團的中國法律顧問意見，董事認為該附屬公司對有關指控具有有效的抗辯理據，因此，除相關法律及其他成本外，並未就訴訟引致的任何申索作出撥備。

本集團一間附屬公司遭E&B Trading Co., Ltd(「E&B」)起訴，該方指控該附屬公司違反並拒絕履行一份採購合約。根據該合約，E&B自該附屬公司採購口罩。E&B要求賠償人民幣1,360,000元(為E&B所付訂金的兩倍金額)，並要求終止合約及賠償法律成本。根據中國外部法律顧問意見，董事認為E&B於合約開始時即違約，因此，除相關法律及其他成本外，附屬公司並未就訴訟引致的任何申索作出撥備。

7. 重大收購

自2019年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後可行日期，本集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購溢利或資產對或將對核數師報告或本集團下期刊發之經審核綜合財務報表中的數字貢獻巨大的公司之業務或股本權益。

8. 專家資格及同意書

本通函內提供建議之專家資格如下：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	合資格測量師

截至最後可行日期，艾華迪評估諮詢有限公司已就本通函的刊發發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及內容載入其函件並列出其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

截至最後可行日期，艾華迪評估諮詢有限公司概無於本集團任何成員公司中持有股權，且概無擁有可認購或提名人士認購本集團任何成員公司股份之權利。

截至最後可行日期，艾華迪評估諮詢有限公司並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的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書陳淳女士為香港特許秘書公會會員及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員。
- (b) 本公司註冊辦事處地址位於4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總部及中國主要營業地點位於中國浙江省義烏市北苑街春晗路129號。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

- (e) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為位於4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands的Harneys Fiduciary (Cayman) Limited。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖的香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件於自本通函日期起計14日期間之工作日的正常營業時間上午九時正至下午六時正內(公眾假期除外)在本公司位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2019年12月31日止年度之年度報告及本公司於2019年4月12日刊發的招股章程；
- (c) 本附錄「5. 重大合約」一段所指的重大合約；
- (d) 出售協議；
- (e) 本通函「董事會函件」一節所載董事會函件；
- (f) 本通函附錄二所載艾華迪評估諮詢有限公司編製的物業估值報告；
- (g) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (h) 本通函。