

本通函乃要件 請即處理

閣下如對本通函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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之鷹美(國際)控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Eagle Nice (International) Holdings Limited

鷹美(國際)控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02368)

主要交易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
其他合同	6
有關宜豐用地及該等設施之其他資料	9
有關本集團之資料	11
進行其他合同下擬定之交易之原因及財務影響	11
上市規則的涵義	12
推薦意見	13
其他資料	13
附錄一 — 本集團財務資料	14
附錄二 — 估值報告	16
附錄三 — 一般資料	23

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購協議」	指	鷹美(江西)與宜豐縣工業園區管委會(為中國地方政府機關)，於二零一零年一月二十二日就購入宜豐用地訂立的收購協議，代價為人民幣10,646,400元(或12,098,200港元)，有關詳情已於該公佈披露
「該公佈」	指	本公司於二零一零年五月二十六日發表的公佈，內容有關(其中包括)收購協議及建築工程協議項下擬進行的交易，根據上市規則，有關交易構成本公司的須予披露交易
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	鷹美(國際)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「建築工程協議」	指	鷹美(宜豐)與承建商於二零一零年五月二十六日訂立的兩項建築工程協議，內容關於承建商於宜豐用地興建該等設施，由鷹美(宜豐)支付的建築代價合共人民幣111,950,000元(或127,215,900港元)，有關詳情已於該公佈披露
「建築代價」	指	鷹美(宜豐)根據建築工程協議條款須支付的代價(經於二零一零年十一月八日訂立的兩項補充協議補充)

釋 義

「承建商」	指	汕頭市東楚建築工程有限公司，屬於獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「鷹美(江西)」	指	鷹美(江西)製衣有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司
「鷹美(宜豐)」	指	鷹美(宜豐)製衣有限公司，於中國成立並由本公司間接全資擁有之外商獨資企業
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「該等設施」	指	將於宜豐用地上興建之生產設施，包括行政辦公室、三座工廠大樓、兩座宿舍、一座綜合大樓及一座餐廳，用作鷹美(宜豐)之製衣業務
「其他合同」	指	本公司經由旗下全資附屬公司於二零一零年七月五日至最後實際可行日期就宜豐項目訂立的總數合共六十四份合同
「Great Pacific」	指	Great Pacific Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯交所上市公司裕元工業(集團)有限公司(股份代號: 00551)擁有之全資附屬公司
「Great Pacific認購」	指	Great Pacific認購105,000,000股新股份及本金額為207,060,000港元的一份可換股票據
「Great Pacific認購通函」	指	本公司於二零零四年三月二十四日就Great Pacific認購向股東發出的通函
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於並與本公司及其關連人士無關連的第三方(當第三方為公司時，指該公司及其最終實益擁有人)
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月十一日，即於本通函付印前確定當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
「機器」	指	各類型製衣專用並安裝於該等設施的機器
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	海問律師事務所，本公司就有關中國法律之法律顧問
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「Time Easy」	指	Time Easy Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由董事會主席兼執行董事鍾育升先生全資及實益擁有
「宜豐項目」	指	涉及於宜豐用地興建該等設施及營運製衣生產業務的項目，關於在該等設施研發、製造、分包及銷售所有各類成衣，詳情於該公佈披露
「宜豐用地」	指	位於中國江西省宜豐縣宜豐工業園區的土地，佔地約266.16畝(或約177,500平方米)
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

僅供參考，除另有註明外，人民幣金額(i)於二零一零年整年，人民幣0.88元兌1.00港元；及(ii)由二零一一年一月一日至最後實際可行日期以人民幣0.86元兌1.00港元之匯率換算為港元。



Eagle Nice (International) Holdings Limited

鷹美(國際)控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02368)

執行董事：

鍾育升先生(主席)
陳小影先生(行政總裁)
郭泰佑先生
陳芳美女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳卓豪先生
李智聰先生
鄭榮輝先生

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港
新界
葵涌
打磚坪街70號
麗晶中心B座9樓
0902至0903及0905至0906室

敬啟者：

主要交易

緒言

茲提述該公佈，內容包括根據上市規則構成本公司須予披露交易的收購協議及建築工程協議項下擬進行的交易。

董事會謹此宣布，自該公佈日期起，本公司透過其全資附屬公司與多名獨立第三方訂立其他合同以推行宜豐項目。於最後實際可行日期，其他合同共有六十四份，總額為134,939,100港元，包括(i)已付或應付合共人民幣113,348,000元(或

* 僅供識別

董事會函件

129,569,100港元)為建築工程補充協議、裝修該等設施、購買機器及其他資產的代價；及(ii) 5,370,000港元購買機器代價款。

其他合同項下應付代價乃由各訂約方公平磋商後釐定，並經已或將會按一次性或分期付款基準以現金支付。本集團已就若干合同與宜豐用地鄰近之供應商及／或承包商進行價格比較。

本通函旨在向閣下提供其他合同之進一步詳情。

其他合同

I. 建築工程協議的兩份補充協議

日期

二零一零年十一月八日

參與方

- (i) 鷹美(宜豐)；及
- (ii) 承建商，據董事於作出一切合理查詢後所知悉及相信，其主要從事中國建築及房屋建設業務，除屬建築工程協議的訂約方外，及其最終實益擁有人為獨立第三方

建築工程協議補充協議的主要事宜

根據建築工程協議補充協議之條款，承建商及鷹美(宜豐)已同意修訂(1)在宜豐用地上該等設施的範圍，其中將包括行政辦公室、三座工廠大樓、兩座宿舍、一座綜合大樓及一座餐廳，供鷹美(宜豐)之製衣業務之用，總建築面積約143,000平方米，惟會以房屋產權證上註明之最終建築面積為準；及(2)建築工程協議的建築代價由人民幣111,950,000元(或127,215,900港元)修訂至人民幣177,034,000元(或201,175,000港元)，增幅為人民幣65,084,000元(或73,959,100港元)，代價由鷹美(宜豐)及承建商經公平磋商後釐定，將按下列方式以現金支付：

- (i) 於最後實際可行日期，鷹美(宜豐)已付人民幣145,212,500元(或165,014,000港元)；及

董事會函件

(ii) 建築代價的餘額將按建築工程協議的條款支付。

建築代價為本集團與承建商公平磋商下議定，乃於本集團向多個中國承建商收取及比較其競爭標書，及考慮其他因素如有關承建商之經驗、信譽及財政狀況後釐定。董事認為建築代價及支付方式屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團擬透過內部資源及／或銀行借貸為該等設施之建設融資。

II. 與裝修該等設施有關的合同

日期

二零一零年七月五日至二零一一年三月十八日

參與方

- (i) 鷹美(宜豐)；及
- (ii) 合共十三名承建商，據董事於作出一切合理查詢後所知悉及相信，其主要從事裝修工程或銷售裝潢材料，該等承建商及其最終實益擁有人均為獨立第三方

裝修工程簡述

裝修工程涉及該等設施的電力設備、裝潢工程及材料安裝。

代價

裝修工程代價為人民幣32,881,000元(或38,088,000港元)，代價經有關各方按照當其時市價公平磋商後協定。於最後實際可行日期，鷹美(宜豐)已付代價為人民幣17,465,000元(或20,204,000港元)，餘額將於檢測裝修工程完成後，預計於／將近二零一一年上半年支付。已付或將付代價均利用本集團內部資源及／或銀行借貸以現金支付。

III. 與購買機器有關的合同

日期

二零一零年八月一日至二零一一年三月九日

參與方

- (i) 鷹美(宜豐)或鷹美(江西)；及
- (ii) 合共六名供應商，據董事於作出一切合理查詢後所知悉及相信，其主要從事銷售製衣機器，該等供應商及其最終實益擁有人均為獨立第三方

機器簡述

機器包括各類型製衣專用並安裝於該等設施的機器。

代價

機器的購買成本為人民幣19,266,000元(包括人民幣12,218,000元(或13,896,000港元)及5,370,000港元)，成本經有關各方按照當時市價公平磋商後協定。於最後實際可行日期，鷹美(宜豐)已付代價為人民幣2,489,000元(或2,835,000港元)，餘額將於機器交付後，預計於／將近二零一一年上半年支付。已付或將付代價均利用本集團內部資源及／或銀行借貸以現金支付。

IV. 與購買其他資產有關的合同

日期

二零一零年八月三日至二零一一年三月二十八日

參與方

- (i) 鷹美(宜豐)；及
- (ii) 合共十七名供應商，據董事於作出一切合理查詢後所知悉及相信，其主要從事汽車或各類型辦公室設備的供應業務，該等供應商及其最終實益擁有人均為獨立第三方

其他資產簡述

購買的其他資產包括與宜豐項目有關的汽車及各類型辦公室設備。

代價

其他資產的購買成本為人民幣3,165,000元(或3,626,000港元)，成本經有關各方按照當時市價公平磋商後協定。於最後實際可行日期，鷹美(宜豐)已付人民幣1,794,000元(或2,054,000港元)，餘額將於有關資產交付後，預計於／將近二零一一年上半年支付。已付或將付代價均利用本集團內部資源以現金支付。

有關宜豐用地及該等設施之其他資料

根據收購協議，本集團同意向宜豐縣工業園區管委會(為中國地方政府機關)以代價人民幣10,646,400元(或12,098,200港元)，收購宜豐用地。

誠如中國法律顧問確認，鷹美(宜豐)已全數繳付收購宜豐用地土地使用權之土地出讓金額及相關費用，因此，鷹美(宜豐)可按照宜豐縣政府頒發的土地使用權證(宜豐縣國用(2010)第1972號)享有所授出的宜豐用地土地使用權。

誠如中國法律顧問指出，工業用途的土地使用權須通過招標及拍賣程序授出，否則土地使用權未為依法取得。然而，鑒於鷹美(宜豐)已取得宜豐用地的土地使用權證，儘管未有通過招標及拍賣程序，主管政府機關撤回已授出的宜豐用地土地使用權或施與其他嚴厲制裁的可能性不大。

根據建築工程協議(由兩份日期為二零一零年十一月八日的補充協議補充)，該等設施包括行政辦公室、三座工廠大樓、兩座宿舍、一座綜合大樓及一座餐廳，供鷹美(宜豐)之製衣業務之用，總建築面積約143,000平方米，惟會以房屋產權證上註明之最終建築面積為準。於最後實際可行日期，該等設施仍在興建中，尚未頒發竣工證書。

董事會函件

誠如中國法律顧問確認，鷹美(宜豐)具有合法及有效的權利建設面積為143,000平方米的該等設施，惟：

- (i) 鷹美(宜豐)尚未取得該等設施之環境評估批文，或須向主管政府機關遞交相關文件。雖然或會因此導致工程暫停並須繳付最高罰款人民幣100,000元，但據中國法律顧問表示，根據中國法律，建築工程啟動前必須取得環境評估批文。主管環境保護當局有權指令鷹美(宜豐)在限定時間內補領批文，倘鷹美(宜豐)無法取得規定批文，須暫停建築工程。中國法律顧問認為，主管當局會先要求鷹美(宜豐)補領批文，不會立即暫停建築工程。據本集團確認，由於鷹美(宜豐)的業務及營運不會對環境造成重大污染，故未領取環境評估批文。此外，主管當局目前為止並無要求鷹美(宜豐)領取／補領規定批文。基於以上原因，中國法律顧問認為，未能遞交環境評估文件而導致工程暫停之可能性不大；及
- (ii) 實際建築面積(約143,000平方米)超出項目批文所核准的建築面積，鷹美(宜豐)須就此辦理更改建築面積。據中國法律顧問表示，根據中國法律，倘建築工程細節出現任何重大改動，鷹美(宜豐)須向主管當局申領項目批文，否則主管當局有權要求鷹美(宜豐)作出修改，或在嚴重違反法律及法規的情況下，可勒令暫停建築工程。據中國法律顧問與主管當局宜春市發展和改革委員會(「**宜春發改委**」)之間的意見往來，倘改動僅關於建築面積，則公司並無責任向宜春發改委辦理項目修改，亦不會受到制裁。基於上述原因，中國法律顧問認為，未就建築面積向宜春發改委辦理變更而導致工程暫停之可能性不大。

獨立物業估值師漢華評值有限公司已評估宜豐用地及該等設施於二零一一年二月二十八日之價值。函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄二。

有關本集團之資料

本集團主要業務為以原設備生產方式(即按照客戶提供的設計生產或度身訂製產品)生產男士、女士及兒童運動服飾。本集團生產及銷售的運動服飾可大致分為田徑服、運動褲、運動夾克、衛衣及T恤。

進行其他合同下擬定之交易之原因及財務影響

誠如該公佈所披露，本集團已根據收購協議的條款購入宜豐用地，並就推行宜豐項目按照建築工程協議的條款展開該等設施的建築工程，致力擴充其生產設施，並抓緊運動服及休閒服市場日益增長所帶來之商機。鑒於其他合同與推行或配合宜豐項目有關，其中涉及建築該等設施、安裝公用設施、購買機器、辦公室設備及其他資產，董事會認為訂立其他合同符合本公司的利益，其他合同的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

於其他合同項下之裝修該等設施、購買機器及其他資產之價值將計入本集團綜合財務狀況表內物業、廠房及設備之內。預付土地租賃付款按租期以直線法攤銷，相關物業、廠房及設備的折舊按各自估計可使用年限以直線法計算，兩者將於本集團綜合收益表內扣除。

誠如本通函所載，宜豐項目的合同總值274,253,200港元將由本集團內部資源及／或銀行借貸撥付。據此，銀行借貸將造成資金流入，而固定資產付款將導致資金流出，因此本集團推行宜豐項目，將同時增加總資產及總負債。

鑒於宜豐項目資本開支不菲，本集團年度折舊金額將於往後年度增加。此外，預期本集團將於為宜豐項目籌措新銀行借貸時，招致額外融資成本。由於因應宜豐項目重新調配現金資源，董事會或會調整集團之股息政策，以切合本集團資金需求。然而，董事會仍相信，進行宜豐項目使本集團日後產能擴充及增長，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

儘管本集團根據各份其他合同應付的代價並無超逾適用百分比率之5%，但鑒於其他合同與收購協議及建築工程協議均關乎同一事項，其他合同與收購協議及建築工程協議將合併計算，如同為單一交易。由於收購協議、建築工程協議及其他合同合併計算時，本集團據此應付之代價金額274,253,200港元，超逾適用百分比率之25%，根據上市規則，收購協議、建築工程協議及其他合同項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.44條，倘若(i)本公司召開股東大會，並無股東須放棄投票；及(ii)從一組持有本公司已發行股本超過50%緊密結盟的股東取得股東書面批准，則股東書面批准可予接納，代替舉行本公司股東大會，批准其他合同項下擬進行的交易。

正如Great Pacific認購通函披露，基於緊隨Great Pacific認購完成後，Time Easy及Great Pacific均持有本公司已發行股本逾20%，則就收購守則而言，Time Easy及Great Pacific均會被視作為本公司的聯營公司，而且Time Easy及Great Pacific會被視為就本公司控制權而言的相互一致行動人士。緊隨Great Pacific認購於二零零四年四月十六日完成後，Time Easy及Great Pacific於本公司的股權分別約為34.78%及44.96%，及後直至二零零七年四月，Time Easy維持於本公司的股權不少於20%。Time Easy於本公司的股權自二零零七年五月起至最後實際可行日期維持於不足20%，不再是本公司的聯營公司，亦因此就收購守則而言並非Great Pacific的聯營公司，但就董事經一切合理查詢後所知，無論Time Easy抑或Great Pacific均未獲執行人員判定或確認，由於Time Easy於本公司的股權跌至不足20%或其他原因，而導致Time Easy及Great Pacific不再是就收購守則而言的相互一致行動人士。直至獲得執行人員有關判定或確認前，本公司將繼續視Time Easy及Great Pacific是就收購守則而言的相互一致行動人士。

於最後實際可行日期，Time Easy持有72,650,000股股份及Great Pacific持有192,000,000股股份，合共佔本公司已發行股本約52.96%，有權出席本公司的股東大會，並於會上投票。Time Easy及Great Pacific已就其他合同項下擬進行的交易提出書面批准。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，其他合同的條款屬公平合理，且本公司訂立其他合同及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體最佳利益。董事(包括獨立非執行董事)因此建議股東於本公司若就此舉行的股東大會投票贊成批准其他合同項下擬進行之決議案。誠如上文所披露，Time Easy及Great Pacific已向本公司發出批准其他合同項下擬進行之書面同意書，故毋須召開股東大會。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
主席
鍾育升
謹啟

二零一一年四月十五日

I. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一零年九月三十日止六個月的財務資料載於本公司於二零一零年十一月十八日刊發的截至二零一零年九月三十日止六個月中期報告的第1頁起；(ii)截至二零一零年三月三十一日止年度的財務資料載於本公司於二零一零年七月十四日刊發的截至二零一零年三月三十一日止年度年報的第56頁起；(iii)截至二零零九年三月三十一日止年度的財務資料載於本公司於二零零九年七月十六日刊發的截至二零零九年三月三十一日止年度年報的第56頁起；及(iv)截至二零零八年三月三十一日止年度的財務資料載於本公司於二零零八年七月二十九日刊發的截至二零零八年三月三十一日止年度年報的第47頁起。

上述各項均已在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.eaglenice.com.hk>)公佈。

II. 債務聲明

以下為本集團於二零一一年二月二十八日的未經審核債務聲明。於二零一一年二月二十八日(即印發本通函之前發表本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時：

- (a) 本集團成員公司就獲授之銀行信貸額向一間銀行提供的公司擔保，共46,000,000港元；及
- (b) 除上文所披露及集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行或同意發行的未償還借貸股本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

二零一一年三月三日，本集團與台北富邦銀行訂立融資協議，該銀行同意向本集團提供銀行融資額350,000,000港元。於最後實際可行日期，本集團動用該銀行融資額約39,000,000港元。

除上文所披露外，董事確認，自二零一一年二月二十八日以來，本集團的債務或或然負債並無重大變動。

III. 營運資金

董事(包括獨立非執行董事)認為，在無不可預見的情況，計及本集團的現金結存、預計內部所得資金及目前可用的銀行融資(需辦理屬正常銀行續借手續)，本集團擁有充足的營運資金，可滿足本通函日期起最少12個月的當前需求。

IV. 重大變更

除本通函所披露外，於最後實際可行日期，董事未獲悉自二零一零年三月三十一日（即本集團最近已公佈經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或業務狀況或前景有任何重大逆轉。

V. 本集團的財務與業務前景

本集團從事運動服飾及成衣製造與貿易。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團的營業額及股東應佔利潤分別為1,061,000,000港元及150,000,000港元；於二零一零年三月三十一日的資產淨值為896,000,000港元。截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團的營業額及股東應佔利潤分別為661,000,000港元及110,000,000港元；於二零一零年九月三十日的資產淨值為959,000,000港元。

隨著經濟復甦，預期本集團將受惠於日益增長的運動服飾市場。然而，經過多年高速增長，本集團現有生產設施已接近飽和。本集團難以在中國廣東省招聘充足的勞動力，進一步限制了本集團的生產力。為確保本集團長遠的未來增長，本集團推行策略性分配資源，在中國江西省興建新的生產基地，以增強生產力。憑藉我們積極進取的企業精神及具備業內專業知識、與國際運動服品牌的深厚關係，必能打造璀璨前景，為股東締造豐厚回報。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其對本集團收購於中國的宜豐用地及該等設施於二零一一年二月二十八日之估值而發出的函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函：



GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心
2703至08室

敬啟者：

吾等遵照鷹美(國際)控股有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)江西省宜春宜豐工業園區的物業權益進行估值，吾等確認曾就提供該等物業權益於二零一一年二月二十八日(「估值日」)之市值進行視察、作出相關查詢及獲得吾等認為必需之其他資料。

據吾等所悉，本估值乃用於主要交易。

本函件為吾等估值報告一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、物業業權及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買方及自願賣方在公平交易中，在知情、審慎及自願情況下，於估值日交易物業之估計金額。」

估值方法

鑑於該等樓宇的建築性質，市場並無可供比較之已知銷售個案，故吾等採用成本法為該等物業估值。成本法是以現時重置成本計算佔用該等物業之業務於估值日當時之價值之方法。

此估值方法(成本法)乃根據土地現有用途之估計市值，加上建築物之現時裝修重置成本總額，扣減按實質損耗及所有相關形式之耗損及優化而得出。

一般而言，成本法可在沒有可供比較之已知之市場銷售個案下，為物業估值提供最可靠之價值指標。

假設

吾等之估值乃假設業主將該等物業權益按持續使用基準及現況在公開市場求售，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益之價值。

就根據長期土地使用權而持有的物業權益而言，吾等假設物業權益之擁有人，在個別的土地使用權的整個未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓物業權益之權利。吾等之估值，亦假設擁有人可以在公開市場上將物業權益自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關繳付任何額外費用。除另有說明外，該等有關物業乃假設為在空置情況下交吉。

吾等假設有關於政府機關已授出其上所建樓宇及建築物之所有同意書、批文及牌照。此外，吾等假設擁有人持有或獲批准佔用用地內所有樓宇及建築物。

吾等並未收到進行環境影響研究的指示，也沒有進行環境影響研究。吾等假設適用之國家、省及地方各級之環境法規及法律已獲全面遵守。吾等亦假設所有由地方、省及國家各級政府機關或私營公司或團體就本報告所涵蓋之任何用途而發出之必要牌照、同意書或其他立法或行政授權已經或將可獲得或可予重續。

物業之其他特定假設(如有)，均於估值證書各項物業之註腳中列出。

業權調查

對於位於中國之物業，吾等已獲提供業權文件副本。然而，基於中國現時之註冊制度，吾等並無對該等物業之法定業權或所附任何負債進行調查。

進行吾等之估值時，吾等依賴海問律師事務所（「中國律師」）發出就位於中國的估價物業的法定業權之業權報告。

本報告內披露之所有法律文件乃僅供參考，故吾等對任何與本報告所載物業權益法定業權有關之法律事宜概不負責。

限制條件

吾等並無進行詳細實地測量，以核實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟吾等假設吾等獲提供之法律文件所示面積為正確。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為上述所作假設皆為合理。所有文件及合約均只供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外貌，並在情況許可下視察該等物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何樓宇設施之測試。

特此聲明，本報告所載市值估算，並未將地震或其他原因所導致的結構性損毀或環境污染的影響計算在內。倘若存在結構性／環境缺陷，對市值可能有重大影響，閱覽本報告之人士應諮詢合資格結構工程師及／或環境審核師，以就可能存在的結構性／環境缺陷作出評估。

吾等並無調查任何與 貴公司任何特定營運相關之安全、環境及衛生規定。吾等假設所有必要之牌照、程序及措施已按政府法例及指引推行。

吾等已審閱全部有關文件，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就 貴公司擁有有效權益之該等物業之規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租值、用地與樓面面積及識別標誌等事宜向吾等提供之意見。吾等無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，該等資料並無遺漏任何會阻礙達致知情見解之重大事實，亦無理由懷疑有任何重大資料遭故意隱瞞。

吾等之估值報告並無考慮估物業之任何抵押、按揭或拖欠債項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設全部物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於該等物業位於發展較為落後之市場—中國，該等假設通常乃建基於不完備之市場憑證之上。該等物業可被賦予不同級別之價值，視乎所作出之假設而定。雖然估值師已作出其專業判斷以達致有關估值，閱覽本報告之人士務須仔細考慮估值報告所披露之該等假設之性質，並應審慎詮釋估值報告。

估值意見

物業權益之市值，已於隨附之估值證書中列示。

備註

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定。

於對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

中國物業權益以人民幣計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件而發出。

此 致

香港
新界葵涌
打磚坪街70號
麗晶中心B座
9樓0902-0903及0905-0906室
鷹美(國際)控股有限公司
列位董事 台照

代 表

漢華評值有限公司

董事總經理

葉國光

土地經濟學士，法學博士

特許測量師

註冊專業測量師

謹啟

二零一一年四月十五日

附註：葉國光先生為特許測量師及註冊專業測量師，自一九九二年起從事中國及香港物業價值評估，具有豐富經驗。葉先生自一九九七年加盟漢華評值有限公司至今。

估值證書

發展中的物業

物業	概況與年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 市值 (人民幣元)
----	-------	------	----------------------------------

位於中國 江西省宜春 宜豐工業園區 的土地與樓宇	該物業包括一幅土地(「該幅土地」)及建設在該幅土地上的8座樓宇(「該等樓宇」)。按照規劃,該等樓宇的建設預期於二零一一年中竣工。	於估值日,該物業正在興建中。	197,370,000
-----------------------------------	--	----------------	-------------

該幅土地佔地面積約為177,440平方米。

竣工後,該等樓宇建成的總建築面積將約為142,282平方米,面積分佈詳情如下:

樓宇	座數	層數	建築面積 (平方米)
辦公室	1	5	11,548
綜合大樓	1	2	2,563
餐廳和宿舍 (相連建築)			21,872
-餐廳	1	2	
-宿舍(一)	1	6	
-宿舍(二)	1	7	
廠房	3	4	106,299
	<u>8</u>		<u>142,282</u>

除其中一座已建至第4層的廠房大樓外,於估值日,該等樓宇的上層建築已經完成,正在進行升降機安裝和內部裝修工程。

吾等所獲告知,廠房大樓之間的連接走廊即將動工興建,建築面積約為718平方米。

該物業根據國有土地使用權證持有作工業用途,土地使用權期限至二零六零年八月十六日止。

附註:

- (i) 根據國有土地使用權證(宜豐縣國用(2010)第1972號),該幅土地的土地使用權由鷹美(宜豐)製衣有限公司(「鷹美(宜豐)」)持有,作工業用途,期限至二零六零年八月十六日止。

- (ii) 鷹美(宜豐)已取得2項建設工程規劃許可證(建字第(2010)12號及建字第(2010)13號)，獲批准按建議在該物業上建設若干樓宇，總建築面積約143,000平方米。
- (iii) 鷹美(宜豐)已取得2項建設工程施工許可證(2010)19號及(2010)25號，獲批准在該物業上動工建設若干樓宇，總建築面積約143,000平方米。
- (iv) 假設已落成的估計市值為人民幣213,000,000元。吾等根據「假設已落成的估計市值」進行估值，以基於假設物業於估值日已經落成的物業價值，並以吾等所獲提供的已核准樓宇圖則和其他信息為根據。
- (v) 已支付的發展成本及落成所需進一步成本(不包括利息)分別約為人民幣150,300,000元及人民幣60,800,000元。
- (vi) 吾等假設業主有權於土地使用權未屆滿期間，向第三方轉讓、出租或按揭物業，而無須向有關政府部門支付任何額外土地出讓金或尋求批准。
- (vii) 中國律師意見撮要如下：
 - (a) 根據宜豐縣國土資源局與鷹美(宜豐)於二零一零年八月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同(GF-2008-2601)，鷹美(宜豐)須為該幅面積為177,440平方米，作工業用途，年期為50年的土地支付土地出讓價款人民幣10,646,400元。鷹美(宜豐)已按照合同，全數支付土地出讓價款及相關費用。
 - (b) 根據宜豐縣人民政府於二零一零年十二月九日發出的土地使用權證(宜豐縣國用(2010)1972號)，鷹美(宜豐)已取得該幅土地的土地使用權。
 - (c) 根據宜豐縣城鄉規劃建設局於二零一零年七月八日發出的建設工程規劃許可證(建字第(2010)12號及建字第(2010)13號)，鷹美(宜豐)可在宜豐工業園興建辦公大樓、綜合大樓、餐廳和宿舍，廠房(一)及廠房(二)面積共107,567平方米(「一期項目」)，廠房(三)面積35,433平方米(「二期項目」)。
 - (d) 根據宜豐縣建築管理局分別於二零一零年七月九日及二零一零年七月三十日發出的建設工程施工許可證(2010)19號及(2010)25號，鷹美(宜豐)分別獲准動工興建一期項目及二期項目，合約建設期分別為二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日及二零一零年七月三十日至二零一一年六月三十日。
 - (e) 除以下事項外，鷹美(宜豐)擁有合法有效的物業興建權：
 - (1) 鷹美(宜豐)尚未取得環境評估批文，工程或會被要求暫停及處以不超過人民幣100,000元罰款。據中國法律顧問表示，根據中國法律，建築工程啟動前必須取得環境評估批文。主管環境保護當局有權指令鷹美(宜豐)在限定時間內補領批文，倘鷹美(宜豐)無法取得規定批文，須暫停建築工程。中國法律顧問認為，主管當局會先要求鷹美(宜豐)補領批文，不會立即暫停建築工程。據貴集團確認，由於鷹美(宜豐)的業務及營運不會對環境造成重大污染，故未領取環境評估。此外，主管當局目前為止並無要求鷹美(宜豐)領取／補領規定批文。基於以上原因，中國法律顧問認為，未能遞交環境評估文件而導致工程暫停之可能性不大。

- (2) 據 貴集團確認，實際建設面積(約143,000平方米)超出項目批文所定的核准建築面積。倘建築工程細節出現任何重大改動，鷹美(宜豐)須向主管當局申領項目批文，否則主管當局有權要求鷹美(宜豐)作出修改，或在嚴重違反法律及法規的情況下，可勒令暫停建築工程。據中國法律顧問與主管當局宜春市發展和改革委員會(「宜春發改委」)之間的意見往來，倘改動僅關於建築面積，則公司並無責任向宜春發改委提出項目修改，亦不會受到制裁。基於以上原因，中國法律顧問認為，未就建築面積向宜春發改委辦理變更而導致工程暫停之可能性不大。
- (f) 據 貴集團確認，該幅土地並無任何留置權或按揭。土地使用證並無記錄任何留置權或按揭。

責任聲明

本通函獲董事共同及個別承擔全部責任，乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料各主要內容均準確完備，且並無誤導或欺詐成分。而本通函並無遺漏任何其他事實，以致其中所載內容有所誤導。

董事及行政總裁所持證券權益

(i) 股份權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有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空倉(包括本公司董事或行政總裁根據證券及期貨條例的該等條文視為或當作擁有的權益或空倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司存置的登記冊的權益及空倉；或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所的權益及空倉如下：

董事姓名	所持股份數目		持股概約百分比
	個人權益	公司權益	
鍾育升先生	200,000	72,650,000 (附註2)	14.58%
陳小影先生	25,328,800	—	5.07%
郭泰佑先生	1,680,000	—	0.34%

附註：

1. 上述所有股份權益均為長倉。
2. 該等股份由Time Easy持有。Time Easy全部已發行股本由董事會主席及執行董事鍾育升先生擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中，並無擁有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或空倉(包括本公司董事或行政總裁根據證券及期貨條例的該等條文視為或當作擁有的權益及空倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司存置的登記冊的權益或空倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或空倉。

擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或空倉的人士及主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或行政總裁所知，下列人士或公司(非本公司董事或行政總裁)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3分部條文須向本公司披露的權益或空倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益如下：

股東名稱	身份	所持股份數	持股概約百分比
Time Easy	實益擁有人	72,650,000 (附註1)	14.54%
寶成工業股份有限公司 (「寶成」)	受控法團權益	192,000,000 (附註2)	38.42%
Wealthplus Holdings Limited (「Wealthplus」)	受控法團權益	192,000,000 (附註2)	38.42%
裕元工業(集團)有限公司 (「裕元」)	受控法團權益	192,000,000 (附註2)	38.42%
Pou Hing Industrial Co. Ltd. (「Pou Hing」)	受控法團權益	192,000,000 (附註2)	38.42%
Great Pacific	受控法團權益	192,000,000 (附註2)	38.42%

附註：

1. Time Easy全部已發行股本由董事會主席及執行董事鍾育升先生擁有。

2. 該192,000,000股由Great Pacific持有，Pou Hing持有Great Pacific全部權益。裕元持有Pou Hing全部已發行股本，Wealthplus及Win Fortune Investments Ltd. (「Win Fortune」)各自持有裕元46.89%及3.09%權益，寶成則持有Wealthplus及Win Fortune全部權益。因此，Pou Hing、裕元、Wealthplus、Win Fortune及寶成均被視為擁有由Great Pacific所持有192,000,000股的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，並無其他人士或公司(非本公司董事或行政總裁)於股份或相關股份中擁有或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空倉，或直接或間接視為擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約(不包括於一年內到期或僱主可不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

董事於競爭業務的權益

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，董事透過下列公司擁有視為與本公司主要業務直接或間接競爭或可能競爭的業務(本公司業務除外)的權益而須根據上市規則第8.10條規定予以披露：

董事姓名	公司名稱	競爭業務	
		性質	權益性質
陳芳美女士 (「陳女士」)	元泰工業有限公司(「元泰」) (附註)	製造成衣	董事

附註：元泰於二零零三年九月二十四日在香港註冊成立，由裕元集團與聯泰控股有限公司一家附屬公司各持一半權益。聯泰控股有限公司自二零零四年起於聯交所上市。陳女士獲裕元集團提名加入元泰董事會，出任其權益代表。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或其各自的聯繫人直接或間接擁有與本集團業務競爭或可能競爭業務的權益。

董事於合約之權益

於最後實際可行日期，

- (i) 任何董事或建議董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱主在一年內不作補償(法定補償除外)而中止之服務合約；
- (ii) 自二零一零年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)，並無董事直接或間接於本集團任何成員公司經已或建議收購或出售或出租或承租之資產中擁有權益；及
- (iii) 各董事概無於本通函刊發日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司並無涉及任何重大的訴訟或仲裁，及根據董事所知，並無任何尚未了結的重大訴訟或索償或面臨針對本公司或其附屬公司的重大威脅。

重大合約

除下文所披露之交易外，於最後實際可行日期前兩年內，本集團之任何成員公司並無訂立重大合約(即於本集團進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約)：

- (i) 收購協議；
- (ii) 建築工程協議；
- (iii) 其他合同。

專家及同意書

以下為提供載於本通函之專家意見或建議之資格：

名稱	資格
漢華評值有限公司(「漢華」)	物業估值師
海問律師事務所(「海問」)	中國註冊律師

漢華及海問各自就本通函之刊行、其收錄於本通函並以其刊載之形式及內容提述其名稱發出書面同意及並未予以撤回。

於最後實際可行日期，漢華及海問各自並無於本集團任何成員公司持有任何股權或可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可合法行使)。

於最後實際可行日期，自二零一零年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)，漢華及海問各自並無直接或間接於本集團任何成員公司經已或建議收購或出售或出租或承租之資產中擁有權益。

其他資料

- (a) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (b) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座9樓0902至0903及0905至0906室。
- (d) 本公司的公司秘書為胡敏芝女士，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文為準。

備查文件

下列文件之副本於本通函日期起截至二零一一年四月二十九日(包括該日)止期間正常營業時間內於本公司總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港新界葵涌打磚磳街70號麗晶中心B座9樓0906室)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年三月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 獨立估值師漢華評值有限公司所編製、供載入本通函之函件、估值概要及估值證書(全文請見附錄二)；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本通函。