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　閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的旭日企業有限公司股份全部**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，並明確表示概不就本通函的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。

GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED
旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

主要及關連交易
出售GLORIOUS SUN PRODUCTION (BVI) LIMITED之權益
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之
獨立財務顧問

YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

本通函第4至12頁載有董事局函件。本通函第IBC-1至IBC-2頁載有獨立董事委員會函件。本通函第IFA-1至IFA-20頁載有獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司之函件，其中載有其對獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議。

本公司謹訂於二零一八年十一月十三日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨本通函附奉在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論　閣下能否出席大會，務請盡快按本通函隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之股份過戶登記處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可隨意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一八年十月四日

目　錄

頁次

釋義 1

董事局函件 4

獨立董事委員會函件 IBC-1

獨立財務顧問函件 IFA-1

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二**A**　－　物業估值報告 IIA-1

附錄二**B**　－　物業估值報告 IIB-1

附錄三　－　一般資料 III-1

股東特別大會通告 SGM-1

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	本公司就買賣協議及其項下擬進行之交易而刊發日期為二零一八年八月三日之公告
「聯繫人」、「關連人士」、「主要股東」、「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「常宏」	指	石家莊常宏建築裝飾工程有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之附屬公司
「本公司」	指	Glorious Sun Enterprises Limited 旭日企業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項完成
「代價」	指	800,000,000港元，即買方根據買賣協議應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而於完成後不包括目標集團
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立委員會，成員包括劉漢銓先生　金紫荊星章　太平紳士、鍾瑞明博士　金紫荊星章　太平紳士、王敏剛先生　銅紫荊星章　太平紳士及林家禮博士（彼等全部均為獨立非執行董事），負責就買賣協議及其項下擬進行之交易而向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並就出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊釗博士、楊勳先生以及彼等各自之聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年九月二十八日，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
「一帶一路國家」	指	參與中國國家主席習近平於二零一四年十一月提出的「一帶一路」倡議之國家
「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)
「買方」	指	Gantin Limited 景添有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，且由楊釗博士及楊勳先生擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零一八年八月三日之買賣協議
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中3股每股面值1.00美元的股份，為目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Glorious Sun Production (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用1.00港元兌人民幣0.835元之匯率作說明用途，不應被視為說明任何款額已經、可能已經或可以按有關匯率換算。

GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED
旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

董事局：
執行董事：
楊　釗博士　金紫荊星章　太平紳士*(董事長)*
楊　勳先生*(副董事長)*
鮑仕基先生
許宗盛先生　銀紫荊星章　榮譽勳章　太平紳士
張慧儀女士
陳永根先生
楊燕芝女士

獨立非執行董事：
劉漢銓先生　金紫荊星章　太平紳士
鍾瑞明博士　金紫荊星章　太平紳士
王敏剛先生　銅紫荊星章　太平紳士
林家禮博士

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓

敬啟者：

主要及關連交易
出售GLORIOUS SUN PRODUCTION (BVI) LIMITED之權益
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年八月三日之該公告，內容有關買賣協議及其項下擬進行之交易。

刊發本通函之目的乃旨在向　閣下提供(其中包括)：(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易而提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行之交易而提供之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告(以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易)。

於二零一八年八月三日，本集團(透過本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議以800,000,000港元之代價將其於目標公司之全部權益出售予買方(一間由本公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司)，其詳情載列如下。

買賣協議

日期

二零一八年八月三日

訂約方

(a) 賣方，本公司之全資附屬公司

(b) 買方，一間由楊釗博士及楊勳先生擁有之公司

將予出售之資產

待售股份，即目標公司已發行股本總數之100%。

代價

待售股份之代價800,000,000港元將於完成時以現金支付。

代價乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中已參考目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值768,667,000港元(乃根據香港會計師公會發出的香港財務報告準則編製)以及為使本集團錄得滿意的出售收益而商定的溢價。

先決條件

完成須待以下條件於二零一八年十二月三十一日或之前(或賣方及買方可能協定之其他日期)達成或獲豁免後，方可作實：

(a) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(b) 賣方及／或本公司就買賣協議項下擬進行之交易獲得香港任何相關監管部門(包括聯交所)或香港其他相關第三方之一切必要同意、批准、許可及授權；及

(c) 於買賣協議內作出之保證於買賣協議日期及截至完成時在所有重大方面仍保持真實及準確。

除上述條件(c)(可由買方酌情豁免)外，概無條件可被豁免。

完成

完成將於所有條件均已達成或獲豁免後第八個營業日或訂約各方可能書面協定之其他日期作實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故於完成後目標集團之業績將不再合併入本集團之財務報表。

目標集團之資料

目標公司為一間於一九九六年在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。目標集團於中國從事服裝產品及配飾零售業務以及持有中國物業。目標集團一直委聘本集團提供室內設計及裝修服務。

目標集團於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五月三十一日之未經審核綜合資產淨值分別約為791,352,000港元、782,803,000港元及768,667,000港元。目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一八年五月三十一日止五個月之扣除稅項前後之未經審核綜合溢利／(虧損)淨額如下：

	截至 二零一六年十二月 三十一日止年度 *概約*	截至 二零一七年十二月 三十一日止年度 *概約*	截至 二零一八年五月 三十一日止五個月 *概約*
除税前未經審核綜合溢利／(虧損)淨額	31,199,000港元	(50,453,000港元)	(45,320,000港元)
除税後未經審核綜合溢利／(虧損)淨額	66,747,000港元	(45,096,000港元)	(45,942,000港元)

附註： 目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度之除税前經調整未經審核綜合(虧損)淨額(已作調整以撇除以下一次性非經常項目：(i)出售物業之收益及(ii)重估投資物業之變動)分別為(42,614,000港元)及(95,998,000港元)。

按獨立物業估值師所評估，目標集團物業於二零一八年七月三十一日的總市值為人民幣411,770,000元(相等於約493,138,000港元)。目標集團物業的估值詳情載於本通函附錄二A。

出售事項之財務影響

於完成時，賣方(為本公司全資附屬公司)將不再透過其擁有100%權益之全資附屬公司持有目標公司任何股份。目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標集團之業績將不再綜合併入本集團之財務報表。

出售事項將為本集團帶來收益約31,333,000港元，即待售股份之代價較目標集團於二零一八年五月三十一日之資產淨值約768,667,000港元之溢價，當中未計及出售事項之相關開支及匯兑儲備調整。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合財務報表，截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續經營業務收入及源自持續經營業務的本年溢利分別為2,729,834,000港元及87,898,000港元。僅供説明用途且不包括目標集團的業績，根據目標集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核綜合財務報表，本集團的未經審核收入將減少約1,394,984,000港元至約1,334,850,000港元，而本集團源自持續經營業務的本年未經審核溢利將增加約45,096,000港元至約132,994,000港元。

此外，預期出售事項將引致本集團之資產總值及負債總額減少，因目標集團之業績將不再合併計入本集團之財務報表。基於出售事項之潛在收益，預期本集團之資產淨值將增加。

出售事項之實際收益或虧損可能有別於以上所述並須經過審核，其將根據目標集團於完成日期之綜合資產淨值／負債淨額（視情況而定）金額及出售事項附帶之開支金額釐定。

訂約方之資料

本集團主要從事(a)經營休閒服之零售、出口及製造；(b)金融投資；及(c)室內設計及裝修。賣方為本公司之全資附屬公司及一間持有目標集團權益之投資控股公司。

買方為一間由本公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司，且為一間投資控股公司。

進行該等交易之理由及裨益

於過去數年，目標集團於中國的服裝產品及配飾零售業務之表現未達預期。儘管管理層已盡一切努力，通過實施以下措施力求改善情況，包括(a)重組中國零售網絡及提升目標集團供應鏈的效率，令產品供應更靈活、更準確；(b)為產品設計及市場推廣投入更多資源以宣傳產品；及(c)推出網上商店以把握中國不斷擴張的電子商務業務市場，但目標集團的表現並未如預期般改善。

表現欠佳的原因包括（但不限於）：(1)中國服裝零售業務持續面對激烈競爭；(2)電子商務在中國興起，提供廉價而方便的物流解決方案，對實體零售店造成顯著影響；及(3)目標集團素來以「物超所值」的聲譽獲消費者愛戴，但時至今日已難以單憑此優點吸引客戶，原因為顧客對「物超所值」的期望越來越高，現已不再限於只選購價格最相宜服裝的傳統觀念。中國人口不斷變化的時裝觸覺，意味著顧客注重品質、風格和品味多於定價。這反過來形成利潤率受壓的循環，使到目標集團採用的傳統「物超所值」策略越來越難以持續，因為目標集團不願採取單純為維持市場地位而採取割喉式定價策略。

若要通過重組目標集團於中國的零售業務而增強其競爭力及其銷售，將需要為目標集團投入大量時間及成本。其需要通過專注於掌握消費者的需要及喜好而準確地微調並改進其產品的設計和定價。因此，目標集團需要利用從大數據獲取的信息，從而(其中包括)分析市場的消費模式、將旗下產品重新定位、重塑其設計概念，以及改變其營運模式。誠如上文所述，為了實施重組目標集團業務的進一步措施，本集團難免須投入大量時間及成本。此外，董事認為此等進一步措施及重組計劃亦會令本公司面對顯著風險，原因為即使作出重大投資，但市場對有關措施之反應如何乃無法預料。因此，本集團管理層認為有關重組所伴隨的風險水平與本集團開闢新業務系列所面對者相若。

董事局不時審視其業務組合的機會和選擇。由於目標集團財務表現欠佳的情況應會持續而扭轉其表現的代價高昂，本集團於二零一八年七月決定出售目標集團以避免錄得進一步虧損，並開始與買方進行討論及磋商。由於在中國維持生產線的成本大幅增加，本集團亦已逐步縮減其服裝製造業務，務求將其服裝產品的製造全部外判。於二零一八年第二季度，本集團已完成該流程並停止其服裝製造業務。本集團的服裝產品製造現已全部外判予中國及秘魯的獨立供應商。

由於目標集團於過去三年錄得重大經營虧損(不包括一次性非經常性項目)，儘管本集團將因為出售事項而中止其在中國的現有服裝零售業務而本集團營業額將隨之減少，但本集團今後可將資源用於擴展至潛力更大的不同市場及業務系列，因而利好本集團的前景。就董事所知，買方已承諾及準備就目標集團重組計劃提供所需資金及承擔相關風險。

本集團於完成後已出售其錄得虧損的業務系列。本集團將透過將其在香港的服裝零售業務發展成為其海外加盟業務之櫥窗角色，擴展其加盟業務至東南亞國家、一帶一路國家(如蒙古、柬埔寨及印度)以及中東國家的市場而推動服裝業務蛻變，以及通過提高其在美國市場的客戶銷售以發展其出口業務，該業務在二零一七年的表現令人滿意。

在推動旗下服裝業務蛻變的同時，本集團的其他業務系列亦將繼續穩步擴展。自一九九八年以來，本集團一直通過其於常宏的65%股本權益之投資而發展其室內設計及裝修服務業務，該業務至今已發展成為本集團的主要業務之一，二零一七年的年度營業額逾400,000,000港元，其中97%來自向獨立第三方提供的服務。常宏的增長是得力於其在中國30多個主要城市為客戶提供涵蓋從設計佈局至執行裝修工程的一站式室內設計及裝修服務解決方案之實力和能力。常宏的專業設計團隊和執行團隊提供的多元化服務連同其廣泛的業務版圖，讓其客戶能夠在中國的不同地區皆獲得一致的室內設計及裝修服務。憑藉其為目標集團設計及裝修零售店的經驗，常宏在零售店營運商及商場擁有人之間尤其享負盛名。本集團致力進一步發展其為全國零售店客戶提供設計及裝修解決方案的優勢以及與主要客戶建立長遠客戶關係。董事認為，由於中國室內設計及裝修服務的持續需求，室內設計及裝修服務業務可為本集團帶來穩健的回報並保持健康的增長率。

預計出售事項將產生收益約31,333,000港元，即代價較目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值約768,667,000港元之溢價，當中並無計及出售事項之相關開支及匯兑儲備之調整。本公司擬將出售事項所得款項用於償還銀行貸款及用作本集團之一般營運資金。

楊釗博士及楊勳先生(即買方之擁有人及均為執行董事)、張慧儀女士(執行董事及楊勳先生之配偶)及楊燕芝女士(執行董事及楊釗博士及楊勳先生之姪女)並未就有關買賣協議及其項下擬進行之交易之董事局決議案投票。除上文披露者外，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已放棄就有關買賣協議及其項下擬進行之交易之董事局決議案投票。

由於本集團已於完成起出售其錄得虧損的業務系列，本公司目前並無與任何交易對手訂立有關出售或縮減任何其他現有業務的計劃、安排、諒解、意向、磋商或協議。董事局將不時審視本集團的營運，以制定合適的業務策略，從而提升股東價值、推動旗下業務增長及優化其資產基礎，並擴大其收入來源，有關策略可能包括(須視乎市況而定)在出現合適機會時擴大本集團之業務或出售無利可圖之營運。

上市規則之涵義

買方為一間由本公司董事以及控股及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司。因此，買方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或更高但低於75%，故出售事項亦構成本公司之主要交易。出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(成員包括劉漢銓先生 金紫荊星章 太平紳士、鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士、王敏剛先生 銅紫荊星章 太平紳士及林家禮博士(全部均為獨立非執行董事))已經成立，負責就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司亦已獲委聘擔任獨立財務顧問，就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以投票方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易。楊釗博士及楊勳先生以及彼等各自之聯繫人(共同持有本公司約73.41%權益)將放棄就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

於最後實際可行日期，楊釗博士及楊勳先生及彼等各自之聯繫人擁有1,127,604,499股股份，相等於本公司已發行股本約73.41%。楊釗博士及楊勳先生連同彼等各自之聯繫人將會放棄就將於股東特別大會上，就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案投票。

於二零一八年十一月十三日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II召開及舉行的股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨本通函附奉在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論 閣下能否出席大會，務請盡快按本通函隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之股份過戶登記處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可隨意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等考慮獨立財務顧問之意見後而發表之見解已載於本通函)認為，雖然出售事項並非在本集團之日常業務，惟買賣協議之條款及條件均按一般日常商業條款或更優惠之條款而制定，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問之意見)建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案。

其他資料

務請　閣下留意獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書以及本通函各附錄所載之其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事局命
旭日企業有限公司
董事
許宗盛　太平紳士
謹啟

二零一八年十月四日

GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED
旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

敬啟者：

主要及關連交易
出售GLORIOUS SUN PRODUCTION (BVI) LIMITED之權益
及
股東特別大會通告

吾等提述　貴公司於二零一八年十月四日寄發予其股東之通函(「**本通函**」)，本函件為本通函之一部份。除文義另有所指外，本通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮本通函所載買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應批准本通函所載之買賣協議及其項下擬進行之交易提供推薦建議。禹銘投資管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情及獨立財務顧問考慮之主要因素及理由載於本通函第IFA-1至IFA-20頁。

吾等謹請　閣下垂注董事局函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行之交易向吾等提供之意見。謹請　閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易、獨立財務顧問之意見及董事局函件所載之有關資料後，吾等認為，雖然出售事項並非在本集團之日常業務，惟買賣協議之條款及條件乃按一般日常商業條款或更優惠之條款制定，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易而提呈之決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

旭日企業有限公司
獨立董事委員會

劉漢銓　金紫荊星章　太平紳士
獨立非執行董事

鍾瑞明博士　金紫荊星章　太平紳士
獨立非執行董事

王敏剛　銅紫荊星章　太平紳士
獨立非執行董事

林家禮博士
獨立非執行董事

謹啟

二零一八年十月四日

以下載列禹銘就出售事項而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：

YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

主要及關連交易
出售GLORIOUS SUN PRODUCTION (BVI) LIMITED之權益

緒言

茲提述 貴公司於二零一八年八月三日就出售事項及據此擬進行之交易而刊發的公告，詳情載於 貴公司於二零一八年十月四日向其股東刊發的通函(「**通函**」，本函件乃其中一部份)的董事局函件(「**函件**」)內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年八月三日， 貴集團(透過其全資附屬公司)訂立買賣協議以代價800,000,000港元將其於目標公司之全部權益出售予買方(一間由 貴公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司)。目標集團於中國從事服裝產品及配飾之零售業務以及持有中國物業。

買方為一間由 貴公司董事以及控股及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司。因此，買方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之關連交易。由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或更高但低於75%，故出售事項亦構成 貴公司之主要交易。出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(成員包括劉漢銓先生、鍾瑞明博士、王敏剛先生及林家禮博士(全部均為獨立非執行董事))已經成立，負責就出售事項之條款及據此擬進行之交易是否按一般商業條款進行、是否按　貴集團之一般及日常業務過程進行、是否公平合理及符合　貴公司及獨立股東之整體利益而向獨立股東提供意見，及向獨立股東建議彼等在股東特別大會上應就有關決議案作出怎樣的投票決定。吾等亦已獲委聘擔任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的意見基礎

於構思吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過　貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明(「**相關資料**」)。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料(彼等就其負上全部責任)於提供時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函(包括本函件)的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對　貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

吾等出任獨立財務顧問，以就　貴公司之關連交易(關連交易之詳情載於　貴公司日期為二零一六年九月二十三日、二零一七年五月十二日及二零一七年十月十三日之通函)向　貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。此等過往委聘限於根據上市規則向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務以及於　貴公司相關通函刊發時已完成。於最後實際可行日期，吾等與　貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向　貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為有關過往委聘不會影響吾等獨立於　貴公司之情況。

所考慮的主要因素及理由

吾等在構思有關出售事項的條款及據此擬進行之交易的推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴集團主要從事經營休閒服之零售、出口及製造、金融投資以及室內設計及裝修。

摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報的 貴集團財務資料概要列示於下文表一：

表一：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	*千港元*
	(經重列)	
持續經營業務		
收入	2,854,683	2,729,834
毛利	915,669	885,163
除稅前溢利	131,053	101,551
除稅後溢利	147,058	87,898
已終止業務之溢利／(虧損)	(55,307)	3,786
本年溢利	91,751	91,684
股東應佔本年溢利	88,320	88,669

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	*千港元*
非流動資產	1,921,799	2,314,366
流動資產	2,185,679	2,391,674
流動負債	1,589,266	2,105,242
非流動負債	53,243	43,815
淨流動資產	596,413	286,432
資產淨值	2,464,969	2,556,983

截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團之綜合營業額減少約4.4%至2,729,834,000港元(二零一六年(經重列)：2,854,683,000港元)。 貴集團錄得 貴公司股東應佔溢利88,669,000港元(二零一六年：88,320,000港元)，增加約0.4%。

澳洲及紐西蘭的Jeanswest業務已於二零一七年七月一日出售，而已終止業務之本年溢利包括出售業務之收益3,786,000港元（二零一六年：虧損55,307,000港元）。

出口業務、金融投資業務以及室內設計及裝修工程業務之分類溢利均見改善。然而，上述各分類之良好業績被零售業務之表現下跌所抵銷。因此，二零一七年之貴公司股東應佔溢利僅增加約0.4%。

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團的經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為286,400,000港元及約為2,557,000,000港元。

2. 出售事項

進行出售事項之理由

於過去數年，目標集團於中國的服裝產品及配飾零售業務之表現未達預期。儘管管理層已盡一切努力，通過實施以下措施力求改善情況，包括(a)重組中國零售網絡及提升目標集團供應鏈的效率，令產品供應更靈活、更準確；(b)為產品設計及市場推廣投入更多資源以宣傳產品；及(c)推出網上商店以把握中國不斷擴張的電子商務業務市場，但目標集團的表現並未如預期般改善。

表現欠佳的原因包括（及不限於）：(1)中國服裝零售業務持續面對激烈競爭；(2)電子商務在中國興起，提供廉價而方便的物流解決方案，對實體零售店造成顯著影響；及(3)目標集團素來以「物超所值」的聲譽獲消費者愛戴，但時至今日已難以單憑此優點吸引客戶，原因為顧客對「物超所值」的期望越來越高，現已不再限於只選購價格最相宜服裝的傳統觀念。中國人口不斷變化的時裝觸覺，意味著顧客注重品質、風格和品味多於定價。這反過來形成利潤率受壓的循環，使到目標集團採用的傳統「物超所值」策略越來越難以持續，因為目標集團不願採取單純為維持市場地位而採取割喉式定價策略。

若要通過重組目標集團於中國的零售業務而增強其競爭力及其銷售，將需要為目標集團投入大量時間及成本。其需要通過專注於掌握消費者的需要及喜好而準確地微調並改進其產品的設計和定價。因此，目標集團需要利用從大數據獲取的信息，從而(其中包括)分析市場的消費模式、重塑其設計概念、將旗下產品重新定位，以及改變其營運。誠如上文所述，為了實施重組目標集團業務的進一步措施， 貴集團難免須投入大量時間及成本。此外，董事認為此等進一步措施及重組計劃亦會令 貴公司面對顯著風險，原因為即使作出重大投資，但市場對有關措施之反應如何乃無法預料。因此， 貴集團管理層認為有關重組所伴隨的風險水平與 貴集團開闢新業務系列所面對者相若。

董事局不時審視其業務組合的機會和選擇。由於目標集團財務表現欠佳的情況應會持續而扭轉其表現的代價高昂， 貴集團於二零一八年七月決定出售目標集團以避免錄得進一步虧損，並開始與買方進行討論及磋商。由於在中國維持生產線的成本大幅增加， 貴集團亦已逐步縮減其服裝製造業務，務求將其服裝產品的製造全部外判。於二零一八年第二季度， 貴集團已完成該流程並停止其服裝製造業務。 貴集團的服裝產品製造現已全部外判予中國及秘魯的獨立供應商。

由於目標集團於過去三年錄得重大經營虧損(不包括一次性非經常性項目)，儘管 貴集團將因為出售事項而中止其在中國的現有服裝零售業務而 貴集團營業額將隨之減少，但 貴集團今後可將資源用於擴展至潛力更大的不同市場及業務系列，因而利好 貴集團的前景。就董事所知，買方已承諾及準備就目標集團重組計劃提供所需資金及承擔相關風險。

貴集團於完成後已出售其錄得虧損的業務系列。 貴集團將透過將其在香港的服裝零售業務發展成為其海外加盟業務之櫥窗角色，擴展其加盟業務至東南亞國家、一帶一路國家(如蒙古、柬埔寨及印度)以及中東國家的市場而推動服裝業務蛻變，以及通過提高其在美國市場的客戶銷售以發展其出口業務，該業務在二零一七年的表現令人滿意。

在推動旗下服裝業務蛻變的同時， 貴集團的其他業務系列亦將繼續穩步擴展。自一九九八年以來， 貴集團一直通過其於常宏的65%股本權益之投資而發展其室內設計及裝修服務業務，該業務至今已發展成為 貴集團的主要業務之一，二零一七年的年度營業額逾400,000,000港元，其中97%來自向獨立第三方提供的服務。董事認為，由於中國室內設計及裝修服務的持續需求，室內設計及裝修服務業務可為 貴集團帶來穩健的回報並保持健康的增長率。

預計出售事項將產生收益約31,333,000港元，即代價較目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值約768,667,000港元之溢價，當中並無計及出售事項之相關開支及匯兑儲備之調整。 貴公司擬將出售事項所得款項用於償還銀行貸款及用作 貴集團之一般營運資金。

由於 貴集團已於完成起出售其錄得虧損的業務系列， 貴公司目前並無與任何交易對手訂立有關出售或縮減任何其他現有業務的計劃、安排、諒解、意向、磋商或協議。董事局將不時審視 貴集團的營運，以制定合適的業務策略，從而提升股東價值、推動旗下業務增長及優化其資產基礎，並擴大其收入來源，有關策略可能包括(須視乎市況而定)在出現合適機會時擴大 貴集團之業務或出售無利可圖之營運。

經計及上文所述理由、下文所載之目標集團之財務資料以及目標集團及常宏的額外資料，吾等認同董事之意見，即儘管出售事項並不在 貴集團日常業務範圍內，但出售事項屬公平合理且符合 貴公司及其股東之整體利益。

出售事項之主要條款

(i) 將予出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，代價為800,000,000港元。

(ii) 目標集團之資料

目標公司為一間於一九九六年在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。目標集團於中國從事服裝產品及配飾零售業務以及持有中國物業。

(iii) 目標集團之財務資料

目標集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度(「**回顧期間**」)之綜合未經審核財務資料載列如下：

表2：目標集團之財務資料

	截至二零一五年十二月三十一日止年度／於該日		截至二零一六年十二月三十一日止年度／於該日		截至二零一七年十二月三十一日止年度／於該日	
	千港元	*對貴集團所佔%*	*千港元*	*對貴集團所佔%*	*千港元*	*對貴集團所佔%*
收入	2,866,402	79.0%	1,943,205	68.1%	1,627,275	59.6%
－零售	*2,760,894*	*76.1%*	*1,854,210*	*65.0%*	*1,529,942*	*56.0%*
－出口貿易	*100,818*	*2.8%*	*81,350*	*2.8%*	*64,200*	*2.4%*
－其他分類	*4,690*	*0.1%*	*7,645*	*0.3%*	*33,133*	*1.2%*
除税前溢利／(虧損)	(46,812)	不適用	31,199	23.8%	(50,453)	不適用
除税後溢利／(虧損) *(附註)*	7,934	9.2%	66,747	45.4%	(45,096)	不適用
經調整除税前溢利／(虧損) *(附註)*	(47,411)	不適用	(42,614)	不適用	(95,998)	不適用
資產淨值	798,803	39.0%	791,352	32.1%	782,803	30.6%

附註：

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於以往年度之超額税項撥備，目標集團錄得税項抵免淨額約71,200,000港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團錄得投資物業之公平值收益約600,000港元。撇除該項一性次非經常項目，目標集團將錄得經調整除税前虧損約47,400,000港元。

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於以往年度之超額税項撥備，目標集團錄得税項抵免約39,800,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團錄得投資物業之公平值收益約20,500,000港元及出售物業之收益約53,300,000港元。撇除該等一性次非經常項目，目標集團將錄得經調整除税前虧損約42,600,000港元。

(c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於以往年度之超額税項撥備，目標集團錄得税項抵免約24,900,000港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團錄得投資物業之公平值收益約7,400,000港元及出售物業之收益約38,100,000港元。撇除該等一性次非經常項目，目標集團將錄得經調整除税前虧損約96,000,000港元。

值得注意的是，目標集團於回顧期間之收入一直呈下降趨勢，由截至二零一五年十二月三十一日止年度約2,866,400,000港元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,627,300,000港元。目標集團於回顧期間內的三年每年均就業務營運錄得經調整除稅前虧損。

根據　貴公司管理賬目，目標集團於截至二零一八年五月三十一日止五個月繼續錄得除稅後虧損淨額約45,900,000港元。

目標集團之財務表現欠佳的主要原因為：(1)中國服裝零售業務持續面對激烈競爭；(2)電子商務在中國興起，提供廉價而方便的物流解決方案，對實體零售店造成顯著影響；及(3)目標集團素來以「物超所值」的聲譽獲消費者愛戴，但時至今日已難以單憑此優點吸引客戶（詳情載於上文「進行出售事項之理由」各段）。

於完成後，目標公司將不再為　貴公司之附屬公司，故於完成後目標集團之業績將不再合併入　貴集團之財務報表。

根據　貴集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合財務報表，截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續經營業務收入及源自持續經營業務的本年溢利分別為2,729,834,000港元及87,898,000港元。僅供說明用途且不包括目標集團的業績，根據目標集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核綜合財務報表，　貴集團的未經審核收入將減少約1,394,984,000港元至約1,334,850,000港元，而　貴集團源自持續經營業務的本年未經審核溢利將增加約45,096,000港元至約132,994,000港元。

鑑於(i)目標集團於回顧期間之收入一直呈下降趨勢；及(ii)目標集團於回顧期間內就業務營運錄得經調整除稅前虧損淨額，故儘管　貴集團之收入將於出售事項完成後減少，但預期出售事項將令　貴集團之業務質素及盈利能力得到提升。

(iv)　目標集團及常宏之額外資料

吾等已審閱　貴公司截至二零一三年至二零一七年止年度之年報，並與　貴公司管理層進行有關目標集團及常宏之討論。

目標集團之額外資料

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
			(附註)		
年內淨銷售額*(千港元)*	4,630,302	3,921,578	2,760,894	1,854,210	1,529,942
直接經營之店舖面積 *(平方呎)*	1,197,888	949,579	695,362	519,295	393,919
售貨員人數	6,639	4,655	3,103	2,168	1,717
僱員人數	8,834	6,488	4,503	3,143	2,432
直接經營之店舖數目	1,018	782	561	419	360
特許經營之店舖數目	1,522	1,492	1,333	1,036	840
店舖總數目	2,540	2,274	1,894	1,455	1,200

附註： 經營統計數據僅包括目標集團於中國內地之零售業務，並不包括目標集團之其他業務分類，例如出口貿易及其他分類。

目標集團之財務表現及其他主要營運指標(例如僱員人數及店舖數目(包括直接經營之店舖及特許經營之店舖))自二零一三年以來呈下降趨勢。吾等從 貴公司年報中注意到， 貴集團在中國內地之零售業務收縮，主要是由於零售市場之競爭加劇和傾銷，租金和工資等經營成本上升，經濟增長放緩以及電子商務之快速發展持續侵佔實體零售店舖之市場佔有率，當中以三四線城市之情況尤其明顯。

鑑於中國內地零售市場之經營環境困難， 貴公司已採取多項措施改善目標集團之表現，但結果並不理想：

(a) 二零一三年， 貴公司通過提高產品開發之質素和效率，同時縮短起貨期及提高多功能性，以滿足市場需求，將戰略從單純以推高營業額為目標，轉為可持續之利潤增長。

(b) 二零一四年， 貴公司推行「改革整合」戰略。為改善產品設計和縮短起貨期分配了更多資源，以提高多功能性，為不斷變化之市場提供合適之產品，以提升利潤率並維持健康之庫存水平。表現欠佳之店舖已經關閉，而位於黃金地段之店舖已經按最新之時尚設計進行翻新，以便為顧客提供舒適寫意之購物環境，並提升真維斯之品牌形象。專門為電子商店設計之系列已經推出，備受客戶歡迎。

(c) 二零一五年， 貴公司選擇承受利潤率受影響之代價而清理庫存，並致力縮減經營成本以適應營業額下降之形勢。為協助加盟商，激勵措施已經保留，特別是在一些直接經營之店舖轉為特許經營店舖之情況。

(d) 二零一六年， 貴公司通過精簡企業架構、調整營運流程，以及與實力雄厚之供應商結盟，矢志削減經營成本。本公亦關閉部份表現欠佳之店舖，並將業務模式從直接經營店舖轉為透過特許經營店舖進行擴張。

(e) 於二零一七年， 貴公司適時向加盟商提供靈活互惠之合作條款，包括聯營方案，以特定比例分享淨收入，以穩定其業務。 貴公司設立了「真維斯電貿分公司」作為另一個利潤中心，並恢復在一線城市之優越地段，物色租金已回落到適宜水平的店址開設新店。

誠如 貴公司管理層所告知，倘要重振目標集團之業務，則可能需要進行業務重組及品牌重新定位。重振目標集團之業務需要管理要員變更並對改革作出大量投資。預計有關改革將在三至五年內完成，但無法確定結果如何。倘 貴公司自行進行改革，預期 貴集團之財務表現將於該期間內受到不利影響。

常宏之額外資料

貴集團自一九九八年起投資於常宏。最初成立常宏是為中國的真維斯店舖提供室內設計及裝修服務。經過多年發展，常宏獲評為「河北省服務名牌」，二零一七年之年營業額超過400,000,000港元，其中97%來自向獨立第三方提供之服務。

下文載列常宏於二零一三年至二零一七年之未經審核財務表現：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
收入	280,046	284,485	330,800	473,245	460,571
純利	5,353	9,170	4,764	6,725	9,439

值得注意的是，常宏於二零一三年至二零一七年之財務表現整體呈上升趨勢。在此期間，常宏之收入由約280,000,000港元增加至約460,600,000港元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為13.2%，而純利則由約5,400,000港元增加至約9,400,000港元，複合年增長率約為15.2%。

常宏的增長是得力於其在中國30多個主要城市為客戶提供涵蓋從設計佈局至執行裝修工程的一站式室內設計及裝修服務解決方案之實力和能力。常宏的專業設計團隊和執行團隊提供的多元化服務連同其廣泛的業務版圖，讓其客戶能夠在中國的不同地區皆獲得一致的室內設計及裝修服務。憑藉其為目標集團設計及裝修零售店的經驗，常宏在零售店營運商及商場擁有人之間尤其享負盛名。 貴集團致力進一步發展其為全國零售店客戶提供設計及裝修解決方案的優勢以及與主要客戶建立長遠客戶關係。

(v) 出售事項之代價

代價800,000,000港元將於完成時以現金支付。

代價乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中已參考目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值768,667,000港元(乃根據香港會計師公會發出的香港財務報告準則編製)以及為使 貴集團錄得滿意的出售收益而商定的溢價。

(vi) 先決條件

完成須待以下條件於二零一八年十二月三十一日或之前(或賣方及買方可能協定之其他日期)達成或獲豁免後，方可作實：

(a) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(b) 賣方及／或 貴公司就買賣協議項下擬進行之交易獲得香港任何相關監管部門(包括聯交所)或香港其他相關第三方之一切必要同意、批准、許可及授權；及

(c) 於買賣協議內作出之保證於買賣協議日期及截至完成時在所有重大方面仍保持真實及準確。

除上述條件(c)(可由買方酌情豁免)外，概無條件可被豁免。

(vii) 該等物業之估值

根據通函附錄二A所載由獨立估值師(「**估值師**」)就該等物業於二零一八年七月三十一日之價值而編製的估值報告(「**估值報告**」)，吾等注意到該等物業之合計估值為人民幣411,770,000元(相等於約493,138,000港元)(「**估值**」)，其包括：

(a) 貴集團於中國持有作業主自用或空置的物業(「**第一類物業**」)為人民幣34,250,000元(相等於約41,018,000港元)；及

(b) 貴集團於中國持有作租賃的物業(「**第二類物業**」)為人民幣377,520,000元(相等於約452,120,000港元)。

為評估代價之公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與估值師討論有關彼等為達致估值所採納之方法以及所用之基準及假設。為該等物業估值時，估值師已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)所載規定。

在釐定該等物業之市場價值時，會考慮按現狀基準得出之價值，以及在估值日期准許和現行之替代用途(包括建築物裝修、重建，如有)，以確定其最高和最佳用途。

吾等已審閱及查詢：(i) 貴公司委聘估值師之條款；及(ii)估值師有關編製估值報告之資歷及經驗。估值師已確認，其身份乃獨立於 貴集團、買方及彼等各自之聯繫人。根據委聘函件，吾等注意到進行估值方面並無工作範疇限制，而有關工作範疇對於其發出之意見為恰當。估值師已於二零一八年三月實地視察該等物業，並已獲提供有關該等物業之物業權益之所有權以及樓面圖則之副本。根據估值師提供負責估值之核心成員之資格及經驗，吾等留意到領導估值之陳家輝先生為註冊專業測量師及中國註冊房地產估價師，於中國物業估值領域擁有逾30年經驗。經考慮上文所述，吾等認為估值師根據委聘函件之工作範疇為恰當而估值師具備足夠之相關經驗以進行估值。

就第一類物業之估值而言，估值師已採取市場比較法，為第一類物業估值時參考附近類似物業之近期交易。吾等已審視由估值師選取用於市場比較法之交易，並注意到估值師已為各項第一類物業選取三項可資比較交易。第一類物業各自之每平方米單位租金乃參考其可資比較交易而釐定，並根據可資比較物業之位置、時間、交通是否便利、尺寸、樓齡、銷售及維修情況等因素作出調整。

第一類物業之估值概要如下：

	物業	用途	總樓面面積（平方米）	可資比較交易之單位租金	用於估值之每平方米單位租金	市值
1	中國廣東省惠州市江北12號小區城市花園一期9座瑞興閣2層1至6號單元	住宅	490.88	人民幣10,240元至人民幣11,718元	人民幣9,547元	附註
2	中國廣東省惠州市江北12號小區城市花園一期12座瑞和閣2層1至6號單元	住宅	490.88	人民幣10,240元至人民幣11,718元	人民幣10,157元	附註
3	中國湖北省武漢市江漢區惠西小區1座4梯2層201及204號單元	住宅	120.60	人民幣14,841元至人民幣18,767元	人民幣17,140元	人民幣2,070,000元

	物業	用途	總樓面面積（平方米）	可資比較交易之單位租金	用於估值之每平方米單位租金	市值
4	中國河北省石家莊市橋西區南環西路濱河街旭城花園（18號樓）第3層18-301、18-302及18-303室	住宅	255.43	人民幣14,368元至人民幣15,750元	人民幣14,388元	人民幣3,680,000元
5	中國廣東省廣州市東山區文德北路174號文化大樓北座18層C單元	住宅	107.85	人民幣55,000元至人民幣60,185元	人民幣54,646元	人民幣5,850,000元
6	中國山東省青島市市南區沛縣路22號深業中心公寓B座2樓B202號單位	住宅	99.70	人民幣22,026元至人民幣26,076元	人民幣23,477元	人民幣2,340,000元
7	中國陝西省西安市東大街萬達新天地10112、10132、10209號商舖	零售	509.64	人民幣41,900元至人民幣62,000元	1樓為人民幣49,836元，2樓為人民幣29,902元	人民幣20,310,000元
					小計	人民幣**34,250,000元**

就第二類物業之估值而言，估值師已採用投資法，以適當之資本化比率將現有租約之租金收入資本化，並（如有）適當考慮該物業各組成部份之歸復收入潛力。使用投資法時，估值師主要參考目標物業內之租賃以及類似用途之物業之其他相關可資比較租約交易，並根據（包括但不限於）位置、交通是否便利、樓齡、質量、維修水平、尺寸、時間及間格而作出適當調整。

吾等已審視由估值師達致第二類物業之估值所用之數據，並注意到該等數據乃來自租賃協議中的資料，以及各項第二類物業之鄰近物業的近期市場數據。吾等已審視由估值師選取用於投資法之交易，並注意到估值師已為各項第二類物業選取三項可資比較交易。投資法乃用以評估根據現有租約之剩餘年期之現收租金按適當期限收益率產生之「期限價值」，以及當物業進一步租賃或現有租約獲重續時以適當復歸收益率計算之現時市場租金所得之「復歸價值」。資本化期限價值及資本化復歸價值之總和為市值。為第二類物業各自進行估值時，估值師已蒐集三項可資比較物業之市場單位租金以及三項可資比較類似物業之市場收益率。

第二類物業之估值概要如下：

	物業	用途	總樓面面積（平方米）	可資比較物業月租（每平方米）	用於估值之月租（每平方米）	可資比較物業之資本化比率	用於估值之資本化比率	市值
8	位於中國廣東省惠州市江北區雲山東路10號(前稱為雲山東路18號)之工廠綜合建築物	工廠及宿舍	18,500.92	人民幣12元至人民幣15元	人民幣13元	8.2% - 8.4%	8.75%	人民幣37,750,000元
9	位於中國廣東省惠州市江北小區4號之一幢辦公大樓、一幢食堂及一幢貨倉	辦公室、食堂及倉庫	40,268.59	人民幣19元至人民幣22元	人民幣20元	8.2% - 8.4%	8.5%	人民幣106,700,000元
10	中國遼寧省瀋陽市和平區太原北街69號1層1個單位	零售	467.74	人民幣304元至人民幣324元	人民幣389元	4.9% - 5.0%	5.0%	附註
11	中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區花海路30-1號	工業	9,897.0	人民幣15元至人民幣20元	人民幣15元	7.8% - 8.0%	8.0%	人民幣21,650,000元
12	中國河北省石家莊市長安區談南路63號睿和中心22層2205單位，23層2301、2302、2303、2304、2305、2306、2307、2308和2309單位，以及24層2401、2402、2403、2404、2405、2406、2407、2408和2409單位	辦公室	4,050.85	人民幣75元至人民幣76元	22層為人民幣74元 23層為人民幣77元 24層為人民幣78元	5.4% - 5.8%	5.25%	人民幣58,430,000元
13	中國山西省太原市小店區南內環街100號1幢26層2601號、2602號和2603號	辦公室	742.53	人民幣57元至人民幣60元	人民幣60元	5.2% - 5.5%	5.5%	人民幣7,610,000元
14	中國重慶市渝中區八一路218號平街第一層門面1	零售	190.43	人民幣690元至人民幣845元	人民幣816元	3.4% - 6.6%	5.0%	人民幣26,310,000元

	物業	用途	總樓面面積（平方米）	可資比較物業月租（每平方米）	用於估值之月租（每平方米）	可資比較物業之資本化比率	用於估值之資本化比率	市值
15	中國湖北省武漢市礄口區礄口路160號武漢城市廣場(北)1棟17層1至6號	辦公室	1,365.25	人民幣94元至人民幣105元	1701室為人民幣92元 1702室為人民幣97元 1703室為人民幣95元 1704室為人民幣100元 1705室為人民幣100元 1706室為人民幣95元	5.1% - 5.6%	5.25%	人民幣23,680,000元
16	中國湖南省長沙市天心區芙蓉中路三段142號友誼阿波羅大廈608室	辦公室	1,119.06	人民幣60元至人民幣66元	人民幣66元	5.1% - 5.9%	5.5%	人民幣12,280,000元
17	中國湖南省長沙市開福區芙蓉中路一段109號華創國際廣場第1層118、123、124和125號商舖	零售	291.65	人民幣475元至人民幣660元	118室為人民幣636元 123、124及125室為人民幣531元	4.7% - 5.5%	5.25%	人民幣31,110,000元
18	中國河南省鄭州市二七區福壽街16號金智萬博商城1層1096至1106號商舖及2層2153至2161號、2296至2304號商舖	零售	771.60	人民幣533元至人民幣639元	1層為人民幣535元至人民幣563元 2層為人民幣206元	4.9% - 5.6%	5.0%	人民幣52,000,000元
							小計	**人民幣377,520,000元**

附註： 第1、2及10號物業均未獲得房產權證。倘獲得適當的房產權證，則第1、2及10號物業的價值分別為人民幣4,690,000元、人民幣4,990,000元及人民幣31,090,000元。

吾等已審視估值師為其他上市發行人進行之8項中國物業估值(「**經審視物業估值**」)。吾等注意到，估值師採用市場比較法對業主自用物業及已發展／發展中物業進行估值，而投資物業之估值則採用投資法。吾等亦注意到，該等物業估值中使用之調整系數與經審視物業估值之調整系數相若。經考慮上述因素後，吾等認為，第一類物業及第二類物業各自之估值方法為常用方法，而估值師釐定之該等物業市值屬公平合理。

吾等已審視目標集團之管理賬目。吾等注意到(i)除該等物業外，目標集團之總資產主要包括服裝產品存貨、應收貿易賬款及應收票據、預付款項及按金，以及現金及銀行結餘；及(ii)目標集團之負債主要包括應付賬款及應付票據、其他應付款項及應付稅項。 貴公司向吾等確認，除該等物業外，目標集團之其他非流動資產包括租賃物業裝修、廠房及設備、裝置、傢具及辦公設備以及已折舊不少於3年之汽車。因此，除該等物業外，目標集團之其他資產及負債屬於流動性質，並代表其各自之公平值。

經考慮該等物業於二零一八年五月三十一日之估值(包括第1、2及10號物業之市值，假設已取得適當之房產權證)後，根據香港會計師公會發出的香港財務報告準則編製之目標公司未經審核綜合賬目，目標公司於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值約為768,700,000港元。務請注意，該等物業於二零一八年五月三十一日之估值與二零一八年七月三十一日之估值相若。代價800,000,000港元較目標公司之未經審核資產淨值有約4.1%之溢價。

(viii) 吾等對代價之評估

為評估待售股份之代價之公平性及合理性，吾等已就於聯交所上市並(i)主要從事服裝及配飾之銷售；及(ii)於上一個財政年度錄得虧損之上市發行人之市賬率(「**市賬率**」)編製可資比較列表。根據吾等運用彭博進行之研究，吾等已物色到五間可資比較公司(「**可資比較公司**」)，並認為該等可資比較公司為詳盡及具代表性。由於可資比較公司之主要業務與從事服裝產品及配飾零售之目標集團者相似，吾等認為可資比較公司可與目標集團作比較，就比較而言可作為有意義的指標。鑑於多重市場比較就經紀行投資研究報告中之估值而言並非罕見，吾等認為可資比較公司之市賬率可比較且可應用於目標公司之估值中。可資比較公司之相關資料概要載於下文表三：

表三：可資比較公司

	公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 *(附註)* *百萬港元*	資產淨值／經調整資產淨值 *(附註)* *百萬港元*	市賬率
1	YGM貿易有限公司(375)	零售及批發品牌成衣、皮具產品及服飾	1,094.7	748.6	1.5
2	同得仕(集團)有限公司(518)	製造及銷售女裝成衣	357.3	468.0	0.8
3	長興國際(集團)控股有限公司(238)	生產及買賣成衣及成衣配飾	483.9	1,044.1	0.5
4	利標品牌有限公司(787)	設計及發展主要供銷售予零售商之品牌服裝及相關產品	3,763.3	12,598.9	0.3
5	米格國際控股有限公司(1247)	設計、製造及銷售童裝產品	167.3	789.3	0.2
				最高	**1.5**
				最低	**0.2**
				平均	**0.6**
	目標集團		**800**	**768.7**	**1.04**

附註：

根據可資比較公司於二零一八年八月二日(即緊接買賣協議日期前之交易日)之市值及可資比較公司之最近期匯報之資產淨值。

誠如上文表三所示，代價所代表之市賬率為1.04，其高於可資比較公司之平均市賬率。

經計及(i)目標集團之收入於回顧期間呈下跌趨勢；(ii)目標集團就其業務營運於回顧期間錄得經調整除稅前虧損淨額，並於截至二零一八年五月三十一日止五個月繼續錄得虧損淨額；及(iii)大部份可資比較公司(5間公司中有4間)以低於1倍之市賬率交易而代價所代表之市賬率為1.04，其高於可資比較公司之平均市賬率，吾等認為代價乃根據一般商業條款而釐定，就獨立股東而言屬公平合理。

出售事項對　貴集團之財務影響

根據吾等與董事之討論，吾等知悉董事在考慮出售事項對　貴集團財務狀況之潛在影響時曾考慮下列因素：

(i)　盈利

在出售事項完成之後，估計　貴集團因出售事項將會產生收益約31,333,000港元，亦即代價減目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨額約768,667,000港元所得之溢價，當中未計及出售事項之相關開支及匯兑儲備調整。

(ii)　資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，股東應佔　貴集團之經審核資產淨值約2,544,700,000港元。　貴公司預期股東應佔　貴集團之資產淨值於出售事項完成時將增加。

(iii)　資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，　貴集團之資產負債比率約為21.1%，即總借貸約991,800,000港元除以總資產約4,706,000,000港元所得出之比率。　貴公司預期於出售事項完成時　貴集團之資產負債比率將下降。

(iv)　流動性

於二零一七年十二月三十一日，　貴集團之經審核流動資產淨值約為286,400,000港元。　貴公司預期於出售事項完成時　貴集團之流動資產淨值將增加。

上文所述之分析僅供說明用途，並不代表　貴集團在出售事項完成後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上文分析之主要因素，尤其是：

(i)　目標集團於中國面對困難之經營環境；目標集團之業務重組難免令　貴集團須投入大量時間及成本，所伴隨的風險水平與開闢新業務系列所面對者相若；

(ii)　估計　貴公司將自出售事項錄得收益31,300,000港元；

(iii) 目標集團之收入於回顧期間呈下跌趨勢；

(iv) 目標集團就其業務營運於回顧期間錄得經調整除稅前虧損淨額，並於截至二零一八年五月三十一日止五個月繼續錄得虧損淨額；

(v) 儘管 貴集團之收入將於出售事項完成後減少，但預期出售事項將令 貴集團之業務質素及盈利能力得到提升；

(vi) 代價所代表之市賬率高於上文表三所述可資比較公司之平均市賬率；

(vii) 預期於出售事項完成後， 貴集團之盈利、資產淨值、資產負債比率及流動性將會改善，

儘管出售事項並非 貴公司的一般日常業務，惟吾等仍然認同董事之見解，即：(i)出售事項之條款乃公平合理並按一般商業條款制定；及(ii)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成將於會上提呈有關批准出售事項及據此擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

簽署人為禹銘投資管理有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼活躍於機構融資顧問領域逾20年，並曾參與及完成多宗機構融資顧問交易。

二零一八年十月四日

1. 本集團之負債

於二零一八年八月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有以下尚未償還債務及或然負債：

(a) 因經營日常業務而產生的銀行貸款及其他借款(包括即期及非即期部份)合共約460,900,000港元。銀行及其他借款乃以下列各項作為抵押：(i)本公司提供最高約775,000,000港元之公司擔保；及(ii)本集團於二零一八年八月三十一日約1,740,000,000港元之若干資產之質押；及

(b) 香港稅務局局長要求繳納並已獲區域法院裁定為約7,300,000港元之尚未繳納的額外稅款。

於二零一八年八月三十一日，除本通函附錄三「訴訟」一段所述的訴訟／索償之外，本集團並無任何其他重大訴訟／索償。因此，於二零一八年八月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者及任何集團成員公司之間的負債之外，於二零一八年八月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使或同意將予發行或已設立但尚未發行的任何貸款資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債(不包括一般貿易票據(如有))或承兑信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或或然負債。

董事局已進一步確認，除上文披露者外，自二零一八年八月三十一日起直至最後實際可行日期止，本集團的債務或或然負債並無任何重大變動。

2. 本集團之營運資金

董事認為，在計及本集團現時可供運用的財務資源(包括現有銀行信貸)以及估計因出售事項所得之款項後，本集團將有足夠的營運資金以供現時(最低限度由本通函刊發日期起計未來十二個月內)所需。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團的財務狀況保持穩定。於二零一八年五月三十一日，本集團持有淨現金及準現金1,972,000,000港元，其他財務指標繼續保持健康。

展望本集團之財務及貿易前景，雖然中美兩國在出口業務方面爆發貿易戰似乎一觸即發，但本集團認為有關威脅於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度對本集團的影響應不會顯著，因為大部分建議開徵的關稅只會在年底生效。另一方面，本集團在中國經營的室內設計及裝修業務不大可能受到貿易戰威脅的影響，當可繼續發展。此外，儘管金融市場在未來數個月可能變得更為波動，但以持有高收益企業債券至到期為主的本集團金融投資業務的回報，應能達到本集團在年初的期望。

於出售事項完成(須待獨立股東於股東特別大會上批准後方始作實)後，本集團將不再參與任何錄得虧損的業務系列，預期本集團未來將有更佳表現。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團之物業權益於二零一八年七月三十一日之價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)之指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的中華人民共和國(「中國」)的該等物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，我們確認已視察該等物業、作出相關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供我們對該等物業於二零一八年七月三十一日之價值的意見。

估值基準

我們對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

我們確認該等估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之主板上市規則(「上市規則」)第五章及證券上市規則第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)所載規定進行。

我們對每一項物業的估值乃按整項權益基準進行。

在釐定物業市值時，會考慮按現況基準及於估值日期獲准許及當前之替代用途(包括建築物改進、重建(如有))之價值，以確定其最高及最佳用途。

估值假設

我們對每一項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或僅特定擁有人或購家可得任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在對該等物業進行估值時，我們依賴 貴公司法律顧問廣東偉倫律師事務所提供有關物業業權及 貴公司於中國物業之權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對該等物業進行估值時，我們已假設 貴集團擁有該等物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付地價均已悉數清付。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於相應估值報告的附註。我們假設已取得各有關政府機構所發出有關發展的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重之條件或延誤。我們亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行，並已獲得有關的政府機構批准。

我們的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外。我們假定有關物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

對持有業主自用的第一類的第3號、第4號、第5號、第6號及第7號物業(為空置或由業主自用)進行估值時，我們主要採用市場比較法，並假設物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後，按現狀出售，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、大小及其他相關因素。此方法符合市場慣例。

對持作投資的第二類的第8號、第9號、第11號、第12號、第13號、第14號、第15號、第16號、第17號及第18號物業(為已出租)進行估值時，我們主要採用投資法，將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。在採用投資法時，我們主要參考有關物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質素、大小、時間及其他相關因素。

在釐定該等物業市值時，會考慮按現況基準及於估值日期獲准許及當前之替代用途(包括建築物改進、重建(如有))之價值。

我們注意到第1號、第2號及第10號物業並未獲發任何房地產權證。在進行估值時，我們並無賦予第1號、第2號及第10號物業任何商業價值。

資料來源

我們極為依賴　貴公司所提供的資料，並已接納獲提供有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃詳情、土地及樓面面積、地盤及樓面圖則、停車位數目、　貴集團應佔權益及所有其他有關事宜。

隨附的估值報告所包括的尺寸、量度及面積均以　貴公司向我們提供的文件或其他資料副本為依據，因此僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑　貴集團向我們提供且對估值而言乃屬重要的資料的真實及準確性。　貴集團亦向我們表示，我們所獲提供的資料中並無遺漏任何重要事實。

我們謹指出，提供予我們之中國物業文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映我們對有關內容之理解。因此我們建議　閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢　閣下之法律顧問。

業權調查

我們已獲提供有關物業的業權文件印本，惟並無在中國進行任何土地業權查冊。此外，我們並無檢查文件正本以核實所有權或確定在交予我們的印本當中是否未有載列任何已作出的修訂。我們亦未能確定於中國物業的業權，因此我們依賴　貴公司或　貴公司之法律顧問就　貴集團之物業權益提供的意見。

實地勘察

廣州市辦事處的李永鏗(助理經理，四年經驗)、深圳市辦事處的李力爭(高級經理，七年經驗)、北京市辦事處的葛麗娜(高級經理，十三年經驗)、梁琦(助理經理，兩年經驗)及周婉芳(高級估值師，五年經驗)、青島市辦事處的張健(估值師，九年經驗)、瀋陽市辦事處的王志福(高級經理，十三年經驗)、重慶市辦事處的殷方(經理，八年經驗)、武漢市辦事處的徐露(高級經理，十年經驗)、長沙市辦事處的莫曉艷(經理，五年經驗)及張潔(經理，五年經驗)以及西安市辦事處的李亞楠(高級估值師，七年經驗)於二零一八年三月曾勘察有關物業的外部，並在可能的情況勘察其內部。我們並無進行結構測量，但在勘察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何設施。我們並無就確定該等物業的土壤狀況及設施等是否適合作任何發展進行實地調查。我們編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何不可預測的非經常性開支或延誤。除另有指明外，我們並未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設交予我們的文件副本所載面積均為正確。

除另有指明外，我們並未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均為正確。

貨幣

除另有指明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

其他披露

我們謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。我們確認我們為香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則第五章所述的獨立合資格估值師。

我們於二零一八年七月十二日發出另一份有關第8號物業於二零一八年四月三十日的估值以及第1號至第18號物業於二零一八年五月三十一日的估值的估值報告（統稱「先前估值」），以根據本公司指示作會計參考。就上市規則第5.09條而言，先前估值載於本報告的估值概要，而報告全文載於本公司通函附錄二B。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此　致

香港
九龍
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓
Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司

陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師（產業測量）
大中華區估價及顧問服務部
大中華區區域董事
謹啟

二零一八年十月四日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國、香港及其他亞洲國家之物業估值領域擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	於二零一八年七月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年七月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
第一類 – 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業					
1.	中國廣東省惠州市江北12號小區城市花園一期9座瑞興閣2層1至6號單元	無商業價值（請參閱附註(1)）	無商業價值（請參閱附註(1)）	100	無商業價值（請參閱附註(1)）
2.	中國廣東省惠州市江北12號小區城市花園一期12座瑞和閣2層1至6號單元	無商業價值（請參閱附註(2)）	無商業價值（請參閱附註(2)）	100	無商業價值（請參閱附註(2)）
3.	中國湖北省武漢市江漢區惠西小區1座4梯2層201及204號單元	2,070,000	2,070,000	100	2,070,000
4.	中國河北省石家莊市橋西區南環西路濱河街旭城花園（18號樓）18-301、18-302及18-303室	3,680,000	3,680,000	100	3,680,000
5.	中國廣東省廣州市東山區文德北路174號文化大樓北座18層C單元	5,850,000	5,850,000	100	5,850,000
6.	中國山東省青島市市南區沛縣路22號深業中心公寓B座2樓B202號單位	2,340,000	2,340,000	100	2,340,000
7.	中國陝西省西安市東大街萬達新天地10112、10132、10209號商舖	20,310,000	20,310,000	100	20,310,000

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	於二零一八年七月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年七月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
第二類 – 貴集團在中國持有作投資之已落成物業					
8.	位於中國廣東省惠州市江北區雲山東路10號(前稱為雲山東路18號)之工廠綜合建築物	37,650,000 (於二零一八年五月三十一日) 37,460,000 (於二零一八年四月三十日)	37,750,000	100	37,750,000
9.	位於中國廣東省惠州市江北小區4號之一幢辦公大樓、一幢食堂及一幢貨倉	106,200,000	106,700,000	100	106,700,000
10.	中國遼寧省瀋陽市和平區太原北街69號1層1個單位	無商業價值 (請參閱附註(3))	無商業價值 (請參閱附註(3))	100	無商業價值 (請參閱附註(3))
11.	中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區花海路30-1號	21,650,000	21,650,000	100	21,650,000
12.	中國河北省石家莊市長安區談南路63號睿和中心22層2205單位，23層2301、2302、2303、2304、2305、2306、2307、2308和2309單位，以及24層2401、2402、2403、2404、2405、2406、2407、2408和2409單位	58,480,000	58,430,000	100	58,430,000
13.	中國山西省太原市小店區南內環街100號1幢26層2601號、2602號和2603號	7,610,000	7,610,000	100	7,610,000

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	於二零一八年七月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年七月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
第二類 – 貴集團在中國持有作投資之已落成物業					
14.	中國 重慶市渝中區八一路218號 平街第一層門面1	26,370,000	26,310,000	100	26,310,000
15.	中國湖北省 武漢市礄口區礄口路160號 武漢城市廣場(北)1棟17層1至6號	23,650,000	23,680,000	100	23,680,000
16.	中國湖南省 長沙市天心區芙蓉中路三段142號 友誼阿波羅大廈608室	12,300,000	12,280,000	100	12,280,000
17.	中國湖南省 長沙市開福區芙蓉中路一段109號 華創國際廣場第1層118、123、124 和125號商舖	31,100,000	31,110,000	100	31,110,000
18.	中國河南省 鄭州市二七區福壽街16號 金智萬博商城1層1096至 1106號商舖及2層2153至2161號、 2296至2304號商舖	52,000,000	52,000,000	100	52,000,000
		411,260,000	411,770,000		411,770,000

附註：

(1) 我們注意到第1號物業尚未獲發任何房地產權證。據 貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，於二零一八年五月三十一日及二零一八年七月三十一日，該物業的價值將為人民幣4,690,000元。

(2) 我們注意到第2號物業尚未獲發任何房地產權證。據 貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，於二零一八年五月三十一日及二零一八年七月三十一日，該物業的價值將為人民幣4,990,000元。

(3) 我們注意到第10號物業尚未獲發任何房地產權證。據 貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，於二零一八年五月三十一日，該物業的價值將為人民幣31,110,000元，而於二零一八年七月三十一日，該物業的價值將為人民幣31,090,000元。

(4) 於二零一八年七月三十一日，第11號、第12號、第15號及第16號物業內有總建築面積為6,085.57平方米（65,506平方呎）之空置空間。於二零一八年五月三十一日至二零一八年七月三十一日期，空置空間並無變動。

(5) 於二零一八年五月三十一日至二零一八年七月三十一日期間，每項物業的現有用途並無變動。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
1.	中國廣東省 惠州市江北12號 小區城市 花園一期9座瑞興閣 2層1至6號單元	該物業由位於一幢於一九九四年落成之7層高住宅樓宇內第二層之六個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為490.88平方米(5,284平方呎)。 該物業位於惠城區，當地主要是住宅區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如帝景灣及富力國際中心等。 據 貴集團告知，該物業已獲授土地使用權，其可使用年期自一九九三年四月二十七日開始，並將於二零六三年四月二十七日到期。	該物業由業主自用。	無商業價值 (請參閱附註(1))

附註：

(1) 我們注意到該物業尚未獲發任何房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，於二零一八年七月三十一日，該物業的價值將為人民幣4,690,000元(人民幣肆佰陸拾玖萬元)。

(2) 根據日期同為一九九四年八月十日的六份買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業各單元，總建築面積為490.88平方米，而總代價為1,470,000港元。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)訂立該物業的買賣合同，並已向相關地方當局備案；

(ii) 該物業並不受限於按揭；

(iii) 大進國際貿易(香港)有限公司已提交自惠州花城房產有限公司轉讓業權的申請；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司有權佔用及使用該物業。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
2.	中國廣東省 惠州市江北12號 小區城市花園一期 12座瑞和閣 2層1至6號單元	該物業由位於一幢於一九九五年落成之7層高住宅樓宇內第二層之六個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為490.88平方米(5,284平方呎)。 該物業位於惠城區，當地主要是住宅區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如帝景灣及富力國際中心等。 據 貴集團告知，該物業已獲授土地使用權，其可使用年期自一九九三年四月二十七日開始，並將於二零六三年四月二十七日到期。	該物業由業主自用。	無商業價值 (請參閱附註(1))

附註：

(1) 我們注意到該物業尚未獲發任何房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，於二零一八年七月三十一日，該物業的價值將為人民幣4,990,000元(人民幣肆佰玖拾玖萬元)。

(2) 根據日期同為一九九六年七月三十一日的六份買賣合同第0000100號及第0000211-5號，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業各單元，總建築面積為490.88平方米，而總代價為1,360,009港元。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)訂立該物業的買賣合同，並已向相關地方當局備案；

(ii) 該物業並不受限於按揭；

(iii) 大進國際貿易(香港)有限公司已提交自惠州花城房產有限公司轉讓業權的申請；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司有權佔用及使用該物業。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
3.	中國湖北省武漢市江漢區惠西小區1座4梯2層201及204號單元	該物業由位於一幢於一九九六年落成之8層高住宅樓宇內第二層之兩個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為120.60平方米(1,298平方呎)。 該物業位於江漢區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如瑩湖公寓、台北花苑、武漢香格里拉大酒店及瑞通廣場等。 該物業已獲授並無固定年期之土地使用權，作住宅用途。	該物業由業主自用。	人民幣2,070,000元 (人民幣貳佰零柒萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000元)

附註：

(1) 根據日期同為一九九九年三月十六日之兩項房地產權證第9907630號及第9907631號，該物業各單元(總建築面積為120.60平方米，作住宅用途)的業權歸屬於大進製衣廠(惠州)有限公司。

(2) 根據日期為一九九三年十一月三十日的買賣合同，大進製衣廠(惠州)有限公司已同意購買該物業各單元，總代價為人民幣469,005元。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲取該物業的房地產權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 大進製衣廠(惠州)有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 進行物業估值時，我們已假設該物業的單位價格為每平方米人民幣17,140元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣14,841元至每平方米人民幣18,767元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
4.	中國河北省 石家莊市橋西區 南環西路濱河街 旭城花園(18號樓) 第3層 18-301、 18-302及18-303室	該物業由一幢於一九九五年落成之7層高住宅樓宇內第三層之三個單元所組成。 該物業之不同單位之總建築面積為255.43平方米(2,749平方呎)。 該物業位於橋西區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如恒大華府、旺角國際、塔談國際購物中心等。 據 貴集團告知，該物業已獲授為期70年之土地使用權，自國有土地使用權證發出日期起生效。	該物業由業主自用。	人民幣3,680,000元 (人民幣叁佰陸拾捌萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 3,680,000元)

附註：

(1) 根據日期同為一九九八年一月十九日之三份房屋所有權證(編號6900249 - 6900251)，該物業之不同單位之業權(總建築面積為255.43平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司。

(2) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 大進國際貿易(香港)有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣14,388元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣14,368元至每平方米人民幣15,750元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
5.	中國廣東省 廣州市東山區 文德北路174號 文化大樓北座 18層C單元	該物業由一幢於一九九零年落成之24層高(另加1層地庫)商住綜合樓宇內第18層之一個住宅單元所組成。 該物業之建築面積為107.85平方米(1,161平方呎)。 該物業位於越秀區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如北京路步行街、中華廣場、華廈大酒店及文德雅軒等。 該物業已獲授並無固定年期之土地使用權，作住宅用途。	該物業由業主自用。	人民幣5,850,000元 (人民幣伍佰捌拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 5,850,000元)

附註：

(1) 根據日期為一九九四年五月七日之房地產權證第119196號，該物業之業權(建築面積為107.85平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司，作住宅用途。

(2) 根據日期為一九八九年四月六日之房地產買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業，總代價為556,130港元。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之房地產權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 大進國際貿易(香港)有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣54,646元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣55,000元至每平方米人民幣60,185元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
6.	中國山東省 青島市市南區 沛縣路22號 深業中心公寓B座 2樓B202號單位	該物業由一幢於一九九三年落成之7層高住宅樓宇內第二層之一個單元所組成。 該物業之建築面積為99.70平方米(1,073平方呎)。 該物業位於市南區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如深業中心大廈、江山帝景、中央國際等。 該物業已獲授土地使用權，作為住宅用途，其可使用年期將於二零四二年七月十五日到期。	該物業由業主自用。	人民幣2,340,000元 (人民幣貳佰叁拾肆萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 2,340,000元)

附註：

(1) 根據青島市國土資源和房屋管理局於二零零三年十月十五日發出的房地產權證第109168號，該物業之房屋所有權(建築面積為99.70平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司，作住宅用途。

(2) 根據日期為一九九四年一月二十九日之房地產買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業，代價為421,000港元。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之房地產權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 大進國際貿易(香港)有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣23,477元。我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣22,026元至每平方米人民幣26,076元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第一類 － 貴集團在中國持有作業主自用之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
7.	中國陝西省 西安市東大街 萬達新天地 10112、10132、10209號商舖	該物業由一幢於二零一二年前後落成之3層高複式樓宇內第1層及第2層之三個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為509.64平方米（5,486平方呎）。 該物業位於碑林區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如開元商城、世紀金花購物中心、群光廣場等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業用途，其可使用年期將於二零五一年八月四日到期。	該物業由業主自用。	人民幣 20,310,000元 （人民幣貳仟零叁拾壹萬元） （貴集團應佔100%權益： 人民幣 20,310,000元）

附註：

(1) 根據日期為二零一四年四月十六日之3份不動產權證，該物業之不動產權(總建築面積為509.64平方米)已歸屬於陝西真維斯服飾有限公司，作商業用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
1125108012IV-71-1-10112~1	10112	342.45
1125108012IV-71-1-10132~1	10132	83.29
1125108012IV-71-1-10209~1	10209	83.90
	總計	**509.64**

(2) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 陝西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之不動產權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 陝西真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場單位價值 *(每平方米)*	估值日期
零售	人民幣29,902-49,836元	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。第1層零售單元之售價為介乎每平方米人民幣41,900元至每平方米人民幣62,000元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、大小及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
8.	位於中國廣東省惠州市江北區雲山東路10號（前稱為雲山東路18號）之工廠綜合建築物	該物業佔用一幅形狀不規則之土地，面積為8,917平方米（95,983平方呎）。 該工廠綜合建築物由一幢於一九九二年落成之7層高車間樓宇、7層高宿舍及附屬構築物所組成。 該物業之總建築面積為18,500.92平方米（199,144平方呎），建築面積之明細如下：	該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二八年五月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣246,568元，不包括房產稅及支出。	人民幣37,750,000元 （人民幣叁仟柒佰柒拾伍萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣37,750,000元）

用途	建築面積	
	（平方米）	*（平方呎）*
工業	11,149.62	120,014
食堂／宿舍	6,616.06	71,215
鍋爐房	596.49	6,421
配電房	138.75	1,494
總計：	**18,500.92**	**199,144**

該物業位於惠城區，當地主要是商住區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如現代花園、玉州大酒店等。

該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期於一九九六年八月十五日開始，於二零四六年八月十五日到期。

附註：

(1) 根據日期為一九九六年八月十五日之國有土地使用權證第(96) 13020100044號，該物業之土地使用權（地盤面積為8,917平方米）已授予大進製衣廠（惠州）有限公司，作為工業用途，其可使用年期為五十年，由一九九六年八月十五日至二零四六年八月十五日。

(2) 根據全部日期為二零零一年八月二日之4份房地產權證，該物業多幢樓宇之業權（總建築面積為18,500.92平方米）由大進製衣廠（惠州）有限公司持有。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	**樓宇**	**建築面積** *(平方米)*
C0186953	車間	11,149.62
C0186956	食堂／宿舍	6,616.06
C0186955	鍋爐房	596.49
C0186954	配電房	138.75
	總計：	**18,500.92**

(3) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進製衣廠（惠州）有限公司（貴集團之全資附屬公司）已獲得該物業之國有土地使用權證及房地產權證；

(ii) 該物業之設計及建築工程均已遵照相關政府規定而進行；

(iii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iv) 大進製衣廠（惠州）有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	**市場月租** *(每平方米)*	**資本化比率**	**估值日期**
工業	人民幣13元	8.75%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣12元至每平方米人民幣15元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8.75%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
9.	位於中國廣東省惠州市江北小區4號之一幢辦公大樓、一幢食堂及一幢貨倉	該物業佔用一幅土地，地盤面積為37,647.60平方米（405,239平方呎）。 該物業由三幢樓宇組成，分別為一幢16層高辦公大樓（另加地庫）、一幢2層高食堂及一幢4層高貨倉（另加地庫）。該物業之地上總建築面積為40,268.59平方米（433,451平方呎）。該物業於二零零六年至二零零八年間落成。 該物業位於惠城區，當地主要是商住區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如現代花園、玉州大酒店等。 據　貴集團告知，上述樓宇之地上總建築面積概述如下：	該物業總建築面積為8,509.40平方米之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二八年二月二十九日屆滿，目前月租總額為人民幣181,877元，不包括房產稅及支出。 該物業建築面積為31,759.19平方米（341,856平方呎）之其餘部份由業主自用。	人民幣106,700,000元 （人民幣壹億零陸佰柒拾萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣106,700,000元）

用途	建築面積	
	（平方米）	*（平方呎）*
A幢	30,805.18	331,584
B幢	7,635.86	82,192
食堂	1,827.55	19,672
總計：	**40,268.59**	**433,448**

該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期將於二零四八年八月十九日到期。

附註：

(i) 根據日期為二零零二年十二月二十七日之國有土地使用權證第(2002) 13020100124號，該物業之土地使用權(地盤面積為37,647.60平方米)已授予大進製衣廠(惠州)有限公司，作為工業用途，其可使用年期將於二零四八年六月十九日到期。

(ii) 根據三份房地產權證，該物業不同樓宇之業權(總建築面積為40,268.59平方米)由大進製衣廠(惠州)有限公司持有。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	**樓宇**	**建築面積** *(平方米)*
1100286209	A幢	30,805.18
1100286211	B幢	7,635.86
1100286210	食堂	1,827.55
	總計：	**40,268.59**

(3) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房地產權證；

(ii) 該物業之設計及建築工程均已遵照相關政府規定而進行；

(iii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iv) 大進製衣廠(惠州)有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	**市場月租** *(每平方米)*	**資本化比率**	**估值日期**
工業	人民幣20元	8.50%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣19元至每平方米人民幣22元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8.50%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
10.	中國遼寧省 瀋陽市和平區 太原北街69號 1層1個單位	該物業由位於一幢於二零零六年落成之5層高樓宇內第1層之一個單元所組成。 該物業之建築面積為467.74平方米(5,035平方呎)。 該物業位於和平區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如中興商業大廈、萬達廣場、新世界百貨、沃爾瑪等。 根據買賣協議，該物業已獲授土地使用權，作為零售用途，其可使用年期為二零零三年七月二十五日至二零四三年七月十一日。	該物業已訂立租約，租期由二零一七年七月二十二日起至二零一八年七月二十一日，年租為人民幣1,700,000元，不包括房產稅及支出。	無商業價值 (請參閱附註(1))

附註：

(1) 我們注意到，該物業並未獲發任何房地產權證。我們在估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。為僅供 貴集團參考，倘已獲得合適之房地產權證以及 貴集團擁有可轉讓擁有權並有權自由轉讓該物業予第三方，該物業於二零一八年七月三十一日之價值將為人民幣31,090,000元(人民幣叁仟壹佰零玖萬元)。

(2) 根據日期為二零零六年八月二十二日之商品房買賣協議第0732-04187-1302號，瀋陽五洲商業廣場發展有限公司(賣方)向遼寧真維斯服飾有限公司(買方)出售該物業(建築面積為467.74平方米)，代價為人民幣21,999,999元。該物業已獲授土地使用權，作為零售用途，其可使用年期為二零零三年七月二十五日至二零四三年七月十一日。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)尚未獲得房地產權證及不動產權證；

(ii) 遼寧真維斯服飾有限公司與瀋陽五洲商業廣場發展有限公司訂立商品房買賣協議第0732-04187-1302號，該合約於瀋陽市房地產交易中心簽署及備案；

(iii) 根據於二零零三年之法院裁決，瀋陽五洲商業廣場發展有限公司須於上述決定後六十日內就該物業之產權轉讓及登記向遼寧真維斯服飾有限公司提供協助；及

(iv) 遼寧真維斯服飾有限公司有權佔用及使用該物業。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
11.	中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區花海路30-1號	該物業包括地盤面積4,766.27平方米(51,304平方呎)之一幅工業土地。 該物業由一幢於一九九零年左右落成之6層高樓宇全幢所組成。 該物業之總建築面積為9,897.00平方米(106,531平方呎)。 該物業位於瀋陽經濟技術開發區，當地主要是工業區。鄰近發展項目主要是工業發展項目，如Shengfang Medicine Co., Ltd.、Meiyijia Automobile Service Co., Ltd.等。 該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期將於二零六二年二月二十七日到期。	該物業總建築面積為5,071平方米(54,584平方呎)之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二二年七月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣73,297元，不包括房產稅及支出。 總建築面積為4,826平方米(51,947平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣21,650,000元 (人民幣貳仟壹佰陸拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣21,650,000元)

附註：

(1) 根據瀋陽市人民政府於二零一四年一月二十六日發出之國有土地使用權證第(2013) 111號，該物業之土地使用權(應佔地盤面積為4,766.27平方米(51,304平方呎))已歸屬於遼寧真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零六二年二月二十七日到期，作工業用途。

(2) 根據日期為二零一三年四月二十二日之房屋所有權證第N160005921號，該物業之房屋所有權(建築面積為9,897.00平方米(106,531平方呎))已歸屬於遼寧真維斯服飾有限公司，作工業用途。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 遼寧真維斯服飾有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
工業	人民幣15元	8%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣15元至每平方米人民幣20元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
12.	中國河北省 石家莊市長安區 談南路63號睿和中心 22層2205單位， 23層2301、2302、 2303、2304、2305、 2306、2307、 2308和2309單位， 以及24層2401、2402、 2403、2404、2405、 2406、2407、2408和 2409單位	該物業由一幢於二零一四年落成之27層高辦公樓宇內第22層之一個單元、23層之九個單元及24層之九個單元所組成。該樓宇乃建於一幅地盤面積為18,778平方米(202,126平方呎)之土地之上。 該物業之總建築面積為4,050.85平方米(43,603平方呎)。 該物業位於長安區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如和力雅園社區、碧景園小區、九派大廈、開元大廈等。 該物業已獲授土地使用權，其可使用年期將分別於二零八二年五月十七日(作為住宅用途)及二零五二年五月十七日到期(作為住宅及商業／金融用途)。	該物業總建築面積為3,497.75平方米(37,650平方呎)之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二一年五月二十三日屆滿，目前月租總額為人民幣236,059元，不包括房產稅及支出。 該物業建築面積為553.1平方米(5,954平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣58,430,000元 (人民幣伍仟捌佰肆拾叁萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 58,430,000元)

附註：

(1) 根據石家莊市人民政府於二零一三年十一月五日發出之國有土地使用權證第(2013) 00100號，該物業之土地使用權(總地盤面積為18,778平方米)已歸屬於石家莊和力長安房地產開發有限公司，土地使用權年期將分別於二零八二年五月十七日(作為住宅用途)及二零五二年五月十七日(作為住宅及商業／金融用途)到期。

(2) 根據石家莊市國土資源局發出之19份房地產權證，該物業之房產權(總建築面積為4,050.85平方米)已歸屬於河北真維斯服飾有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	單元	建築面積 *(平方米)*
(2016) 0074887	辦公	2205	553.10
(2016) 0061812	辦公	2301	406.69
(2016) 0061811	辦公	2302	94.65
(2016) 0061809	辦公	2303	92.28
(2016) 0061805	辦公	2304	92.28
(2016) 0061802	辦公	2305	553.10
(2016) 0061801	辦公	2306	130.14
(2016) 0061800	辦公	2307	146.94
(2016) 0061799	辦公	2308	145.39
(2016) 0061796	辦公	2309	145.39
(2016) 0061793	辦公	2401	338.02
(2016) 0061793	辦公	2402	94.65
(2016) 0061790	辦公	2403	92.28
(2016) 0061787	辦公	2404	92.28
(2016) 0061784	辦公	2405	553.10
(2016) 0061782	辦公	2406	130.14
(2016) 0061778	辦公	2407	130.14
(2016) 0061774	辦公	2408	130.14
(2016) 0061763	辦公	2409	130.14
		總計	**4,050.85**

(3) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 河北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房地產權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 河北真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	平均市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公	人民幣74-78元	5.25%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣75元至每平方米人民幣76元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
13.	中國山西省太原市小店區南內環街100號1幢26層2601號、2602號和2603號	該物業由一幢於二零一一年落成之28層高樓宇(另加地庫)內第26層之三個單元所組成。 該物業之總建築面積為742.53平方米(7,993平方呎)。 該物業位於小店區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如王府井購物中心及百盛購物中心等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業及金融用途，其可使用年期將於二零四七年一月三十一日到期。	該物業已訂立租約，租期將於二零一九年三月六日屆滿，月租為人民幣33,435元，不包括房產稅及支出。	人民幣7,610,000元 (人民幣柒佰陸拾壹萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣7,610,000元)

附註：

(1) 根據太原市人民政府於二零一二年十一月六日發出之3份國有土地使用權證，該物業之土地使用權(總應佔地盤面積為65.94平方米)已歸屬於山西真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四七年一月三十一日到期，作為商業及金融用途，詳情如下：

證書編號	單元	地盤面積 *(平方米)*
(2012) 05003082	2601	27.53
(2012) 05003081	2602	17.09
(2012) 05003083	2603	21.32
	總計	**65.94**

(2) 根據太原市房產管理局於二零一二年九月十九日發出之3份房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於山西真維斯服飾有限公司，作辦公用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
S201217417	2601	309.98
S201217419	2602	192.51
S201217418	2603	240.04
	總計	**742.53**

(3) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 山西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業不受限於任何按揭；及

(iii) 山西真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公	人民幣60元	5.5%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣57元至每平方米人民幣60元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率為5.5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
14.	中國重慶市 渝中區八一路 218號平街 第一層門面1	該物業由位於一幢於二零零一年落成之30層高樓宇內第一層之一個零售單元所組成。 該物業之建築面積為190.43平方米（2,050平方呎）。 該物業位於渝中區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如大都會廣場和解放碑等。 該物業已獲授土地使用權，作為混合用途，其可使用年期將於二零四三年十一月九日到期。	該物業已訂立租約，租期由二零一五年五月十五日起至二零二一年四月十四日，月租為人民幣140,000元，不包括房產稅及支出。	人民幣26,310,000元 （人民幣貳仟陸佰叁拾壹萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣26,310,000元）

附註：

(1) 根據日期為二零零七年七月二十三日之房地產權證第101 (2007) 13424號，該物業之房產權（建築面積為190.43平方米（2,050平方呎））歸屬於重慶真維斯服飾有限公司，年期將於二零四三年十一月九日到期，作混合用途。

(2) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 重慶真維斯服飾有限公司（貴集團之全資附屬公司）已獲得該物業之房地產權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 重慶真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
零售	人民幣816元	5%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣690元至每平方米人民幣845元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
15.	中國湖北省 武漢市礄口區 礄口路160號 武漢城市廣場(北) 1棟17層1至6號	該物業由位於一幢於二零一三年落成之25層高(加地庫)辦公大樓內第17層之6個單元所組成。 該物業之總建築面積為1,365.25平方米(14,696平方呎)。 該物業位於礄口區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如中御公館、同馨花園、葛洲壩大廈及美爵酒店等。 該物業已獲授土地使用權，作為零售及服務用途，其可使用年期將於二零四九年十一月二十九日到期。	該物業建築面積為1,034.84平方米(11,139平方呎)之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二零年七月九日屆滿，目前月租總額為人民幣50,693元，不包括房產稅及支出。 該物業建築面積為330.41平方米(3,557平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣23,680,000元 (人民幣貳仟叁佰陸拾捌萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣23,680,000元)

附註：

(1) 根據武漢市人民政府於二零一四年一月二十二日發出之6項國有土地使用權證，該物業之土地使用權已歸屬於湖北真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四九年十一月二十九日到期，作零售及服務用途，詳情如下：

證書編號	單元	應佔地盤面積 *(平方米)*
(2014) 45	1701	19.80
(2014) 46	1702	16.78
(2014) 47	1703	9.03
(2014) 44	1704	9.15
(2014) 43	1705	8.93
(2014) 48	1706	8.71
	總計	**72.40**

(2) 根據武漢市礄口區住房保障和房屋管理局發出之6項房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於湖北真維斯服飾有限公司，作辦公用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
2014002242	1701	373.39
2014002335	1702	316.45
2014002241	1703	170.18
2014002330	1704	172.53
2014002334	1705	168.41
2014002333	1706	164.29
	總計	**1,365.25**

(3) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 湖北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 湖北真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公室	人民幣92-100元	5.25%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣94元至每平方米人民幣105元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
16.	中國湖南省 長沙市天心區 芙蓉中路三段142號 友誼阿波羅大廈 608室	該物業由位於一幢於二零一零年落成之33層高辦公大樓內第6層之一個辦公單元所組成。 該物業之建築面積為1,119.06平方米（12,046平方呎）。 該物業位於天心區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如弘林國際大廈、滙金國際大廈及賀龍體育場等。 該物業已獲授土地使用權，作為辦公用途，其可使用年期為二零零七年十月十五日至二零四七年八月二十四日。	該物業建築面積為743平方米（7,998平方呎）之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二八年一月九日屆滿，目前月租總額為人民幣39,322元，包括房產稅及支出。 該物業建築面積為376.06平方米（4,048平方呎）之其餘部份為空置。	人民幣12,280,000元 （人民幣壹仟貳佰貳拾捌萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣12,280,000元）

附註：

(1) 根據長沙市人民政府於二零一三年三月二十日發出之國有土地使用權證第(2013) 015183號，該物業之土地使用權（應佔地盤面積為149.50平方米（1,609平方呎））已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四七年八月二十四日到期，作辦公用途。

(2) 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於二零一四年三月二十五日發出之房屋所有權證第713012671號，該物業之房屋所有權（建築面積為1,119.06平方米）已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，作辦公用途。

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 湖南真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公室	人民幣66元	5.5%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣66元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
17.	中國湖南省 長沙市開福區 芙蓉中路一段109號 華創國際廣場 第1層118、123、124和125號商舖	該物業由位於一幢於二零一五年落成之4層高樓宇內第1層之4個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為291.65平方米(3,139平方呎)。 該物業位於開福區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如華創國際廣場、北辰三角洲、富興世界金融中心等。 該物業已獲授土地使用權，作為住宅及其他用途，其可使用年期分別於二零八零年八月五日及二零五零年八月五日到期。	該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二五年十二月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣142,445元，不包括房產稅及支出。	人民幣31,110,000元 (人民幣叁仟壹佰壹拾壹萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣31,110,000元)

附註：

(1) 根據4項日期為二零一五年五月二十九日之買賣協議，長沙華創房地產開發有限公司(賣方)向湖南真維斯服飾有限公司(買方)出售該物業(總建築面積為291.29平方米)，涉及總代價人民幣24,419,196元，詳情如下：

協議編號	單元	建築面積 *(平方米)*	代價 *(人民幣元)*
20140298118	118	175.78	16,832,693
20140298123	123	42.59	2,926,426
20140298124	124	43.40	2,763,712
20140298125	125	29.52	1,896,365
	總計	**291.29**	**24,419,196**

(2) 根據4項長沙國土資源局於二零一七年十一月十三日發出之不動產權證，該物業之不動產權(建築面積為291.65平方米)已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，作零售用途，詳情如下。

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
(2017) 0297618	118	176.00
(2017) 0297617	123	42.64
(2017) 0297616	124	43.45
(2017) 0297615	125	29.56
	總計	**291.65**

(3) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之不動產權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 湖南真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
零售	人民幣531-636元	5.25%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣475元至每平方米人民幣660元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類 － 貴集團在中國持有作投資之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
18.	中國河南省 鄭州市二七區 福壽街16號 金智萬博商城 1層1096至1106號商舖及 2層2153至2161號、 2296至2304號商舖	該物業由位於一幢於二零一二年左右落成之15層高綜合大樓內第1層之11個零售單元及第2層之18個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為771.60平方米（8,306平方呎）。 該物業位於二七區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商業發展項目，如中州商場、萬象城及百盛等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業服務用途，其可使用年期於二零五零年八月二十九日到期。	該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二零年七月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣22,887元，包括房產稅惟不包括支出。	人民幣 52,000,000元 （人民幣伍仟貳佰萬元） （貴集團應佔100%權益： 人民幣 52,000,000元）

附註：

(1) 根據29項日期為二零一四年八月二十七日之不動產權證，該物業之不動產權(總建築面積為711.60平方米)已歸屬於河南真維斯服飾有限公司，作商業服務用途，詳情如下。

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
(2018) 0035168	2153	15.57
(2018) 0035194	2154	15.57
(2018) 0035214	2155	15.57
(2018) 0035199	2156	20.59
(2018) 0035004	2157	22.81
(2018) 0035203	2158	16.53
(2018) 0035213	2159	16.55
(2018) 0035966	2160	17.87
(2018) 0035006	2161	18.81
(2018) 0035015	2296	13.66
(2018) 0034979	2297	25.96
(2018) 0035186	2298	26.76
(2018) 0035167	2299	21.32
(2018) 0034998	2300	21.32
(2018) 0035198	2301	18.15
(2018) 0035000	2302	25.25
(2017) 0105699	2303	11.08
(2018) 0035033	2304	26.19
(2018) 0035519	1096	12.98
(2018) 0034999	1097	45.05
(2018) 0035633	1098	40.43
(2018) 0035169	1099	9.33
(2018) 0035202	1100	14.66
(2018) 0035171	1101	40.43
(2018) 0035022	1102	41.28
(2018) 0035197	1103	24.76
(2018) 0042193	1104	90.64
(2018) 0035031	1105	71.29
(2018) 0039794	1106	31.19
	總計	**771.60**

(2) 我們獲提供由　貴公司之法律顧問發出之法律意見，其內容包括下列資料：

(i) 河南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之不動產權證；

(ii) 該物業並不受限於按揭；及

(iii) 河南真維斯服飾有限公司有權佔用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
零售	人民幣206-563元	5%	二零一八年七月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。第1層主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣533元至每平方米人民幣639元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5%。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司根據主板上市規則第5.09條就本集團之物業權益於二零一八年四月三十日或二零一八年五月三十一日之價值的意見(僅作會計參考)而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)之指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的中華人民共和國(「中國」)的該等物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，我們確認已視察該等物業、作出相關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供我們對該等物業於二零一八年四月三十日或二零一八年五月三十一日之價值的意見(僅作會計參考)。

估值基準

我們對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

我們確認該等估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)進行。

我們對每一項物業的估值乃按整項權益基準進行。

在對該等物業進行估值時，我們依賴 貴公司所提供有關物業業權及 貴公司於中國物業之權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對該等物業進行估值時，我們已假設 貴集團擁有該等物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付地價均已悉數清付。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於相應估值報告的附註。我們假設已取得各有關政府機構所發出有關發展的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重之條件或延誤。我們亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行，並已獲得有關的政府機構批准。

我們的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外。我們假定有關物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

特別假設

我們注意到，若干第一類物業尚未獲發任何房地產權證或房屋所有權證。據 貴集團告知， 貴集團將申領房屋所有權證而在此方面並無任何障礙。根據 貴集團之指示，於估值過程中，我們已根據 貴集團所提供的建築面積對物業進行估值，並已**特別假設** 貴集團已取得房地產權證及房屋所有權證，並有權自由轉讓物業及擁有物業之有價業權。

估值方法

對第1號、第2號、第3號、第4號、第5號、第6號及第7號物業(為空置或由業主自用)進行估值時，我們主要採用市場比較法，並假設物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後，按現狀出售，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、大小及其他相關因素。此方法符合市場慣例。

對第8號、第9號、第11號、第12號、第13號、第14號、第15號、第16號、第17號及第18號物業(為已出租)進行估值時，我們主要採用投資法，將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。在採用投資法時，我們主要參考有關物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質素、維護水平、大小、時間、間隔及其他相關因素。

我們注意到第二類中的第10號物業並未獲發任何房地產權證或房屋所有權證。據　貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。在進行估值時，我們並無賦予第10號物業任何商業價值。

我們進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

資料來源

我們極為依賴　貴公司所提供的資料，並已接納獲提供有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃詳情、土地及樓面面積、地盤及樓面圖則、停車位數目、總計和已投入開發成本、預售狀況、 貴集團應佔權益及所有其他有關事宜。

隨附的估值報告所包括的尺寸、量度及面積均以　貴公司向我們提供的文件或其他資料副本為依據，因此僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑　貴集團向我們提供且對估值而言乃屬重要的資料的真實及準確性。 貴集團亦向我們表示，我們所獲提供的資料中並無遺漏任何重要事實。

我們謹指出，提供予我們之中國物業文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映我們對有關內容之理解。因此我們建議　閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢　閣下之法律顧問。

業權調查

我們已獲提供有關物業的業權文件印本，惟並無在中國進行任何土地業權查冊。此外，我們並無檢查文件正本以核實所有權或確定在交予我們的印本當中是否未有載列任何已作出的修訂。我們亦未能確定於中國物業的業權，因此我們依賴　貴公司或　貴公司之法律顧問就　貴集團之物業權益提供的意見。

實地勘察

廣州市辦事處的李永鏗(助理經理，四年經驗)、深圳市辦事處的李力爭(高級經理，七年經驗)、北京市辦事處的葛麗娜(高級經理，十三年經驗)、梁琦(助理經理，兩年經驗)及周婉芳(高級估值師，五年經驗)、青島市辦事處的張健(估值師，九年經驗)、瀋陽市辦事處的王志福(高級經理，十三年經驗)、重慶市辦事處的殷方(經理，八年經驗)、武漢市辦事處的徐露(高級經理，十年經驗)、長沙市辦事處的莫曉艷(經理，五年經驗)及張潔(經理，五年經驗)以及西安市辦事處的李亞楠(高級估值師，七年經驗)於二零一八年三月曾勘察有關物業的外部，並在可能的情況勘察其內部。我們並無進行結構測量，但在勘察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何設施。我們並無就確定該等物業的土壤狀況及設施等是否適合作任何發展進行實地調查。我們編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何不可預測的非經常性開支或延誤。除另有指明外，我們並未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設交予我們的文件副本所載面積均為正確。

除另有指明外，我們並未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均為正確。

貨幣

除另有指明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)。

確認獨立身份

我們謹此確認戴德梁行及下開簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

其他披露

戴德梁行自二零一一年起為　貴公司對本報告所載物業進行估值以作會計參考。

戴德梁行目前就同一客戶的相同資產進行估值之簽署人的輪換政策最長期限為7年。

貴公司就上年度相同物業的估值應付的總費用佔戴德梁行總費用收入的比例極低。

報告的擬議使用及用戶

本估值報告僅供 貴公司用於年終會計目的。

並非用於刊發及警告提示

未經我們對收錄的形式和涵義之事先書面批准，本函件、估值概要及估值報告的全部或任何部分或對其任何提述均不得收錄在任何文件、通函或聲明中。

最後及根據我們的標準慣例，我們必須聲明此本函件、估值概要及估值報告僅供其收取一方使用，並且概不就其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔任何責任。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
九龍
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓
Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

林淑敏
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
估價及顧問服務部
董事
謹啟

二零一八年七月十二日

附註： 林淑敏女士為註冊專業測量師，於中國、香港及其他亞洲國家之物業估值領域擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

	物業	根據特別假設於二零一八年五月三十一日之市值[1] (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	根據特別假設 貴集團於二零一八年五月三十一日應佔的市值[1] (人民幣)
第一類－根據特別假設 貴集團在中國持有之已落成物業				
1.	中國廣東省 惠州市江北12號小區 城市花園一期9座瑞興閣 2層1至6號單元	4,690,000 (請參閱下文 附註(1)所載之 **特別假設**)	100	4,690,000 (請參閱下文 附註(1)所載之 **特別假設**)
2.	中國廣東省 惠州市江北12號小區 城市花園一期12座瑞和閣 2層1至6號單元	4,990,000 (請參閱下文 附註(1)所載之 **特別假設**)	100	4,990,000 (請參閱下文 附註(1)所載之 **特別假設**)
		第一類小計：		**9,680,000**

附註1： 我們注意到第一類中的第1號及第2號物業尚未獲發任何房地產權證。按有關物業分別之現況，該等物業並無商業價值。然而，據 貴集團告知， 貴集團將申領房地產權證而在此方面並無任何障礙。根據 貴集團之指示，於估值過程中，我們已根據 貴集團所提供的建築面積對物業進行估值，並已**特別假設** 貴集團有權自由轉讓物業(不附帶產權負擔)及擁有物業之有價業權。

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年五月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業				
3.	中國湖北省武漢市 江漢區惠西小區1座 4梯2層201及204號單元	2,070,000	100	2,070,000
4.	中國河北省石家莊市橋西區 南環西路濱河街旭城花園 (18號樓)第3層18-301、 18-302及18-303室	3,680,000	100	3,680,000
5.	中國廣東省廣州市 東山區文德北路174號 文化大樓北座18層C單元	5,850,000	100	5,850,000
6.	中國山東省 青島市市南區沛縣路22號 深業中心公寓B座2樓B202號 單位	2,340,000	100	2,340,000
7.	中國陝西省 西安市東大街萬達新天地 10112、10132、10209號商舖	20,310,000	100	20,310,000

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年五月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
8.	位於中國廣東省惠州市江北區雲山東路10號(前稱為雲山東路18號)之工廠綜合建築物	37,650,000 (請參閱附註(2))	100	37,650,000
9.	位於中國廣東省惠州市江北小區4號之一幢辦公大樓、一幢食堂及一幢貨倉	106,200,000	100	106,200,000
10.	中國遼寧省瀋陽市和平區太原北街69號1層1個單位	無商業價值 (請參閱附註(3))	不適用	無商業價值
11.	中國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區花海路30-1號	21,650,000	100	21,650,000
12.	中國河北省石家莊市長安區談南路63號睿和中心22層2205單位，23層2301、2302、2303、2304、2305、2306、2307、2308和2309單位，以及24層2401、2402、2403、2404、2405、2406、2407、2408和2409單位	58,480,000	100	58,480,000

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年五月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
13.	中國山西省 太原市小店區南內環街100號 1幢26層2601號、2602號 和2603號	7,610,000	100	7,610,000
14.	中國 重慶市渝中區八一路218號 平街第一層門面1	26,370,000	100	26,370,000
15.	中國湖北省 武漢市礄口區礄口路160號 武漢城市廣場(北) 1棟17層1至6號	23,650,000	100	23,650,000
16.	中國湖南省 長沙市天心區芙蓉中路 三段142號 友誼阿波羅大廈608室	12,300,000	100	12,300,000
17.	中國湖南省 長沙市開福區芙蓉中路 一段109號 華創國際廣場第1層118、 123、124和125號商舖	31,100,000	100	31,100,000

估值概要

	物業	於二零一八年五月三十一日現況下之市值 *(人民幣)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於二零一八年五月三十一日現況下應佔的市值 *(人民幣)*
18.	中國河南省 鄭州市二七區福壽街16號 金智萬博商城1層1096至1106號 商舖及2層2153至2161號、 2296至2304號商舖	52,000,000	100	52,000,000
		第二類小計：		**411,260,000**

附註2： 第8號物業於二零一八年四月三十日現況下之市值為人民幣37,460,000元。

附註3： 我們注意到該物業尚未獲發任何房地產權證。據 貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。在我們的估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。僅供 貴集團參考而言，倘已獲取合適的房地產權證且 貴集團擁有有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，該物業的價值將為人民幣31,110,000元。

附註4： 於二零一八年五月三十一日，第11號、第12號、第15號及第16號物業內有總建築面積為6,085.57平方米(65,506平方呎)之空置空間。

估值報告

第一類－根據特別假設　貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	根據特別假設於二零一八年五月三十一日的市值 (1)
1.	中國廣東省 惠州市江北12號小區 城市花園一期9座瑞興閣 2層1至6號單元	該物業由位於一幢於一九九四年落成之7層高住宅樓宇內第二層之六個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為490.88平方米(5,284平方呎)。 該物業位於惠城區，當地主要是住宅區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如帝景灣及富力國際中心等。 據　貴集團告知，該物業已獲授土地使用權，其可使用年期自一九九三年四月二十七日開始，並將於二零六三年四月二十七日到期。	該物業由業主自用。	人民幣4,690,000元 (人民幣肆佰陸拾玖萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣4,690,000元) (請參閱下文附註(1)所載之**特別假設**)

附註：

(1) 我們注意到該物業尚未獲發任何房地產權證。按該物業之現況，該物業並無商業價值。然而，據　貴集團告知，　貴集團將申領房地產權證而在此方面並無任何障礙。根據　貴集團之指示，於估值過程中，我們已根據　貴集團所提供的上述建築面積對物業進行估值，並已**特別假設**　貴集團有權自由轉讓物業(不附帶產權負擔)及擁有物業之有價業權。

(2) 根據日期同為一九九四年八月十日的六份買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業各單元，總建築面積為490.88平方米，而總代價為1,470,000港元。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 根據特別假設對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣9,547元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣10,240元至每平方米人民幣11,718元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第一類－根據特別假設　貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	根據特別假設於二零一八年五月三十一日的市值 (1)
2.	中國廣東省 惠州市江北12號小區 城市花園一期12座 瑞和閣 2層1至6號單元	該物業由位於一幢於一九九五年落成之7層高住宅樓宇內第二層之六個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為490.88平方米(5,284平方呎)。 該物業位於惠城區，當地主要是住宅區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如帝景灣及富力國際中心等。 據　貴集團告知，該物業已獲授土地使用權，其可使用年期自一九九三年四月二十七日開始，並將於二零六三年四月二十七日到期。	該物業由業主自用。	人民幣4,990,000元 (人民幣肆佰玖拾玖萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣4,990,000元) (請參閱下文附註(1)所載之**特別假設**)

附註：

(1) 我們注意到該物業尚未獲發任何房地產權證。按該物業之現況，該物業並無商業價值。然而，據　貴集團告知，　貴集團將申領房地產權證而在此方面並無任何障礙。根據　貴集團之指示，於估值過程中，我們已根據　貴集團所提供的上述建築面積對物業進行估值，並已**特別假設**　貴集團有權自由轉讓物業(不附帶產權負擔)及擁有物業之有價業權。

(2) 根據日期同為一九九六年七月三十一日的六份買賣合同第0000100及0000211-5號，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業各單元，總建築面積為490.88平方米，而總代價為1,360,009港元。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 根據特別假設對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣10,157元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣10,240元至每平方米人民幣11,718元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
3.	中國湖北省武漢市江漢區惠西小區1座4梯2層201及204號單元	該物業由位於一幢於一九九六年落成之8層高住宅樓宇內第二層之兩個單元所組成。 該物業各單元之總建築面積為120.60平方米(1,298平方呎)。 該物業位於江漢區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如瑩湖公寓、台北花苑、武漢香格里拉大酒店及瑞通廣場等。 該物業已獲授並無固定年期之土地使用權，作住宅用途。	該物業由業主自用。	人民幣2,070,000元 (人民幣貳佰零柒萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣2,070,000元)

附註：

(1) 根據日期同為一九九九年三月十六日之兩項房地產權證第9907630號及第9907631號，該物業各單元(總建築面積為120.60平方米，作住宅用途)的業權歸屬於大進製衣廠(惠州)有限公司。

(2) 根據日期為一九九三年十一月三十日的買賣合同，大進製衣廠(惠州)有限公司已同意購買該物業各單元，總代價為人民幣469,005元。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 進行物業估值時，我們已假設該物業的單位價格為每平方米人民幣17,140元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣14,841元至每平方米人民幣18,767元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
4.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 南環西路 濱河街 旭城花園 (18號樓)第3層 18-301、18-302及 18-303室	該物業由一幢於一九九五年落成之7層高住宅樓宇內第三層之三個單元所組成。 該物業之不同單位之總建築面積為255.43平方米(2,749平方呎)。 該物業位於橋西區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如恒大華府、旺角國際、塔談國際購物中心等。 據 貴集團告知，該物業已獲授為期70年之土地使用權，自國有土地使用權證發出日期起生效。	該物業由業主自用。	人民幣3,680,000元 (人民幣叁佰陸拾捌萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣3,680,000元)

附註：

(1) 根據日期同為一九九八年一月十九日之三份房屋所有權證(編號6900249 - 6900251)，該物業之不同單位之業權(總建築面積為255.43平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司。

(2) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣14,388元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣14,368元至每平方米人民幣15,750元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
5.	中國 廣東省 廣州市 東山區 文德北路174號文化大樓北座 18層C單元	該物業由一幢於一九九零年落成之24層高(另加1層地庫)商住綜合樓宇內第18層之一個住宅單元所組成。 該物業之建築面積為107.85平方米(1,161平方呎)。 該物業位於越秀區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如北京路步行街、中華廣場、華廈大酒店及文德雅軒等。 該物業已獲授並無固定年期之土地使用權，作住宅用途。	該物業由業主自用。	人民幣5,850,000元 (人民幣伍佰捌拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣5,850,000元)

附註：

(1) 根據日期為一九九四年五月七日之房地產權證第119196號，該物業之業權(建築面積為107.85平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司，作住宅用途。

(2) 根據日期為一九八九年四月六日之房地產買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業，總代價為556,130港元。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣54,646元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣55,000元至每平方米人民幣60,185元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
6.	中國 山東省 青島市 市南區 沛縣路22號 深業中心公寓B座 2樓B202號單位	該物業由一幢於一九九三年落成之7層高住宅樓宇內第二層之一個單元所組成。 該物業之建築面積為99.70平方米(1,073平方呎)。 該物業位於市南區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如深業中心大廈、江山帝景、中央國際等。 該物業已獲授土地使用權，作為住宅用途，其可使用年期將於二零四二年七月十五日到期。	該物業由業主自用。	人民幣2,340,000元 (人民幣貳佰叁拾肆萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣2,340,000元)

附註：

(1) 根據青島市國土資源和房屋管理局於二零零三年十月十五日發出的房地產權證第109168號，該物業之房屋所有權(建築面積為99.70平方米)已歸屬於大進國際貿易(香港)有限公司，作住宅用途。

(2) 根據日期為一九九四年一月二十九日之房地產買賣合同，大進國際貿易(香港)有限公司已同意購買該物業，代價為421,000港元。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進國際貿易(香港)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 對該物業進行估值時，我們假設該物業之單位價格為每平方米人民幣23,477元。

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。單位售價為介乎每平方米人民幣22,026元至每平方米人民幣26,076元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、規模及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
7.	中國 陝西省 西安市 東大街 萬達新天地 10112、10132、10209號商舖	該物業由一幢於二零一二年前後落成之3層高複式樓宇內第1層及第2層之三個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為509.64平方米(5,486平方呎)。 該物業位於碑林區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如開元商城、世紀金花購物中心、群光廣場等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業用途，其可使用年期將於二零五一年八月四日到期。	該物業由業主自用。	人民幣20,310,000元 (人民幣貳仟零叁拾壹萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣20,310,000元)

附註：

(1) 根據日期為二零一四年四月十六日之3份不動產權證，該物業之不動產權(總建築面積為509.64平方米)已歸屬於陝西真維斯服飾有限公司，作商業用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
1125108012IV-71-1-10112~1	10112	342.45
1125108012IV-71-1-10132~1	10132	83.29
1125108012IV-71-1-10209~1	10209	83.90
	總計：	**509.64**

(2) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 陝西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 陝西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場單位價值 *(每平方米)*	估值日期
零售層1	人民幣49,836元	二零一八年五月三十一日
零售層2	人民幣29,902元	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考相鄰地區與該物業具有相若特點之住宅項目之單位售價。第1層零售單元之售價為介乎每平方米人民幣41,900元至每平方米人民幣62,000元。我們假設之單位價格與經適當調整後(包括地點、交通、大小及形狀等)之相關可比較個案一致。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
8.	位於中國 廣東省 惠州市 江北區 雲山東路10號 (前稱為雲山東路18號) 之工廠綜合建築物	該物業佔用一幅形狀不規則之土地，面積為8,917平方米(95,983平方呎)。 該工廠綜合建築物由一幢於一九九二年落成之7層高車間樓宇、7層高宿舍及附屬構築物所組成。 該物業之總建築面積為18,500.92平方米(199,144平方呎)，建築面積之明細如下： **用途** / **建築面積** *(平方米)* *(平方呎)* 工業 11,149.62 120,014 食堂／宿舍 6,616.06 71,215 鍋爐房 596.49 6,421 配電房 138.75 1,494 **總計：** **18,500.92** **199,144** 該物業位於惠城區，當地主要是商住區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如現代花園、玉州大酒店等。 該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期於一九九六年八月十五日開始，於二零四六年八月十五日到期。	於相關估值日期，該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二八年五月三十一日屆滿，目前月租為人民幣246,568元，不包括房產稅及支出。	人民幣37,650,000元 (人民幣叁仟柒佰陸拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣37,650,000元) **於二零一八年四月三十日現況下的市值** 人民幣37,460,000元 (人民幣叁仟柒佰肆拾陸萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣37,460,000元)

附註：

(1) 根據日期為一九九六年八月十五日之國有土地使用權證第(96) 13020100044號，該物業之土地使用權(地盤面積為8,917平方米)已授予大進製衣廠(惠州)有限公司，作為工業用途，其可使用年期為五十年，由一九九六年八月十五日至二零四六年八月十五日。

(2) 根據全部日期為二零零一年八月二日之4份房地產權證，該物業多幢樓宇之業權(總建築面積為18,500.92平方米)由大進製衣廠(惠州)有限公司持有。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 *(平方米)*
C0186953	車間	11,149.62
C0186956	食堂／宿舍	6,616.06
C0186955	鍋爐房	596.49
C0186954	配電房	138.75
	總計：	**18,500.92**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進製衣廠(惠州)有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
工業	人民幣13元	8.75%	二零一八年五月三十一日
工業	人民幣13元	8.75%	二零一八年四月三十日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣12元至每平方米人民幣15元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8.75%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
9.	位於中國 廣東省 惠州市 江北小區4號之 一幢辦公大樓、 一幢食堂及一幢貨倉	該物業佔用一幅土地，地盤面積為37,647.60平方米（405,239平方呎）。 該物業由三幢樓宇組成，分別為一幢16層高辦公大樓（另加地庫）、一幢2層高食堂及一幢4層高貨倉（另加地庫）。該物業之地上總建築面積為40,268.59平方米（433,451平方呎）。該物業於二零零六年至二零零八年間落成。 該物業位於惠城區，當地主要是商住區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如現代花園、玉州大酒店等。 據 貴集團告知，上述樓宇之地上總建築面積概述如下： **用途** / **建築面積** *（平方米）* / *（平方呎）* A幢 30,805.18 331,584 B幢 7,635.86 82,192 食堂 1,827.55 19,672 **總計：** **40,268.59** **433,448** 該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期將於二零四八年八月十九日到期。	該物業總建築面積為8,509.40平方米之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二八年二月二十九日屆滿，目前月租總額為人民幣181,877元，不包括房產稅及支出。 該物業之其餘部份由業主自用。	人民幣106,200,000元 （人民幣壹億零陸佰貳拾萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣106,200,000元）

附註：

(1) 根據日期為二零零二年十二月二十七日之國有土地使用權證第(2002) 13020100124號，該物業之土地使用權（地盤面積為37,647.60平方米）已授予大進製衣廠（惠州）有限公司，作為工業用途，其可使用年期將於二零四八年六月十九日到期。

(2) 根據三份房地產權證，該物業不同樓宇之業權（總建築面積為40,268.59平方米）由大進製衣廠（惠州）有限公司持有。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 *（平方米）*
1100286209	A幢	30,805.18
1100286211	B幢	7,635.866
1100286210	食堂	1,827.55
	總計：	**40,268.59**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 大進製衣廠（惠州）有限公司（貴集團之全資附屬公司）已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 大進製衣廠（惠州）有限公司（貴集團之全資附屬公司）有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *（每平方米）*	資本化比率	估值日期
工業	人民幣20元	8.50%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣19元至每平方米人民幣22元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8.50%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
10.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 太原北街69號 1層1個單位	該物業由位於一幢於二零零六年落成之5層高樓宇內第1層之一個單元所組成。 該物業之建築面積為467.74平方米(5,035平方呎)。 該物業位於和平區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如中興商業大廈、萬達廣場、新世界百貨、沃爾瑪等。 根據買賣協議，該物業已獲授土地使用權，作為零售用途，其可使用年期為二零零三年七月二十五日至二零四三年七月十一日。	該物業已訂立租約，租期由二零一七年七月二十二日起至二零一八年七月二十一日，年租為人民幣1,700,000元，不包括房產稅及支出。	無商業價值

附註：

(1) 我們注意到，該物業並未獲發任何房地產權證。據 貴集團告知，無法於可見將來獲發房地產權證。我們在估值過程中並無賦予該物業任何商業價值。為僅供 貴集團參考，倘已獲得合適之房地產權證以及 貴集團擁有可轉讓擁有權並有權自由轉讓該物業予第三方，該物業之價值將為人民幣31,110,000元(人民幣叁仟壹佰壹拾壹萬元)。

(2) 根據日期為二零零六年八月二十二日之商品房買賣協議第0732-04187-1302號，瀋陽五洲商業廣場發展有限公司(賣方)向遼寧真維斯服飾有限公司(買方)出售該物業(建築面積為467.74平方米)，代價為人民幣21,999,999元。該物業已獲授土地使用權，作為零售用途，其可使用年期為二零零三年七月二十五日至二零四三年七月十一日。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及根據附註(1)及以下假設就會計參考而編製估值：

(i) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
11.	中國 遼寧省 瀋陽市 經濟技術開發區 花海路30-1號	該物業包括地盤面積4,766.27平方米(51,304平方呎)之一幅工業土地。 該物業由一幢於一九九零年左右落成之6層高樓宇全幢所組成。 該物業之總建築面積為9,897.00平方米(106,531平方呎)。 該物業位於瀋陽經濟技術開發區，當地主要是工業區。鄰近發展項目主要是工業發展項目，如Shengfang Medicine Co., Ltd.、Meiyijia Automobile Service Co., Ltd.等。 該物業已獲授土地使用權，作為工業用途，其可使用年期將於二零六二年二月二十七日到期。	該物業總建築面積為5,071平方米(54,584平方呎)之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二二年七月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣73,297元，不包括房產稅及支出。 總建築面積為4,826平方米(51,947平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣21,650,000元 (人民幣貳仟壹佰陸拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣21,650,000元)

附註：

(1) 根據瀋陽市人民政府於二零一四年一月二十六日發出之國有土地使用權證第(2013) 111號，該物業之土地使用權(應佔地盤面積為4,766.27平方米)已歸屬於遼寧真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零六二年二月二十七日到期，作工業用途。

(2) 根據日期為二零一三年四月二十二日之房地產權證第N160005921號，該物業之房產權(建築面積為9,897.00平方米)已歸屬於遼寧真維斯服飾有限公司，作工業用途。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 遼寧真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
工業	人民幣15元	8%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要工業物業之月租為介乎每平方米人民幣15元至每平方米人民幣20元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示工業物業之收益率約為8%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
12.	中國 河北省 石家莊市 長安區 談南路63號 睿和中心 22層2205單位， 23層2301、2302、2303、2304、2305、2306、2307、2308和2309單位，以及 24層2401、2402、2403、2404、2405、2406、2407、2408和2409單位	該物業由一幢於二零一四年落成之27層高辦公樓宇內第22層之一個單元、23層之九個單元及24層之九個單元所組成。該樓宇乃建於一幅地盤面積為18,778平方米(202,126平方呎)之土地之上。 該物業之總建築面積為4,050.85平方米(43,603平方呎)。 該物業位於長安區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如和力雅園社區、碧景園小區、九派大廈、開元大廈等。 該物業已獲授土地使用權，其可使用年期將分別於二零八二年五月十七日(作為住宅用途)及二零五二年五月十七日到期(作為住宅及商業／金融用途)。	該物業總建築面積為3,497.75平方米之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二一年五月二十三日屆滿，目前月租為人民幣236,059元，不包括房產稅及支出。 該物業建築面積為553.1平方米(5,954平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣58,480,000元 (人民幣伍仟捌佰肆拾捌萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣58,480,000元)

附註：

(1) 根據石家莊市人民政府於二零一三年十一月五日發出之國有土地使用權證第(2013) 00100號，該物業之土地使用權(總地盤面積為18,778平方米)已歸屬於石家莊和力長安房地產開發有限公司，土地使用權年期將分別於二零八二年五月十七日(作為住宅用途)及二零五二年五月十七日(作為住宅及商業／金融用途)到期。

(2) 根據石家莊市國土資源局發出之19份房地產權證，該物業之房產權(總建築面積為4,050.85平方米)已歸屬於河北真維斯服飾有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	單元	建築面積 *(平方米)*
(2016) 0074887	辦公室	2205	553.10
(2016) 0061812	辦公室	2301	406.69
(2016) 0061811	辦公室	2302	94.65
(2016) 0061809	辦公室	2303	92.28
(2016) 0061805	辦公室	2304	92.28
(2016) 0061802	辦公室	2305	553.10
(2016) 0061801	辦公室	2306	130.14
(2016) 0061800	辦公室	2307	146.94
(2016) 0061799	辦公室	2308	145.39
(2016) 0061796	辦公室	2309	145.39
(2016) 0061793	辦公室	2401	338.02
(2016) 0061793	辦公室	2402	94.65
(2016) 0061790	辦公室	2403	92.28
(2016) 0061787	辦公室	2404	92.28
(2016) 0061784	辦公室	2405	553.10
(2016) 0061782	辦公室	2406	130.14
(2016) 0061778	辦公室	2407	130.14
(2016) 0061774	辦公室	2408	130.14
(2016) 0061763	辦公室	2409	130.14
		總計：	**4,050.85**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 河北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 河北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	平均市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公層22	人民幣74元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公層23	人民幣77元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公層24	人民幣78元	5.25%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣75元至每平方米人民幣76元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
13.	中國 山西省 太原市 小店區 南內環街100號 1幢26層2601號、 2602號和2603號	該物業由一幢於二零一一年落成之28層高樓宇(另加地庫)內第26層之三個單元所組成。 該物業之總建築面積為742.53平方米(7,993平方呎)。 該物業位於小店區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如王府井購物中心及百盛購物中心等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業及金融用途，其可使用年期將於二零四七年一月三十一日到期。	該物業已訂立租約，租期將於二零一九年三月六日屆滿，月租為人民幣33,435元，不包括房產稅及支出。	人民幣7,610,000元 (人民幣柒佰陸拾壹萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣7,610,000元)

附註：

(1) 根據太原市人民政府於二零一二年十一月六日發出之3份國有土地使用權證，該物業之土地使用權(總應佔地盤面積為65.94平方米)已歸屬於山西真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四七年一月三十一日到期，作為商業及金融用途，詳情如下：

證書編號	單元	地盤面積 *(平方米)*
(2012) 05003082	2601	27.53
(2012) 05003081	2602	17.09
(2012) 05003083	2603	21.32
	總計：	**65.94**

(2) 根據太原市房產管理局於二零一二年九月十九日發出之3份房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於山西真維斯服飾有限公司，作辦公用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
S201217417	2601	309.98
S201217419	2602	192.51
S201217418	2603	240.04
	總計：	**742.53**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 山西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 山西真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公室	人民幣60元	5.5%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣57元至每平方米人民幣60元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率為5.5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致，經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
14.	中國 重慶市 渝中區 八一路218號 平街第一層門面1	該物業由位於一幢於二零零一年落成之30層高樓宇內第一層之一個零售單元所組成。 該物業之建築面積為190.43平方米(2,050平方呎)。 該物業位於渝中區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如大都會廣場和解放碑等。 該物業已獲授土地使用權，作為混合用途，其可使用年期將於二零四三年十一月九日到期。	該物業已訂立租約，租期由二零一五年五月十五日起至二零二一年四月十四日，月租為人民幣140,000元，不包括房產稅及支出。	人民幣26,370,000元 (人民幣貳仟陸佰叁拾柒萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣26,370,000元)

附註：

(1) 根據日期為二零零七年七月二十三日之房地產權證第101 (2007) 13424號，該物業之房產權(建築面積為190.43平方米)歸屬於重慶真維斯服飾有限公司，年期將於二零四三年十一月九日到期，作混合用途。

(2) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 重慶真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 重慶真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
零售	人民幣816元	5%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣690元至每平方米人民幣845元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
15.	中國 湖北省 武漢市 礄口區 礄口路160號 武漢城市廣場(北) 1棟17層1至6號	該物業由位於一幢於二零一三年落成之25層高(加地庫)辦公大樓內第17層之6個單元所組成。 該物業之總建築面積為1,365.25平方米(14,696平方呎)。 該物業位於礄口區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如中御公館、同馨花園、葛洲壩大廈及美爵酒店等。 該物業已獲授土地使用權，作為零售及服務用途，其可使用年期將於二零四九年十一月二十九日到期。	該物業建築面積為1,034.84平方米之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二零年七月九日屆滿，目前月租為人民幣50,693元，不包括房產稅及支出。 該物業建築面積為330.41平方米(3,557平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣23,650,000元 (人民幣貳仟叁佰陸拾伍萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣23,650,000元)

附註：

(1) 根據武漢市人民政府於二零一四年一月二十二日發出之6項國有土地使用權證，該物業之土地使用權已歸屬於湖北真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四九年十一月二十九日到期，作零售及服務用途，詳情如下：

證書編號	單元	應佔地盤面積 *(平方米)*
(2014) 46	1701	19.80
(2014) 45	1702	16.78
(2014) 47	1703	9.03
(2014) 44	1704	9.15
(2014) 43	1705	8.93
(2014) 48	1706	8.71
	總計：	**72.40**

(2) 根據武漢市礄口區住房保障和房屋管理局發出之6項房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬於湖北真維斯服飾有限公司，作辦公用途，詳情如下：

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
2014002242	1701	373.39
2014002335	1702	316.45
2014002241	1703	170.18
2014002330	1704	172.53
2014002334	1705	168.41
2014002333	1706	164.29
	總計：	**1,365.25**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 湖北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 湖北真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公室1701	人民幣92元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公室1702	人民幣97元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公室1703	人民幣95元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公室1704	人民幣100元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公室1705	人民幣100元	5.25%	二零一八年五月三十一日
辦公室1706	人民幣95元	5.25%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣94元至每平方米人民幣105元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
16.	中國 湖南省 長沙市 天心區 芙蓉中路三段 142號 友誼阿波羅大廈608室	該物業由位於一幢於二零一零年落成之33層高辦公大樓內第6層之一個辦公單元所組成。 該物業之建築面積為1,119.06平方米(12,046平方呎)。 該物業位於天心區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如弘林國際大廈、滙金國際大廈及賀龍體育場等。 該物業已獲授土地使用權，作為辦公用途，其可使用年期為二零零七年十月十五日至二零四七年八月二十四日。	該物業建築面積為743平方米之部份已訂有多份租約，最遲者於二零二八年一月九日屆滿，目前月租總額為人民幣39,322元，包括房產稅及支出。 該物業建築面積為376.06平方米(4,048平方呎)之其餘部份為空置。	人民幣12,300,000元 (人民幣壹仟貳佰叁拾萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣12,300,000元)

附註：

(1) 根據長沙市人民政府於二零一三年三月二十日發出之國有土地使用權證第(2013) 015183號，該物業之土地使用權(應佔地盤面積為149.50平方米)已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，土地使用權年期將於二零四七年八月二十四日到期，作辦公用途。

(2) 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於二零一四年三月二十五日發出之房屋所有權證第713012671號，該物業之房屋所有權(建築面積為1,119.06平方米)已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，作辦公用途。

(3) 我們根據由 貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
辦公室	人民幣66元	5.5%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要辦公物業之月租為介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣66元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示辦公物業之收益率約為5.5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
17.	中國 湖南省 長沙市 開福區 芙蓉中路一段109號 華創國際廣場 第1層118、123、124和125號商舖	該物業由位於一幢於二零一五年落成之4層高樓宇內第1層之4個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為291.55平方米(3,139平方呎)。 該物業位於開福區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如華創國際廣場、北辰三角洲、富興世界金融中心等。 該物業已獲授土地使用權，作為住宅及其他用途，其可使用年期分別於二零八零年八月五日及二零五零年八月五日到期。	該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二五年十二月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣142,445元，不包括房產稅及支出。	人民幣31,100,000元 (人民幣叁仟壹佰壹拾萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣31,100,000元)

附註：

(1) 根據4項日期為二零一五年五月二十九日之買賣協議，長沙華創房地產開發有限公司(賣方)向湖南真維斯服飾有限公司(買方)出售該物業(總建築面積為291.29平方米)，涉及總代價人民幣24,419,196元，詳情如下：

協議編號	單元	建築面積 *(平方米)*	代價 *(人民幣元)*
20140298118	118	175.78	16,832,693
20140298123	123	42.59	2,926,426
20140298124	124	43.40	2,763,712
20140298125	125	29.52	1,896,365
	總計：	**291.29**	**24,419,196**

(2) 根據4項長沙國土資源局於二零一七年十一月十三日發出之不動產權證，該物業之不動產權(建築面積為291.55平方米)已歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，作零售用途，詳情如下。

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
(2017) 0297618	118	176.00
(2017) 0297617	123	42.64
(2017) 0297616	124	43.35
(2017) 0297615	125	29.56
	總計：	**291.55**

(3) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 湖南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(4) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
118號商舖	人民幣636元	5.25%	二零一八年五月三十一日
123號、124號及125號商舖	人民幣531元	5.25%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣475元至每平方米人民幣660元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5.25%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

估值報告

第二類－ 貴集團在中國持有之已落成物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年五月三十一日現況下的市值
18.	中國 河南省 鄭州市 二七區 福壽街16號 金智萬博商城 1層1096至1106號商舖及 2層2153至2161號、 2296至2304號商舖	該物業由位於一幢於二零一二年左右落成之15層高綜合大樓內第1層之11個零售單元及第2層之18個零售單元所組成。 該物業之總建築面積為771.60平方米（8,306平方呎）。 該物業位於二七區，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商業發展項目，如中州商場、萬象城及百盛等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業服務用途，其可使用年期於二零五零年八月二十九日到期。	該物業已訂有多份租約，最遲者於二零二零年七月三十一日屆滿，目前月租總額為人民幣22,887元，包括房產稅惟不包括支出。 該物業之其餘部份為空置。	人民幣52,000,000元 （人民幣伍仟貳佰萬元） （貴集團應佔100%權益：人民幣52,000,000元）

附註：

(1) 根據29項日期為二零一四年八月二十七日之不動產權證，該物業之不動產權(總建築面積為349.56平方米)已歸屬於河南真維斯服飾有限公司，作商業服務用途，詳情如下。

證書編號	單元	建築面積 *(平方米)*
(2018) 0035168	2153	15.57
(2018) 0035194	2154	15.57
(2018) 0035214	2155	15.57
(2018) 0035199	2156	20.59
(2018) 0035004	2157	22.81
(2018) 0035203	2158	16.53
(2018) 0035213	2159	16.55
(2018) 0035966	2160	17.87
(2018) 0035006	2161	18.81
(2018) 0035015	2296	13.66
(2018) 0034979	2297	25.96
(2018) 0035186	2298	26.76
(2018) 0035167	2299	21.32
(2018) 0034998	2300	21.32
(2018) 0035198	2301	18.15
(2018) 0035000	2302	25.25
(2017) 0105699	2303	11.08
(2018) 0035033	2304	26.19
(2018) 0035519	1096	12.98
(2018) 0034999	1097	45.05
(2018) 0035633	1098	40.43
(2018) 0035169	1099	9.33
(2018) 0035202	1100	14.66
(2018) 0035171	1101	40.43
(2018) 0035022	1102	41.28
(2018) 0035197	1103	24.76
(2018) 0042193	1104	90.64
(2018) 0035031	1105	71.29
(2018) 0039794	1106	31.19
	總計：	**771.60**

(2) 我們根據由　貴集團提供之資料及以下假設編製估值：

(i) 河南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)已獲得該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證；

(ii) 該物業之設計和建設符合相關政府規定；

(iii) 該物業並不受限於按揭；及

(iv) 河南真維斯服飾有限公司(貴集團之全資附屬公司)有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(3) 我們的主要估值假設為：

部份	市場月租 *(每平方米)*	資本化比率	估值日期
零售層1	人民幣541-563元	5%	二零一八年五月三十一日
零售層2	人民幣206元	5%	二零一八年五月三十一日

我們進行估值時，已參考對象物業以及同一及相鄰地區其他類似物業之租賃個案。主要零售物業之月租為介乎每平方米人民幣533元至每平方米人民幣639元。

我們已收集並分析相關市場分部之回報比率，顯示零售物業之收益率約為5%。

我們假設之上述市場租金與經適當調整後之相關可比較個案一致。經計及所分析之收益率後，所採納之資本化比率實屬合理。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本集團之資料，董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本通函所載之資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員並無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)之股份、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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或已視作由彼擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入當中所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	總數	佔已發行股本百分比
楊釗博士 金紫荊星章 太平紳士	(i) 受控制公司之權益 (ii) 共同持有之權益	830,073,000 138,285,499	968,358,499 *(1)及(2)*	63.041%
楊勳先生	(i) 實益擁有人 (ii) 受控制公司之權益 (iii) 共同持有之權益 (iv) 配偶權益	75,000,000 830,073,000 138,285,499 10,095,000	1,053,453,499 *(1)、(2)及(3)*	68.580%
鮑仕基先生	實益擁有人	9,370,000	9,370,000	0.610%
許宗盛先生 銀紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士	實益擁有人	6,250,000	6,250,000	0.407%

董事姓名	身份	所持股份數目	總數	佔已發行股本百分比
張慧儀女士	(i) 實益擁有人 (ii) 配偶權益	10,095,000 1,043,358,499	1,053,453,499 (1)、(2)及(3)	68.580%
劉漢銓先生 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	1,492,402	1,492,402	0.097%
鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	408,000	408,000	0.027%

附註：

(1) 622,263,000股股份是由Glorious Sun Holdings (BVI) Limited持有；另207,810,000股股份由Advancetex Holdings (BVI) Limited持有（而其各自全部已發行投票股本則由楊釗先生及楊勳先生分別持有51.934%及48.066%）。楊釗先生及楊勳先生均為Glorious Sun Holdings (BVI) Limited及Advancetex Holdings (BVI) Limited的董事。

(2) 138,285,499股股份是由楊釗先生及楊勳先生共同持有。

(3) 張慧儀女士為楊勳先生之配偶。10,095,000股股份實指同為張慧儀女士所持之權益；而830,073,000股股份實指同為楊勳先生控制之兩間公司所持之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，並無身為一間公司董事或僱員之董事或候選董事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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事（或建議委任的董事（如有））或彼等各自之聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，並將須根據上市規則第8.10條作出披露。

於最後實際可行日期，除本公司刊發日期為二零一六年七月二十九日、二零一七年七月二十日及二零一八年七月三十一日內容有關租用若干香港及中國物業之公告所披露者外，自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日、二零一七年七月二十日及二零一八年七月三十一日之公告所披露，每名董事或建議委任的董事的權益性質及擁有權內容載列如下：

編號	本集團租用的物業	物業用途	所在地	業主	年期	所支付之每年租金及管理費(視情況而定)	業主與董事之間的關係
1.	惠州店#	零售商舖	中國	楊氏家族	二零一七年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣1,100,000元	楊釗博士與楊勳先生均為成員的家族
					二零一九年一月一日至二零二零年十二月三十一日	人民幣900,000元	
2.	成都店#	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	二零一五年九月三十日至二零一八年九月二十九日	人民幣6,750,000元	楊勳先生及張慧儀女士的兒子
3.	一號九龍物業	寫字樓	香港	隆盈實業有限公司	二零一七年八月一日至二零二零年七月三十一日	5,834,982港元	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
4.	銀輝大廈	董事寓所	香港	G. S. (Yeungs) Limited	二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日	540,000港元	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
5.	西沙小築#	員工宿舍	香港	G. S. (Yeungs) Limited	二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日	609,000港元	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%

編號	本集團租用的物業	物業用途	所在地	業主	年期	所支付之每年租金及管理費(視情況而定)	業主與董事之間的關係
6.	鄭州寫字樓#	寫字樓	中國	惠州市惠富置業有限公司	二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日	人民幣160,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
7.	衡陽店#	零售商舖	中國	惠州旭興置業有限公司	二零一七年八月一日至二零一八年十二月十四日	二零一七年八月一日至二零一七年十二月十四日：整期為人民幣612,097元；二零一七年十二月十五日至二零一八年十二月十四日：人民幣1,800,000元	由星裕置業(惠州)有限公司擁有98%。星裕置業(惠州)有限公司則由楊釗博士及楊勳先生各自間接擁有50%
					二零一八年十二月十五日至二零二零年十二月十四日	人民幣1,300,000元	
8.	湘潭店#	零售商舖	中國	銀富房產(惠州)有限公司	二零一六年八月一日至二零一八年七月三十一日	人民幣560,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等之兒子間接全資擁有
					二零一八年八月一日至二零二零年七月三十一日	人民幣400,000元	
9.	順德店#	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	二零一六年八月一日至二零一八年七月三十一日	人民幣333,000元	楊勳先生、張慧儀女士的兒子
10.	咸陽店#	零售商舖	中國	惠州市惠富置業有限公司	二零一六年八月一日至二零一八年七月三十一日	人民幣957,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
					二零一八年八月一日至二零二零年七月三十一日	人民幣700,000元	
11.	長春店#	零售商舖	中國	惠州旭興置業有限公司	二零一八年八月一日至二零二零年七月三十一日	人民幣1,600,000元	由星裕置業(惠州)有限公司擁有98%。星裕置業(惠州)有限公司則由楊釗博士及楊勳先生各自間接擁有50%

編號	本集團租用的物業	物業用途	所在地	業主	年期	所支付之每年租金及管理費(視情況而定)	業主與董事之間的關係
12.	城市花園(若干單位)#	員工宿舍	中國	輝年管理有限公司	二零一六年八月一日至二零一八年七月三十一日	人民幣489,480元	由楊釗博士及楊勳先生各自擁有50%
					二零一八年八月一日至二零二零年七月三十一日	人民幣409,440元	

該等物業由目標集團租用。於完成後，由於目標集團將不再是本集團的一部份，因此該等物業將不再由本集團租用。

附註：

1. 楊釗博士為董事及本公司之主要股東。

2. 楊勳先生為董事及本公司之主要股東。

3. 張慧儀女士為董事及楊勳先生之配偶。

4. 楊昌業先生及楊瀚業先生均為楊勳先生及張慧儀女士的兒子。

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一七年四月六日及二零一七年四月二十四日有關(1)本公司與Jeanswest International (L) Limited就本公司及其附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度向Jeanswest International (L) Limited及其附屬公司供應最高總額為312,000,000港元之服裝產品及配飾訂立之日期為二零一七年四月六日之總協議；及(2)真維斯國際(香港)有限公司與安星投資有限公司就真維斯國際(香港)有限公司將其產品設計、開發及若干管理職能外判予安星投資有限公司訂立之日期為二零一七年四月二十四日之協議，由二零一七年四月二十四日起至二零一九年十二月三十一日止為期不超過三年，截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度上限為人民幣10,000,000元(按當時之匯率相等於約11,240,000港元)，而截至二零一八年十二月三十一日及截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年度上限分別為人民幣15,000,000元(按當時之匯率相等於約16,850,000港元)及人民幣18,000,000元(按當時之匯率相等於約20,220,000港元)之公告所披露者外，概無董事於對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有任何現有或擬訂立之服務合約，而服務合約並未屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

5. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	可從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	專業獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之各自形式及內容轉載其函件、報告或意見(或其摘要)(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述各專家已確認，於最後實際可行日期：

(a) 其並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論能否在法律上強制執行)；及

(b) 其並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所述者外，現時亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司而提出的重大訴訟或索償要求：

於二零零三年三月十一日，Glorious Sun Overseas Company Limited（「**GSOC**」，其為本公司之附屬公司）及Quiksilver Greater China Limited（其為Quiksilver Inc.之附屬公司，兩者統稱（「**Quiksilver**」））訂立一項聯營協議，旨在成立多間聯營公司（統稱「**聯營公司**」），藉以在中國、香港及澳門開發、擁有及經營名為Quiksilver Boardriders Club的連鎖零售店，以推廣及銷售Quiksilver品牌的便服。

聯營協議規定，有關各方均有權向其他股東出售其擁有的聯營公司股權或向其他股東購入有關股權（「**買賣權**」）。於二零一二年四月，Quiksilver向本公司行使買賣權。本公司已作出回應並確認有意購入Quiksilver於聯營公司之股權，惟附帶的條件為重授特許權協議的條款應另行磋商。有關重授特許權的磋商已經開始但從未達成任何最終確實的協定。

於二零一三年十一月二十七日，仲裁程序在美利堅合眾國加利福尼亞州展開，內容有關根據買賣權而買賣Quiksilver的權益（「**仲裁**」）。於二零一四年九月五日，仲裁的第一階段聆訊在新加坡舉行。仲裁的第一階段裁決已於二零一四年十一月頒佈。第一階段仲裁的裁決的主要條款為：(i)根據加利福尼亞州當地的法例，有關的附帶條件（即另行磋商重授特許權協議之條款）可依法執行，惟雙方有責任就重授特許權一事嘗試衷誠磋商；(ii)然而，有關協議並不賦予仲裁庭在未獲得雙方達成協議的情況下釐定重授特許權的條款；及(iii)所有其他事宜（包括因第一階段仲裁的裁決所產生的費用）將會在日後的裁決釐定。

於二零一三年十二月二十三日，Quiksilver Glorious Sun JV Limited（「**QGSJV**」）及Quiksilver Glorious Sun Licensing Limited（「**QGSL**」）收到Quiksilver在香港最高法院（「**法院**」）提交存案的清盤呈請（「**呈請**」）。

於二零一四年二月十四日，Quiksilver在政府憲報刊登呈請。因此，QGSJV及QGSL的銀行賬戶被各自的往來銀行凍結，而由本公司擔保並由QGSJV提用的銀行貸款變成立即到期及應即期支付。

GSOC為回應呈請，已於二零一四年一月二十九日向法院申請暫緩執行或撤銷呈請。於二零一四年六月二十六日，法院頒令暫緩執行呈請，直至取得仲裁的決定或法院進一步頒令為止。

於二零一四年三月二十五日，Quiksilver向法院申請禁制令，藉此禁止GSOC（其中包括）令到QGSJV及QGSL產生進一步的負債或違反聯營協議的責任，及作出指稱單方面向QGSJV及QGSL提供墊款或其他貸款（「**禁制令**」）。該禁制令已被押後直至取得仲裁的決定或法院進一步頒令為止。

仲裁的第二階段聆訊排期在二零一五年十一月舉行，但在Quiksilver與GSOC同意之下取消，彼等同意在二零一五年十二月十五日恢復仲裁，在該日之後將會向仲裁法庭尋求進一步的指引。自此，有關仲裁暫緩重覆地申請而暫緩至二零一八年七月十六日結束。已就仲裁暫緩作出申請，惟仲裁庭已頒佈繼續進行仲裁。至今尚未訂定仲裁第二階段的舉行日期。

於最後實際可行日期，仲裁、呈請及禁制令尚未達到任何最終的決定。各董事認為，在現階段無法預測仲裁、呈請及禁制令的結果。

8. 重大合約

以下合約(並非日常業務過程中訂立之合約)乃本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大：

(a) 江蘇真維斯服飾有限公司(作為賣方)與惠州旭興置業有限公司(作為買方)就按代價人民幣62,430,000元(按當時之匯率相等於約72,593,023港元)買賣中國江蘇省無錫市北塘區12號金太湖國際城一樓1065、1066、1067及1075單元訂立之日期為二零一六年九月一日之物業買賣協議；

(b) 湖南真維斯服飾有限公司(作為賣方)與惠州旭興置業有限公司(作為買方)就按代價人民幣56,350,000元(按當時之匯率相等於約65,523,255港元)買賣中國湖南省衡陽市雁峰區中山南路147號1-4層及147-1號101、201、301及401房訂立之日期為二零一六年九月一日之物業買賣協議；

(c) Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited(作為賣方)與星利實業有限公司(作為買方)就按代價56,553,021港元買賣QGSJV結欠Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited之不計息、無抵押及須於要求時還款之股東貸款56,553,021港元訂立之日期為二零一六年十一月二十二日之買賣協議；

(d) Jeanswest (BVI) Limited(作為賣方)與Howsea Limited(巧思有限公司)(作為買方)就按代價220,000,000港元買賣Jeanswest International (L) Limited權益訂立之日期為二零一七年四月六日之買賣協議；

(e) 重慶市真維斯服飾有限公司(作為賣方)與惠州旭興置業有限公司(作為買方)就按代價人民幣29,030,000元(按當時之匯率相等於約34,766,467港元)買賣中國重慶市渝中區八一路218號平街第一層門面2#訂立之日期為二零一七年九月七日之物業買賣協議;

(f) 吉林真維斯服飾有限公司(作為賣方)與惠州旭興置業有限公司(作為買方)就按代價人民幣30,000,000元(按當時之匯率相等於約35,928,144港元)買賣中國吉林省長春市南關區重慶路17號訂立之日期為二零一七年九月七日之物業買賣協議;及

(g) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零一八年十一月十三日(包括該日,但不包括星期六、星期日及公眾假期)之一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓)可供查閱:

(a) 本公司之公司組織章程大綱及細則;

(b) 本附錄「3. 董事之其他權益」一節所述租賃協議/租約;

(c) 本附錄「8. 重大合約」一節所述之重大合約;

(d) 買賣協議;

(e) 獨立董事委員會致獨立股東之函件,全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁;

(f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件,全文載於本通函第IFA-1至IFA-20頁;

(g) 戴德梁行有限公司之物業估值報告,全文載於本通函附錄二A及附錄二B;

(h) 本附錄「5. 專家及同意書」一節所述,由獨立財務顧問及戴德梁行有限公司發出的同意書;

(i) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；及

(j) 本通函。

10. 一般事項

(a) 本公司之公司秘書為梅守強先生，彼為香港會計師公會會員。

(b) 本公司之股份過戶登記總處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

(c) 本公司之股份過戶登記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1712-1716號舖。

(d) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓。

(e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED
旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

茲通告旭日企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十一月十三日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

(a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立買賣協議(定義見本公司刊發日期為二零一八年十月四日之通函，一份註有「A」字樣之有關副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；及

(b) 謹此授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)本公司任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就買賣協議項下擬進行之事項及其項下擬進行之交易以及其實施而言屬附帶、附屬或與之有關之情況下，代表本公司簽立(及(如需要)加蓋本公司印鑑於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

承董事局命
旭日企業有限公司
公司秘書
梅守強

香港，二零一八年十月四日

主要營業地點：
香港
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

附註：

(1) 隨函附奉大會適用之代表委任表格。

(2) 有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名受委代表代其出席及投票，而持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。

(3) 本公司股東登記冊將於二零一八年十一月八日(星期四)至二零一八年十一月十三日(星期二)止(首尾兩天包括在內)關閉，期間將不會進行股份過戶登記。為釐定合資格出席大會並於會上投票之股東，須於二零一八年十一月七日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記處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1712–1716號舖。

(4) 委任代表之文件須由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。

(5) 代表委任表格連同已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有關授權書或授權文件副本，須盡快惟無論如何須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記處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17M樓，方為有效。

(6) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於本通告日期，本公司之董事為：

執行董事：

楊釗博士　金紫荊星章　太平紳士、楊勳先生、鮑仕基先生、許宗盛先生　銀紫荊星章　榮譽勳章　太平紳士、張慧儀女士、陳永根先生及楊燕芝女士

獨立非執行董事：

劉漢銓先生　金紫荊星章　太平紳士、鍾瑞明博士　金紫荊星章　太平紳士、王敏剛先生　銅紫荊星章　太平紳士及林家禮博士