
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之經紀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之意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下之YGM貿易有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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份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。

YGM貿易有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00375)

有關出售長江西服有限公司

全部已發行股本的

主要交易

二零一五年八月二十一日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一—本集團之財務資料.....	9
附錄二—物業估值報告.....	11
附錄三—一般資料.....	16

釋義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本協議」	指 賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一五年七月六日的買賣協議；
「章程細則」	指 本公司不時修訂之章程細則；
「聯繫人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指 董事會；
「本公司」	指 YGM Trading Limited (YGM 貿易有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣；
「完成」	指 根據本協議完成銷售股份之買賣；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指 根據本協議買方就出售事項向賣方應付的總代價合共人民幣 45,200,000 元 (相當於約 56,500,000 港元)；
「董事」	指 本公司的董事；
「出售事項」	指 根據本協議賣方向買方就銷售股份的出售事項；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司不時的統稱；
「香港普遍採納的會計原則」	指 《香港普遍採納的會計原則》；
「港元」	指 香港法定貨幣港元；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指 非本公司關連人士之人士或公司；
「土地」	指 一幅面積為 58,347 平方米及位於東莞市東坑鎮初坑管理區的土地，可用於工業用途；
「最後可行日期」	指 二零一五年八月十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指 聯交所不時修訂、更改及補充之證券上市規則；
「Luk Hop」	指 Luk Hop Garments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指 土地及位於土地的廠房和職工公寓及宿舍，其詳情載於本通函附錄二；

釋義

「買方」	指 Shenzhen Mass Power Electronic Limited* (深圳市邁思普電子有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司及為獨立第三方；
「保留業務」	指 目前由目標集團經營的成衣製造及銷售業務，並將由本集團於完成後保留及持續經營；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指 長江西服已發行200股股份，為其全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、修改及補充)；
「股份」	指 本公司已發行股本中的普通股；
「股東」	指 股份持有人；
「平方米」	指 平方米；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指 長江西服及長江西服(東莞)；
「賣方」	指 本公司及Luk Hop；
「長江西服」	指 YGM Clothing Limited (長江西服有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司於完成前的全資附屬公司；
「長江西服(東莞)」	指 YGM Clothing (Dongguan) Limited* (長江西服(東莞)有限公司)，一間於中國註冊成立之外商獨資企業有限公司，並為長江西服的全資附屬公司；及
「%」	指 百分比。

在本通函內，中國機構／實體／物業凡載有「*」號之英文名稱乃其中文譯名，僅此載述作識別用途。若出現與原文不一致的情況，應以中文名稱為準。

於本通函內，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌1.25港元之匯率換算為港元，供說明用途。

YGM貿易有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00375)

執行董事：

陳永奎 (主席)
陳永燊 (副主席)
周陳淑玲 (行政總裁)
傅承蔭 (董事總經理)
陳永棋
陳永滔
陳嘉然

註冊辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
新蒲崗
大有街22號

獨立非執行董事：

梁學濂
林克平
施祖祥
蔡廷基

敬啟者：

有關出售長江西服有限公司 全部已發行股本的 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年七月七日、二零一五年七月二十七日及二零一五年七月三十日的公佈，內容有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在提供(其中包括)有關出售協議的其他資料。

出售事項

於二零一五年七月六日，賣方與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意以代價收購銷售股份，即長江西服的全部已發行股本。

協議

日期：二零一五年七月六日

訂約各方：(1) 賣方：本公司及Luk Hop

(2) 買方：Shenzhen Mass Power Electronic Limited* (深圳市邁思普電子有限公司)

董事會函件

根據買方所提供的資料且獲其確認，於作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售的資產

本公司及Luk Hop各自持有長江西服50%的已發行股本。根據協議，本公司與Luk Hop（作為賣方）同意出售而買方同意收購銷售股份。

長江西服為長江西服（東莞）的唯一股東，而長江西服（東莞）為該物業的合法及實益擁有人。有關土地的土地使用權於二零四四年二月屆滿。

代價

根據協議，代價將按以下方式支付：

- (i) 於簽訂協議日期，買方已向賣方透過銀行轉賬悉數支付金額為人民幣12,400,000元（相當於約15,500,000港元）；
- (ii) 於二零一五年八月三十一日前，買方或其代理人向賣方透過銀行轉賬支付金額為人民幣17,400,000元（相當於約21,750,000港元）；及
- (iii) 於完成後，買方或其代理人向賣方透過銀行轉賬支付餘額為人民幣15,400,000元（相當於約19,250,000港元）。

代價乃由賣方與買方考慮目標集團於二零一五年三月三十一日的資產淨值（淨負債約為8,900,000港元）及該物業於二零一五年三月三十一日的帳面淨值約為25,900,000港元後經公平磋商釐定。董事認為代價乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

於簽訂協議時，買方向長江西服（東莞）提供金額為人民幣5,000,000元（相當於約6,250,000港元）的免息貸款，作協助該土地上廠房、職工公寓及宿舍遷移用途。該貸款的金額乃經過賣方與買方按照遷移廠房、職工公寓及宿舍的預計成本（包括翻新和設置生產設備的成本）和買方於完成前佔有該物業的需要時間，經公平磋商後釐定。根據上述因素，董事認為該貸款的條款屬公平合理。

在完成前，買方不得就該項貸款向賣方或長江西服（東莞）提出索求或索償，為此，賣方進一步同意買方可由二零一五年八月下旬起擁有部分該物業。於最後可行日期，買方尚未佔有該物業的一部分。目標集團仍然於該舊物業經營業務，業務將逐漸轉換及遷移至鄰近廠房，確保保留業務不會受重大影響。於完成時，賣方將不須履行償還該項貸款的義務，貸款本應由目標集團（其將不再屬於本集團的一部分）負責。在未能完成的情況下，則須在協議終止日期起計15天內向買方償還該項貸款。

先決條件

完成須受限於及待（如適用）本公司就協議及據此擬進行的交易遵守根據上市規則獲股東批准的規定後方可作實。

如果先決條件於二零一五年八月三十一日或之前尚未達成，則賣方與買方不須繼續進行根據協議擬進行的交易，而協議將不再具有任何效力。除(i)因任何先前違反協議而產生的任何申索及(ii)因上述理由而終止協議時賣方向買方支付的賠償金額為人民幣800,000元（相當於約1,000,000港元）外，賣方與買方對另一方均沒有任何責任及負債。於最後可行日期，已達成先決條件。

董事會函件

完成

完成將於二零一六年一月二十八日或賣方與買方書面同意的其他日期進行。於完成後，本集團將不再持有長江西服的任何權益，以及長江西服將不再為本公司之附屬公司。

於完成時，買方須向由賣方將於中國東莞成立的公司每月支付管理費，為期兩年，合共總額為人民幣5,798,400元（相當於約7,248,000港元）。該項管理費金額是按照賣方將提供的服務範圍來釐定。由於賣方更熟悉當地監管及東莞政府部門的慣性做法，所以賣方將會以這家新成立的公司向買方提供有關廣東省當地政府部門不時對長江西服（東莞）所提出就出售事項及該物業所產生的法律及稅務方面的協助及諮詢服務。賣方亦須在需要時協助買方及目標集團與東莞當地政府部門聯絡。賣方已同意支付有關提供該等服務及稅務的所有費用和支出，以及支付就該等法律和稅務問題所引起的徵費。

有關目標集團的資料

長江西服主要從事成衣銷售，並持有長江西服（東莞）的所有股本權益，而後者主要從事成衣製造。

該物業由長江西服（東莞）合法實益擁有，並用作製衣及員工宿舍。該物業本身不會產生租賃費用等收益。

為了進行出售事項，長江西服和長江西服（東莞）目前的成衣製造及銷售業務將分開處理（「**分開處理事項**」），而待完成後，本集團將保留及繼續經營保留業務。截至二零一五年三月三十一日止，保留業務的營業額約為71,700,000港元，而據本集團截至二零一五年三月三十一日止年度報告所載，本集團的營業額約為1,100,000,000港元。董事經考慮保留業務之規模小及會遷移保留業務，認為出售事項將不會對本集團的營業額及經營事項產生重大影響。雖然出售事項的影響並不顯著，但本集團卻無意突然終止經營保留業務，所以保留業務將逐漸遷移及轉換至總建築面積達7,120.8平方米的鄰近廠房，而該廠房乃由本集團選址及與地主（為獨立第三方）訂立租賃協議，租賃期為二零一五年十月十五日至二零一八年十月十四日，每月支付租金為人民幣81,889.32（已計及稅項及管理費）。於遷移過程中，保留業務將於該土地上廠房及新租賃廠房進行營運。保留業務預期將於二零一六年四月初完全遷移往新租賃廠房。董事認為遷移時間充分，保留業務的運作將不會於遷移期間暫停或終止。由於目標集團已有一段時間尚未使用該物業之部份區域作營運用途，並於最後可行日期仍然閒置，故董事認為，雖然新租賃廠房的總建築面積較小，但卻足以應付保留業務目前的營運需要。若本集團未來有意擴張保留業務，將會就此目的於此新租賃廠房附近尋覓額外廠房。

在分開處理事項後，預期目標集團的綜合資產淨值主要將反映該物業的帳面淨值約25,900,000港元。目標集團截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止財政年度從成衣製造和銷售業務產生的未經審核綜合(i)收入、(ii)除稅前淨收益／虧損及(iii)除稅後淨收益／虧損分別約為(i)71,700,000港元及70,200,000港元、(ii)除稅前淨收益1,400,000港元及除稅前淨虧損2,100,000港元，以及(iii)除稅後淨收益1,200,000港元及除稅後淨虧損1,400,000港元。

目標集團截至二零一五年三月三十一日的未經審核綜合負債淨值約為8,900,000港元。

上述財務資料已按照香港普遍採納的會計原則編製。

董事會函件

該物業的估值

為遵守上市規則，本公司已聘請獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司為該物業進行估值。有關估值報告的詳情載於本通函附錄二。根據上市規則第5.07條所規定有關賬面淨值和估值之對賬表披露如下：

	港元
該物業於二零一五年三月三十一日之賬面淨值	25,900,000
估值盈餘	<u>30,350,000</u>
二零一五年六月三十日之估值	56,250,000
載於本通函附錄二估值報告	<u>(人民幣45,000,000)</u>

出售事項之財務影響

該物業乃按成本減去累計折舊及減值虧損列賬。概無將該物業之賬面值與公平值之間的任何差異確認入賬。

本集團預期從出售事項錄得約25,300,000港元的收益，其乃根據(其中包括)(i)目標集團於分開處理事項後的綜合資產淨值，其主要反映該物業的賬面值；(ii)代價；及(iii)預計與出售事項有關之支出及稅務準備金額計算。本集團因出售事項而將予產生的實際收益可能與上述估計有所不同，待完成後進行評估。

本集團的總資產預計將會增加約25,300,000港元。

於完成時，目標集團將不再為本公司之附屬公司，及本集團此後將不計及目標集團之財務報表。

出售事項所得款項的用途

本公司擬將出售事項的所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

出售事項的理由及好處

經參照當前的市場狀況，於本集團列帳出售事項的預期收益，以及出售事項的所得款項將可鞏固本集團之財務狀況，故董事認為目前是進行出售事項的適當時機。董事相信協議之條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關賣方及買方的資料

本公司於香港註冊成立為有限公司，其股份在聯交所上市。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事成衣製造、批發及零售、擁有及特許使用商標、物業投資、安全印刷、一般商業印務及買賣印刷產品。

Luk Hop於香港註冊成立為有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。Luk Hop主要從事物業投資。

買方於中國註冊成立為有限公司。根據買方所提供資料，及董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，買方之主要業務為製造及銷售供電設備。

董事會函件

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就出售事項計算之一項或多項相關適用百分比率高於 25% 但低於 75%，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守有關上市規則的通知、公佈及股東批准的規定。

由於並無股東於出售事項持有重大權益，故倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票，且由於本公司已獲得一群緊密聯繫的股東合計持有本公司的 84,256,424 股股份（相當於本公司股東大會上約 50.8% 的投票權）發出有關出售事項的書面批准，根據上市規則第 14.44 條，本公司毋須召開股東大會以批准出售事項。有關一群緊密聯繫股東的資料載列如下：

實益股東名稱	股東之間之關係	實益擁有之股份數目	於書面批准日期普通股數目佔本公司已發行股本總數之概約百分比
陳永燊	陳永奎及周陳淑玲之兄弟	15,569,847 ^(附註)	9.4%
周陳淑玲	陳永奎及陳永燊之妹	6,912,272	4.2%
傅承蔭	陳永奎、陳永燊及周陳淑玲之表弟	2,075,462	1.3%
陳永棋	陳永滔之兄長	9,346,776	5.6%
陳永滔	陳永棋之弟	11,571,367	7.0%
陳嘉然	陳永奎之子、陳永燊及周陳淑玲之侄兒、陳永棋及陳永滔之堂侄及傅承蔭之表侄	392,000	0.2%
Chan Family Investment Corporation Limited	陳氏家族（包括陳永奎、陳永燊、傅承蔭、陳永棋、陳永滔、周陳淑玲及其他陳氏家族成員）擁有之公司	36,791,700	22.2%
Super Team International Limited	陳氏家族（包括陳永棋、陳永滔及其他陳氏家族成員）間接擁有之公司	1,597,000	0.9%
	總數：	84,256,424	50.8%

附註：陳永燊實益擁有 15,569,847 股股份，其中 3,572,144 股股份由 Runnymede Consultants Limited 持有，3,219,000 股股份由 Keng Tin Enterprises Limited 持有及 1,302,631 股股份由 Priority Holdings Limited 持有，全部股份均由陳永燊及其家族成員持有。

董事會函件

董事會認為本協議條款及條件乃公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘須就通過本協議及出售事項舉行特別股東大會，董事會將會就有關本協議及出售事項之決議書推薦股東投票支持。

其他資料

閣下務請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
YGM貿易有限公司
副主席
陳永樂
謹啟

二零一五年八月二十一日

本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之財務資料於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度之年報披露。上述所有財務報表均已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ygmtrading.com)刊發。

債務

於二零一五年六月三十日(即本通函付印前為確定編製以下有關本集團債務資料之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之債務如下:

銀行透支

於二零一五年六月三十日,本集團尚未償還之無抵押銀行透支約為11,300,000港元。銀行透支已由本公司作擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債以及應付一般貿易及其他應付款項外,於二零一五年六月三十日營業時間結束時,本集團並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行之借貸資本、尚未償還的已發行債務證券、獲授權或以其他方式新增的尚未發行有期貸款、其他借款或債務,其中包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資分期付款或分期付款承擔、擔保或其他重大或然負債而尚未償還。

營運資金

經作出審慎周詳考慮後,董事認為,在並無不可預見情況下,並經計及本集團之現有財務資源及目前可得之銀行融資以及出售事項之影響後,本集團將具備充足營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月之需求。

重大不利變動

於最後可行日期,就董事所知,本集團自二零一五年三月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期)以來之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

本集團之財務及貿易前景

誠如本公司截至二零一五年三月三十一日止的年報所述,本集團面臨前所未有的挑戰,未來數年狀況將甚困難。於截至二零一五年三月三十一日止年度,中國經濟放緩,加上中國消費市場轉弱。本集團的收入下跌11.7%至1,099,994,000港元(二零一四年:1,246,262,000港元)。本公司股東應佔溢利下跌62.9%至81,095,000港元(二零一四年:218,702,000港元)。

本集團之主要業務成衣總銷售額下跌11.9%至967,043,000港元(二零一四年:1,097,576,000港元)及錄得分部溢利35,505,000港元(二零一四年:142,838,000港元)。截至二零一五年三月底,本集團擁有的由271個銷售點組成的分銷網絡,主要分佈於香港、澳門、台灣及中國。本集團於中國東莞之製衣廠錄得經營溢利。來自外界客戶之特許商標收益總額較去年下跌16.7%。來自外界客戶之物業租賃收入上升56.0%至4,540,000港元(二零一四年:2,911,000港元),主要來自出租一項位於英國新收購的租賃物業之收入。

安全印刷業務之來自外界的銷售收入及分部溢利均錄得輕微下跌。於二零一五年四月十三日，本集團向聯交所呈交申請HKSP控股有限公司（「HKSPH」）的股份通過配售HKSPH股份予專業及機構投資者的方式於聯交所創業板上市，以及按股東於本集團的持股比重，實物分派HKSPH全部已發行股本之部分股份予本集團股東。HKSPH由本集團全資擁有及擬包括本集團一家現有附屬公司，主要從事印刷業務。

於二零一五年三月三十一日，即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期，本集團經營業務產生的現金為8,605,000港元，較去年的159,795,000港元下降。於二零一五年三月三十一日，本集團扣除透支後，擁有現金及銀行存款176,499,000港元，較二零一四年三月三十一日的604,652,000港元減少428,153,000港元（已計及年內支付股息149,277,000港元及支付購置位於英國的租賃物業共191,431,000港元）。於二零一五年三月三十一日，本集團持有容易轉換為現金的作買賣用途之證券公允價值為1,625,000港元（二零一四年：1,670,000港元）。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司，就其對該物業於二零一五年六月三十日之估值，所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852)2529 6878 傳真：(852)2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

YGM貿易有限公司

香港
九龍新蒲崗
大有街22號

敬啟者：

關於：一幅位於中華人民共和國廣東省東莞市東坑鎮初坑管理區之土地及位於土地的廠房、職工公寓及宿舍之物業估值（「該物業」）

吾等根據閣下的指示，對YGM貿易有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之該物業進行估值，吾等確認，吾等已經進行視察，就有關問題提出詢問，並獲得了認為所需之進一步資料，以向閣下提供該物業於二零一五年六月三十日（「估值日」）市場價值之意見，以供載入貴公司日期為二零一五年八月二十一日之通函。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

由於該等物業的大部分樓宇及建築物乃因特定用途而建造，故概無可識別的市場可資比較個案。因此，樓宇及建築物乃按其折舊重置成本的基準而非直接比較方法來評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃按土地現有用途的估計市值，加現有建築物當前置換成本減物質損耗扣減及所有相關形式的報廢及優化。實際上，由於缺乏可獲取市場可資比較個案，折舊重置成本法僅可用作特定物業市值的替代方法。吾等的估值未必代表處置該物業可變現金額且折舊重置成本須待有關業務足夠的盈利能力而定。

3. 業權調查

就於中國的該物業而言，吾等已獲提供有關於中國的該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無搜尋文件正本以確認並無列於交予吾等的副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問景達律師事務所就於中國的物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考之用。

於估物業時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問作出的意見，即 貴集團對可自由轉讓的物業擁有有效及強制性業權，且待應付年度政府租金／土地使用費用及所有必需土地溢價／購買代價已全數結清之後，於授出的全部未到期期間，擁有自由及不間斷權利使用相同物業。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況於市場出售，而並無憑藉可影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

此外，並無計及就有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家的該等物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤及樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的估值過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的地盤及樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤及樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在評估物業時，吾等遵循由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（二零一二年版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引。

7. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

代表

羅馬國際評估有限公司

聯席董事

李偉健博士

BCom(Property) MFin PhD(BA)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啓

二零一五年八月二十一日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過 11 年的估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值
中國廣東省東莞市 東坑鎮工業大道 初坑路段初坑管理區的 一個工廠區	<p>該物業包括一幅地盤面積約為 58,347 平方米的 land，於一九九四年前後完工的若干樓宇及附屬構建物座落其上。</p> <p>該物業的總建築面積約 31,973.71 平方米。</p> <p>該物業亦包括若干構建物，面積約 692 平方米（並無相關業權證）。有關詳情，請參 附註 3。</p> <p>該物業獲授截至二零四四年二月止土地使用權，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用，作工業用途。	人民幣 45,000,000 元

Notes:

- 根據國有土地使用證東府國用(1994)字第特 261 號，該地盤面積約為 58,347 平方米的物業的土地使用權已出讓予長江西服(東莞)有限公司，其為一間於中國註冊成立之外商獨資企業有限公司，並為長江西服有限公司*的全資附屬公司，於二零四四年二月到期前，作工業用途。

* 長江西服有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司的全資附屬公司
- 根據三份房屋所有權證，該總建築面積約為 31,974 平方米的物業由長江西服(東莞)有限公司合法持有，有關詳情如下：

編號	權證編號	總建築面積	用途
第一份	粵房地證字第 0964916 號	22,924.20 平方米	主要廠房
第二份	粵房地證字第 0964913 號	5,994.71 平方米	宿舍
第三份	粵房地證字第 0964915 號	3,054.80 平方米	宿舍
		總計： 31,973.71 平方米	
- 在此物業的估值過程中，吾等一直依據由 貴集團法律顧問根據中國法律就有關該物業業權的法律意見，並沒有賦予該物業（並無相關業權證）的若干構建物商業價值。
- 吾等的視察由擁有超過一年估值經驗的侯奇瑾小姐 M Sc. 於二零一五年七月進行。

5. 吾等已獲提供 貴集團法律顧問根據中國法律就有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- a. 長江西服(東莞)有限公司已取得該土地的土地使用權證書；
 - b. 自一九九四年起，貴集團須按樓面面積每年支付每平方米人民幣5元，其每5年增加10%；
 - c. 該物業符合土地使用權出讓合同所訂之用途；
 - d. 該物業可由 貴集團轉讓、租賃及用作按揭；及
 - e. 上述提及之附屬構建物並無相關業權文件。

責任聲明

本通函所載詳情，乃遵從上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就此共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

權益披露

本公司董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁各自在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）股份、相關股份及債權證中擁有 (a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文其被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條所述登記名冊之權益及淡倉；或 (c) 根據《上市規則》附錄 10 所載上市公司董事進行證券交易之標準守則，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 股份之好倉：

董事姓名	股份數目			
	個人權益 (i)	家族權益	公司權益	其他權益
陳永奎	24,068	12,230,051	—	(ii)&(iii)
陳永榮	7,476,072	250,000	8,093,775	(ii)&(iii)
周陳淑玲	6,912,272	328,000	—	(ii)&(iii)
傅承蔭	2,075,462	—	—	(ii)
陳永棋	9,346,776	1,012,035	—	(ii),(iii)&(iv)
陳永滔	11,571,367	—	—	(ii),(iii)&(iv)
陳嘉然	392,000	—	—	—
梁學濂	100,000	—	—	—
林克平	25,000	—	—	—

(i) 該等股份以身為實益擁有人之董事及執行總裁之名義登記。

(ii) 36,791,700 股股份由 Chan Family Investment Corporation Limited（由陳永奎先生、陳永棋先生、陳永榮先生、陳永滔先生、傅承蔭先生、周陳淑玲女士及其他陳氏家族成員擁有）及其附屬公司所持有。

(iii) 120,400 股股份由 Hearty Development Limited 持有。該公司由陳永奎先生、陳永棋先生、陳永榮先生、陳永滔先生、周陳淑玲女士及其他陳氏家族成員實益擁有。

(iv) 1,597,000 股股份由 Super Team International Limited 持有。該公司由陳永棋先生、陳永滔先生及其他陳氏家族成員間接擁有。

(b) 本公司之購股權：

根據本公司於二零零四年九月二十三日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）及本公司之股東於二零零六年九月十九日舉行股東週年大會通過之決議，本公司可向本集團董事及僱員和其他合資格參與者授出購股權，以認購最多 15,469,879 股普通股新股。該購股權計劃已於二零一四年九月二十二日到期，其後並無根據購股權計劃授出其他購股權。

於最後可行日期，本公司並無任何有效之購股權計劃。

主要股東權益

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，除上文所載有關董事之權益外，本公司概無獲知會須登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的任何其他權益。

除上述披露外，於最後可行日期，董事概無發現任何人士於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須披露予本公司及聯交所之權益或淡倉，或於本公司已發行普通股直接或間接擁有10%或以上權益，而有關該等資本之任何選擇於本公司股東大會所有情況中擁有投票權。

董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司間並無任何現有及擬訂服務合約（惟不包括於一年內屆滿或可在免付賠償（法定賠償除外）之情況下由僱主終止之合約）。

董事之資產權益／合約和其他權益

- (a) 於最後可行日期，概無董事於任何資產中擁有任何直接或間接權益，而該等資產自二零一五年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起，由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃。
- (b) 於最後可行日期，概無任何董事自二零一五年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起直接或間接擁有重大權益並就本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排。

董事之競爭業務權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益，惟該等業務乃任命董事以代表本公司及或本集團權益之董事除外。

訴訟

於最後可行日期，本集團或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

專家及同意書

以下為專家之專業資格，其曾經本通函提述或其意見或建議載於本通函：

名稱	專業資格
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容刊載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中擁有股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券權利（不論可否依法強制執行）；或於任何資產擁有任何直接或間接權益，而該等資產自二零一五年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起，由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租賃。

重大合約

本集團成員（包括自二零一五年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起因獲同意或建議收購為理由，而將成為本公司附屬公司之任何公司）於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立以下重大合約（於一般業務過程中訂立的合約除外）：

- (a) 協議；及
- (b) 由 YGM Asset Management Limited（一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司的全資附屬公司）作為買方與 PGS Nominee No 1 Limited 及 PGS Nominee No 2 Limited 作為賣方就以代價 13,880,000 英鎊收購位於倫敦的租賃物業訂立日期為二零一四年四月二十五日之買賣協議。

一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍新蒲崗大有街 22 號。
- (b) 本公司之公司秘書為梁榮發先生，FCCA 及 FCPA。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓。
- (d) 若出現與原文不一致的情況，本通函以英文版本為準。

備查文件

自本通函日期起至二零一五年九月三日（包括該日）任何辦公日之一般辦公時間內，以下文件可於本公司之主要營業地點查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 章程細則；
- (c) 本公司截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本附錄標題為「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (e) 有關由羅馬國際評估有限公司就該物業編製的估值報告之函件及估值證書，其內文載於本通函附錄二；及
- (f) 本附錄標題為「專家及同意書」下段落所提述之書面同意書。