
重要通函 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒富控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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，概不對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。



須予披露及關連交易 出售物業

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第3頁至第7頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第8頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問滙盈融資之函件載於本通函第9頁至第15頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東關於出售事項之意見。

二零一二年八月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	8
滙盈融資函件	9
附錄一 — 估值報告	16
附錄二 — 一般資料	21

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於雅加達之商業銀行開放辦理銀行業務之任何日子，惟星期六或星期日除外；及倘若須根據買賣協議進行資金轉讓，則為於雅加達之商業銀行開放辦理一般銀行間業務之日子；
「本公司」	指	恒富控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成交易」	指	完成買賣協議；
「代價」	指	23,100,000,000印尼盾（相等於約18,922,000港元），已包括10%增值稅2,100,000,000印尼盾（相等於約1,720,000港元），將於完成交易時由買方以現金支付予賣方；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款出售該物業予買方；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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	由本公司全體獨立非執行董事組成之委員會，就買賣協議及出售事項之條款向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，負責就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「印尼」	指	印度尼西亞共和國；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月二十一日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	位於Jalan Agung Timur 2 Blok O-4, No 3&4 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, North Jakarta, Indonesia之物業，包括土地及工廠樓宇，均由賣方擁有；
「買方」	指	PT Mallicop Indonesia，一間於印尼註冊成立的有限公司；
「印尼盾」	指	印尼盾，印尼法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一二年八月十日就出售事項訂立之買賣協議；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	PT Caterindo Garment Industri，一間由本公司間接擁有95%的附屬公司，亦為於印尼註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，印尼盾幣值金額已按1,220.77印尼盾 = 1.00港元的匯率，兌換為港元。



執行董事：

李海楓先生 (主席)

李勝光先生 (董事總經理)

黃旭新先生

鄧澤霖先生

肖勇先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳忠發先生

邱永耀先生

張峰先生

主要營業地點：

香港

九龍灣

宏照道39號

企業廣場3期

29樓2908室

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售物業

1. 緒言

於本公司日期為二零一二年八月十日之公布內，董事宣佈賣方(本公司間接擁有95%的附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及買方有條件地同意購買該物業，總代價為23,100,000,000印尼盾(相等於約18,922,000港元)，已包括10%增值稅2,100,000,000印尼盾(相等於約1,720,000港元)。

董事會函件

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，負責就出售事項向獨立股東提供意見，而滙盈融資已獲委任為獨立財務顧問，負責就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)出售事項之更多資料；及(ii)獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件；及(iii)獨立董事委員會就出售事項作出之推薦建議。

2. 買賣協議

日期：二零一二年八月十日

訂約各方

買方：PT Mallicop Indonesia，一間於印尼註冊成立的有限公司，為本公司之關連人士。買方主要從事投資控股業務

賣方：PT Caterindo Garment Industri，一間由本公司間接擁有95%權益的附屬公司，亦為於印尼註冊成立的有限公司

買方由Rusli Hendrawan先生及其聯繫人士擁有100%權益。Rusli Hendrawan先生為賣方之董事。因此，買方為本公司之關連人士。

出售事項的主體

根據買賣協議之條款，賣方已有條件地同意出售及買方有條件地同意購買該物業，總代價為23,100,000,000印尼盾(相等於約18,922,000港元)，已包括10%增值稅2,100,000,000印尼盾(相等於約1,720,000港元)。

代價及付款條款

該物業之總代價為23,100,000,000印尼盾(相等於約18,922,000港元)，已包括10%增值稅2,100,000,000印尼盾(相等於約1,720,000港元)。增值稅將由賣方直接向印尼政府支付。該代價將由買方於完成交易時以現金支付予賣方。

董事會函件

該物業之代價乃經賣方與買方按正常商業條款公平磋商後達成，過程中已參考(其中包括)21,000,000,000印尼盾(相等於約17,202,000港元)的估值，該估值於獨立估值師根據該物業於二零一二年七月三十一日之市值編製之估值報告內披露。

完成交易

買賣協議完成交易將須待達成以下條件後方告作實：

- (i) 出售事項已根據上市規則之規定由獨立股東正式批准；
- (ii) 賣方已就出售事項取得所有有關同意書及批文；及
- (iii) 買方已就出售事項取得所有有關同意書及批文。

完成交易將於買賣協議之條件達成後或獲相關訂約方豁免條件後第七個營業日(或訂約各方可能協定之其他日期)落實。

倘條件未能於二零一二年九月十四日(或訂約各方協定之較後日期)之前達成或獲豁免，買賣協議將不再具有任何效力，惟任何先前違反買賣協議事項除外。

該物業之資料

該物業位於Jalan Agung Timur 2 Blok O-4, No 3&4 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, North Jakarta, Indonesia，包括土地及工廠樓宇，供賣方之生產營運之用。賣方已於二零一一年最後一季起，停止其成衣生產之營運。

3. 進行出售事項之理由

本集團主要從事成衣生產及買賣。賣方為本公司間接擁有95%的附屬公司，其業務為成衣生產，惟其自二零一一年最後一季起已停止其於印尼的生產業務。

面對著每況愈下的環球經濟情況，歐洲及美國之服裝買家格外注重成本。訂單的競爭異常激烈但利潤卻不斷減少，加上印尼的生產成本高昂，在現時的全球經濟環境下在雅加達

進行生產活動並無利潤。因此，本集團自二零一一年最後一季起已停止其於印尼的生產業務。自此該物業一直閒置，並無恢復營業的計劃。董事(包括本公司獨立非執行董事)認為出售印尼該空置物業乃符合本公司及其股東之利益。

董事(包括本公司獨立非執行董事)認為買賣協議之條款及條件乃經賣方與買方公平磋商後達成，出售事項乃根據正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

4. 所得款項用途

出售事項之所得淨款項金額約為15,992,000港元，將用作本集團之一般營運資金。

5. 出售事項之財務影響

在有待最終審核的前提下，本公司預期可從出售事項變現收益約3,397,000港元(扣除非控制性權益前)，即所收取的代價扣除該物業於二零一二年七月三十一日之賬面淨值約12,595,000港元及估計稅項、專業費用及其他相關開支。扣除非控制性權益後的收益將約為3,210,000港元。該等計算僅為供參考用途之估計數字。本公司可變現之實際收益將視乎該物業於完成交易之日之實際賬面淨值而定。出售事項完成後，本集團之總資產預計將增加約3,397,000港元，而本集團之總負債預計將減少約4,216,000港元。

6. 上市規則之涵義

買方由Rusli Hendrawan先生及其聯繫人士擁有100%權益。Rusli Hendrawan先生為賣方之董事。因此，買方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，該買賣協議擬進行之交易構成本公司之一項關連交易。

由於根據上市規則第14章計算有關出售事項之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，而買方根據上市規則第14A章為本公司之關連人士，根據上市規則第14.33條及14A.13條，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易而須遵守上市規則第14A章之申報、公布及獨立股東批准之規定。

由於(i)據董事所知，Rusli Hendrawan先生並無擁有任何股份權益，亦概無股東於出售事項中擁有權益，故此概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票權；及(ii)Dragon Peace Limited擁有236,717,000股股份，於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約

董事會函件

53.05%，已根據上市規則第14A.43條，於二零一二年八月八日藉書面函件批准出售事項，基於已獲Dragon Peace Limited發出同意書，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，豁免遵守就批准出售事項而須召開之股東大會之規定。聯交所已授出豁免予本公司，使本公司免於嚴格遵守根據上市規則第14A.43條就批准出售事項而須舉行股東大會之規定。因此，本公司將不會舉行股東大會。本通函所載之資料僅供股東參考。概無董事於出售事項中有重大利益。

7. 更多資料

務請垂注載於本通函附錄的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
恒富控股有限公司
主席
李海楓
謹啟

二零一二年八月二十四日



敬啟者：

須予披露及關連交易 出售物業

吾等謹此提述本公司於二零一二年八月二十四日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件內採用之專有詞彙具有通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

吾等已獲董事會委任成為獨立董事委員會，就買賣協議及出售事項之條款對股東是否公平合理，向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第9頁至第15頁所載之獨立財務顧問函件及第3頁及第7頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問之意見函件所載其已考慮之因素及理由及所提出之意見後，吾等認為買賣協議及出售事項之條款符合正常商業條款，對本公司及獨立股東誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

恒富控股有限公司
獨立董事委員會

陳忠發
獨立非執行董事

邱永耀
獨立非執行董事

張峰
獨立非執行董事

謹啟

二零一二年八月二十四日

以下為滙盈融資就出售事項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。



敬啟者：

須予披露及關連交易 出售物業

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售事項詳情載於 貴公司二零一二年八月二十四日致股東之通函（「通函」）所載的「董事會函件」內，而本函件構成通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於 貴公司二零一二年八月十日之公布內，董事宣佈於二零一二年八月十日之交易時段後，賣方（ 貴公司間接擁有95%的附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買該物業，總代價為23,100,000,000印尼盾（相等於約18,922,000港元），已包括10%印尼增值稅（「增值稅」）2,100,000,000印尼盾（相等於約1,720,000港元）。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員由全體獨立非執行董事陳忠發先生、邱永耀先生及張峰先生組成，彼等於出售事項中並無直接或間接權益。獨立董事委員會成立之目的，乃就買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益而提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就下列各項提供獨立意見：(i)出售事項是否於 貴集團的一般日常業務中進行；(ii)出售事項是否按正常商業條

款訂立；(iii)買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iv)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益。

根據上市規則第13.84條，滙盈融資獨立於 貴公司，故此，被視為適合就出售事項給予獨立意見。除就本次委聘須支付予吾等之正常專業費用外，概無其他安排，令滙盈融資將可據此獲得 貴公司給予任何費用或利益。

上市規則之涵義

買方PT Mallicop Indonesia由Rusli Hendrawan先生及其聯繫人士擁有100%權益。Rusli Hendrawan先生為賣方之董事。因此，買方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，根據買賣協議擬進行之交易(即出售事項)構成 貴公司之一項關連交易。

由於根據上市規則第14章計算有關出售事項之其中一個相關百分比率超過5%但低於25%，而買方根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14.33條及14A.13條，出售事項構成 貴公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公布及獨立股東批准規定。

由於：(i)據董事所知，Rusli Hendrawan先生並無擁有任何股份權益，亦概無股東於出售事項中擁有權益，故此概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票權；及(ii)Dragon Peace Limited(該公司於最後實際可行日期於236,717,000股股份擁有權益，佔 貴公司已發行股本約53.05%)已根據上市規則第14A.43條，於二零一二年八月八日藉書面函件批准出售事項，基於已獲Dragon Peace Limited發出同意書， 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請，豁免遵守就批准出售事項而須召開股東大會之規定。聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免予 貴公司，使 貴公司免於嚴格遵守就批准出售事項而須召開股東大會之規定。故此，概不會就此舉行股東大會。

董事亦已確認，概無董事於出售事項中擁有重大權益。

意見基準

於達致吾等之意見時，吾等乃依賴執行董事及 貴集團高級管理層提供予吾等之資料、事實及所表達之意見。吾等亦倚賴通函所載或提述之資料及聲明，並假設該等資料及聲明於編製或作出時為真實、準確及完整，直至通函日期仍為真實、準確及完整。吾等亦獲執行董事告知，通函以及彼等向吾等所提供之資料及所作意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，有理由相信通函所載資料之準確性為可以倚賴，以及就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑執行董事及 貴集團高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴公司、買方或彼等任何各自之聯繫人之業務、事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核證。

全體董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，通函所載資料及意見在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。

主要考慮因素及理由

就：(i)出售事項是否於 貴集團的一般日常業務中進行；(ii)出售事項是否按正常商業條款訂立；(iii)買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iv)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益等事項達成意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(A) 訂立買賣協議之背景及理由

貴集團主要從事成衣製造及貿易。

根據 貴公司二零一一年年報所載，經濟持續疲弱、高失業率及較早前美利堅合眾國（「美國」）政府信貸評級被調低導致貿易環境每況越下， 貴集團來自美國客戶之訂單大幅減少，加上價格戰越趨激烈，以及來自美國市場訂單之邊際利潤受壓，反映於美國方面分部之營業額下跌約29.5%，由截至二零一零年十二月三十一日止年度約523,100,000港元，減少至截至二零一一年十二月三十一日止年度約368,900,000港元，乃 貴集團於二零一一年財政年度地區分部中營業額跌幅最大者。 貴集團可報告分部之經調整經營業績中，所有地區分部（合計錄得約15,500,000港元之虧損）亦以美國市

場錄得最差表現，於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損約16,500,000港元。誠如通函「董事會函件」所載，面對著每況愈下的環球經濟情況，歐洲之服裝買家亦格外注重成本，訂單的競爭異常激烈但利潤卻不斷減少。雖然歐洲市場之營業額錄得輕微增幅約2.3%，由截至二零一零年十二月三十一日止年度約43,900,000港元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度約44,900,000港元，但經調整經營業績卻轉盈為虧，由截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利約100,000港元，下跌至截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損約1,600,000港元。

由於來自美國及歐洲市場之訂單大減、邊際利潤受壓及競爭越趨激烈，貴集團旗下之印尼生產設施於二零一一年最後一季終止營運，而該物業則由其時起空置至今。董事認為全球經濟復蘇之路預期將繼續崎嶇不平，尤以美國及歐洲之情況為甚，而該物業所在之印尼雅加達之生產成本日益高漲，恢復貴集團旗下之印尼廠房之營運，不符合貴公司之利益。

經考慮：(i) 貴集團於印尼之生產設施已因美國市場之訂單減少及邊際利潤受壓而關閉；(ii)由於全球經濟持續不穩及雅加達生產成本高漲，貴集團沒有計劃恢復印尼工廠之營運；(iii)該物業由終止營運起已閒置及空置；及(iv)出售事項提供機會予貴公司出售閒置資源，預期可為貴集團帶來正面財務影響(詳情於下文「出售事項之財務影響」一節討論)，吾等認為雖然出售事項並非於貴集團之日常及一般業務中進行，但出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

(B) 買賣協議之主要條款

(i) 將出售之資產

根據買賣協議，將出售之資產為該物業，位於Jalan Agung Timur 2 Blok O-4, No 3&4 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, North Jakarta, Indonesia，包括土地及工廠樓宇，供貴集團於印尼生產營運之用，直至二零一一年最後一季終止營運為止。該物業其後一直閒置。

(ii) 先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

- (a) 出售事項已根據上市規則之規定由獨立股東正式批准；
- (b) 賣方已就出售事項取得所有有關同意書及批文；及
- (c) 買方已就出售事項取得所有有關同意書及批文。

就上文第(a)項先決條件而言，於出售事項中不涉及任何利益之股東Dragon Peace Limited(該公司於最後實際可行日期於236,717,000股股份擁有權益，佔 貴公司已發行股本約53.05%)，已根據上市規則第14A.43條，於二零一二年八月八日藉書面函件批准出售事項，而聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免予 貴公司，使 貴公司免於嚴格遵守就批准出售事項而須召開股東大會之規定。吾等獲執行董事進一步告知，第(b)及(c)項先決條件已獲達成。

(iii) 代價

代價乃經賣方與買方按正常商業條款公平磋商後釐定。代價金額為23,100,000,000印尼盾(相等於約18,922,000港元)，包括兩個部分：即(a) 21,000,000,000印尼盾之款項(相等於約17,202,000港元)，相等於該物業於二零一二年七月三十一日之市值(「該估值」)，該估值由獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司(「永利行」)釐定；及(b)10%增值稅2,100,000,000印尼盾(相等於約1,720,000港元)。

為評估該物業之估值，吾等已審閱永利行之估值報告(載於通函附錄一)，並已執行上市規則第13.80條附註1(d)規定關於第三方意見之步驟，包括：(i)向永利行取得參與是次委聘之員工之姓名、資格及經驗，並知悉估值團隊包含受英國皇家特許測量師學會及／或香港測量師學會所訂之準則所規限及具備先前於印尼的物業估值經驗之成員；(ii)向永利行取得確認，除是次委聘外，永利行與 貴公司、買方及彼等各自之關連人士於先前或現時並無任何關係；(iii)向永利行取得確認，除 貴公司提供有關該物業之相關業權文件外， 貴公司或買方概無向永利

行作出任何其他正式或非正式之聲明；及(iv)向永利行查詢達成該估值所採用之方法及基準和假設。吾等明白，採用直接比較法及參考相若市場交易估算物業權益，實屬釐定物業價值的常用方法。吾等亦注意到，永利行採用之估值假設為物業估值慣用之假設。因此，吾等認為永利行就該估值採用之方法及假設誠屬合理。

經考慮：(i)永利行就該估值採取之直接比較法，是物業估值常用之估值法；(ii)代價的第(a)項部份相等於永利行所評估該物業於二零一二年七月三十一日之市值；及(iii)代價第(b)項部份代表須由買方支付之10%增值稅，而賣方將於完成交易時將已收買方之有關款項代表買方呈交印尼有關機關，吾等認為代價符合正常商業條款，對獨立股東誠屬公平合理。

(C) 出售事項之財務影響

(i) 盈利

根據通函「董事會函件」所載，董事估計於完成交易後，貴集團將自出售事項錄得扣除非控制權益前之未經審核收益約3,397,000港元，代表已收代價減該物業於二零一二年七月三十一日之賬面淨值約12,595,000港元及估計稅項、專業費用及其他相關開支。扣除非控制權益後之未經審核收益預期將約為3,210,000港元。貴公司將可套現之實際收益將取決該物業於完成交易日期的實際賬面淨值。

(ii) 資產淨值

根據通函「董事會函件」所載，完成交易後，貴集團之資產總值預期將增加約3,397,000港元，而貴集團之總負債預期將減少約4,216,000港元。因此，貴集團之資產淨值預期將增加。

(iii) 營運資金

根據買賣協議，代價將於完成交易時悉數以現金支付。根據通函之「董事會函件」所載，出售事項之所得款項淨額將約為15,992,000港元，將用作 貴集團之一般營運資金。 貴集團之營運資金狀況預期將於完成交易時有所改善。

懇請注意前述數字有待最終審核後方可作實，而前述分析及計算僅供說明用途，並非意味代表 貴集團於完成交易後之財務狀況。

經考慮完成出售事項後， 貴集團之盈利、資產淨值及現金流量狀況將有所改善，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

意見

經考慮上述之主要因素及理由後，雖然出售事項並非於 貴集團的一般日常業務中進行，吾等認為：(i)買賣協議乃按正常商業條款訂立；(ii)買賣協議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理；及(iii)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

此 致

恒富控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
董事
許宜清
謹啟

二零一二年八月二十四日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司所提供就恒富控股有限公司之附屬公司PT Caterindo Garment Industri持有之物業權益於二零一二年七月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照恒富控股有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司間接擁有95%的附屬公司PT Caterindo Garment Industri（「PT Caterindo」）於印尼持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年七月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值代表其市值，吾等將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，例如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業權益市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

吾等採用直接比較法評估物業權益，已參考市場可資比較之交易並以吾等所獲文件顯示撥充資本收入淨額(如適用)為基準。吾等已考慮有關支銷，並已在適當情況下考慮潛在復歸租金收入。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載的全部規定。

估值假設

於進行估值時，吾等已假設(除非另有訂明)物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付任何應付地價。吾等亦假定物業權益業主擁有物業權益之可執行業權，並可於所獲授年期屆滿前之整段時間內，擁有自由及不受干預地使用、佔有或轉讓物業權益之權利。

業權調查

吾等已對位於印尼的物業權益進行業權調查。惟吾等尚未查閱文件正本，以核實印尼物業權益之現有業權或確定物業權益是否有任何重大產權負擔或租賃修訂。然而，吾等在頗

大程度上倚賴PT Caterindo之印尼法律顧問 — IAB Law Firm所提供有關物業權益之業權之意見。

限制條件

吾等已視察該物業之外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量。當吾等進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展而進行實地調查。吾等編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求。

吾等並無進行任何詳細實地測量，以核實該等物業佔地面積之真確性，惟吾等假設文件所載佔地面積準確無誤。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度結果及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴PT Caterindo所提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積及有關識別物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑PT Caterindo向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲PT Caterindo告知，所提供資料並無遺漏任何重要元素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣

本報告所載之所有貨幣金額均以印尼盾(印尼盾)為單位。

吾等已委派黃紹鈞先生(*BSc*)於二零一二年七月就該等物業進行實地視察。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍灣
宏照道39號
企業廣場3期
29樓2908室
恒富控股有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事總經理

呂詩培

MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV, MCom, MSc, BSc

聯席董事

謹啟

二零一二年八月二十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員(持有執業估值師之資格)。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行評值顧問有限公司前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算／規劃、統籌、控制和運作。

估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的市值 (印尼盾)
Jalan Agung Timur 2 Blok O-4, No. 3 & 4 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, North Jakarta, Indonesia (「該物業」)	該物業包括建於2幅總佔地面積 約2,700平方米(29,063平方呎) 的土地上的兩層高工業大廈，約 於一九八零年代落成。 該物業的總建築面積約為2,880 平方米(31,000平方呎)。	該物業為空置。	21,000,000,000

附註：

1. 根據兩份Hak Guna Bangunan (使用權證) 3582及3583號，該物業(總建築面積約為2,880平方米)的樓宇擁有權歸屬予PT Caterindo Garment Industri(「PT Caterindo」)。
2. 該物業已獲授建築物許可證04162/IMB/1985號。
3. PT Caterindo之印尼法律顧問IAB Law Firm就該物業的法定所有權向我們提供有關物業權益的法律意見(其中包括)如下：
 - (i) 該物業的樓宇擁有權由PT Caterindo合法持有；
 - (ii) PT Caterindo有權自由轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - (iii) 該物業並無涉及任何按揭。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份或欺騙性，及並無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(I) 本公司董事或最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員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權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉，或根據有關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權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元之普通股

董事名稱	身份	普通股股份數目					估已發行股本百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
李海楓先生	受控制法團之權益	—	—	236,717,000	—	—	53.05

附註：上述股份由Dragon Peace Limited持有，而該公司則由李海楓先生全資擁有。

上文所述之所有權益均屬好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員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權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之權益或淡倉，或根據有關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權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或建議董事作為某一公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉。

(II) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東名稱	身份	普通股股份數目	佔已發行股本百分比
Dragon Peace Limited	實益擁有人	236,717,000	53.05

附註：上述股份由Dragon Peace Limited持有，而該公司則由李海楓先生全資擁有。此等權益與上文「本公司董事或最高行政人員之權益」分節所披露李海楓先生所佔之權益重複。

(III) 本集團其他成員公司之主要股東

除上文所披露者外，就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(不包括本公司董事及最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約)。

5. 專家資格及同意書

滙盈融資及永利行評值顧問有限公司各自已書面同意刊發本通函及以現時刊發之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

以下為曾作出本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
滙盈融資	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，滙盈融資及永利行評值顧問有限公司並無於自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期之經審核財務報表日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益，亦無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

6. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核賬目日期)以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 一般資料

- (a) 自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核賬目日期)以來及截至最後實際可行日期，董事並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司所訂立、仍然有效且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期至二零一二年九月八日(包括該日)期間任何平日(公眾假期除外)之一般辦公時間內,在本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍灣宏照道39號企業廣場3期29樓2908室)可供查閱:

- (a) 買賣協議;
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件,全文載於本通函第8頁;
- (c) 滙盈融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件,全文載於本通函第9至15頁;
- (d) 永利行評值顧問有限公司就該物業發出的估值報告,載於本通函附錄一;
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述滙盈融資及永利行評值顧問有限公司之同意書;及
- (f) 本通函。