

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有迅捷環球控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **迅捷環球控股有限公司**
SPEEDY GLOBAL HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：540)

主要及關連交易
出售SPEEDY GLOBAL DEVELOPMENT LIMITED
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

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

本公司謹訂於二零一六年九月五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗六合街19號香港九龍貝爾特酒店4樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第60至61頁。無論閣下是否擬出席大會，務請將股東特別大會通告隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上表決。

二零一六年八月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 本集團之財務資料.....	35
附錄二 — 估值報告	37
附錄三 — 一般資料	55
股東特別大會通告	60

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司與買方所訂立日期為二零一六年七月十五日有關買賣目標公司之50%已發行股本之協議
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	迅捷環球控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	協議項下買方應付本公司之金額10港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據協議出售目標公司之50%已發行股本
「股東特別大會」	指	將於二零一六年九月五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗六合街19號香港九龍貝爾特酒店4樓召開之本公司股東特別大會，藉以考慮及酌情批准出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，為就出售事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「寶積資本」	指	寶積資本有限公司，為可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委聘為就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立第三方」	指	董事經作出合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關連之第三方
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上就提呈批准出售事項之相關決議案放棄投票之股東
「最後可行日期」	指	二零一六年八月十七日，即本通函付印前就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
「貸款文件」	指	由多家銀行(作為貸款人)、目標公司(作為借款人)、本公司及其多間附屬公司(作為擔保人)就300,000,000港元貸款融資訂立日期為二零一六年六月七日之經修訂及重列之融資協議以及其他相關文件
「黃先生」	指	黃志深先生
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	鄭州迅宏置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「買方」	指	Success Up Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「迅捷環球創富」	指	迅捷環球創富(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「迅捷環球服裝」	指	迅捷環球服裝產業園(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司

釋 義

「迅捷環球創建」	指	迅捷環球創建(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「迅捷環球(香港)」	指	迅捷環球發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「迅捷環球實業」	指	迅捷環球實業(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Speedy Global Development Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、迅捷環球(香港)、迅捷環球服裝、迅捷環球實業、迅捷環球創建、迅捷環球創富及中國附屬公司之統稱
「%」	指	百分比

 **迅捷環球控股有限公司**
SPEEDY GLOBAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：540)

執行董事：

黃先生(主席兼行政總裁)

陳洪光先生

鄧惠珊女士

區維勝先生

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor

P.O. Box 2804, George Town

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃定幹先生

彭婉珊女士

張灼祥先生

陳振彬博士

總辦事處及中國主要營業地點：

中國

東莞市

長安鎮廈崗村

南面工業區

敬啟者：

主要及關連交易
出售SPEEDY GLOBAL DEVELOPMENT LIMITED
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年七月十五日有關本公司根據協議出售目標公司之50%已發行股本之公布。

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

協議

日期：

二零一六年七月十五日

訂約方：

1. 本公司；及
2. Success Up Holdings Limited (作為買方)。

買方主要從事投資控股，且由本公司主席、執行董事兼控股股東黃先生全資及實益擁有，黃先生透過其控制之法團持有327,242,688股股份，佔已發行總股本約54.54%。故此，買方為本公司之關連人士。

將出售之資產

目標公司之一股面值1.00美元之普通股(即目標公司之50%已發行總股本)。

代價

代價為10港元，將於完成協議時支付。

代價基準

代價由本公司及買方經公平協商後釐定，當中經考慮(i)目標集團於二零一六年五月三十一日之淨負債狀況約22,900,000港元及(ii)獨立專業估值師利駿行測量師有限公司表示，目標集團初步評估於二零一六年五月三十一日之指標性股權價值為負數，因根據採用資產法之草擬管理賬目，目標集團初步計算之資產淨值約為負11,200,000港元。

根據初步估值，目標集團資產淨值之初步計算為負11,200,000港元。本公司向估值師提供進一步資料後，目標集團之評定資產淨值現為負10,000,000港元。

有關計算乃以目標集團於二零一六年五月三十一日之綜合資產負債表為依據。目標集團所有資產類別之價值均已重列。特別是賬面值之估值調整乃因土地及樓宇之估值增加而作出。已就其他資產及負債採納其賬面值。

董事會函件

根據估值，目標集團之評定資產淨值約為負10,000,000港元。根據有形資產之重列金額約292,000,000港元計算，目標集團之經調整資產淨值約為負10,000,000港元。此數字與負債淨額賬面值22,900,000港元存在差異，乃由於估值增加約12,900,000港元所致。

目標集團之估值報告載於本通函附錄二。上述估值並不涉及任何貼現現金流或上市規則第14.61條項下被視為盈利預測之溢利、盈利或現金流預測。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團50%賬面淨值約為負7,900,000港元。因此，代價較目標集團50%賬面淨值超出約7,900,000港元。

先決條件

協議須待達成下列條件後，方告完成：

- (a) 本公司及買方取得須予取得與協議及其項下擬進行交易有關之所有必要同意及批准；
- (b) 從相關政府或監管部門或其他第三方取得與協議及其項下擬進行交易有關之所有必要豁免、同意、批准、執照、授權、許可、命令及寬免(如有需要)；
- (c) 獲本公司獨立股東於股東特別大會上通過批准協議及其項下擬進行交易；
- (d) 免除及解除本公司及其附屬公司(不包括目標集團)作為擔保人及於貸款文件下之所有其他責任。

本公司及買方須合理努力促使盡快於實際可行情況下達成上述條件。倘上述條件於二零一六年十月三十一日或之前(或訂約各方可能同意之有關較後日期)未有達成，則協議即告停止及終止，且訂約方概不向其他訂約方承擔任何義務及責任(任何先前申索者除外)。

於最後可行日期，目標集團已自銀行取得有關授出新貸款之初步同意，以償還貸款文件項下之現有貸款，致令本公司及其附屬公司(目標集團除外)將獲解除彼等於貸款文件下之責任。

完成

協議於協議所載全部條件達成後三個營業日內(或訂約方可能書面協定之其他日期)完成。

完成後，本公司將不再於目標公司持有任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。本公司當前持有目標公司之50%已發行股本，故目標公司入賬列作本公司之非全資附屬公司。目標公司餘下之50%已發行股本由獨立第三方持有。

迅捷環球服裝

迅捷環球服裝為於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。其自註冊成立以來並無業務活動。

迅捷環球實業

迅捷環球實業為於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。其自註冊成立以來並無業務活動。

迅捷環球創建

迅捷環球創建為於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。其自註冊成立以來並無業務活動。

迅捷環球創富

迅捷環球創富為於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。其自註冊成立以來並無業務活動。

迅捷環球(香港)

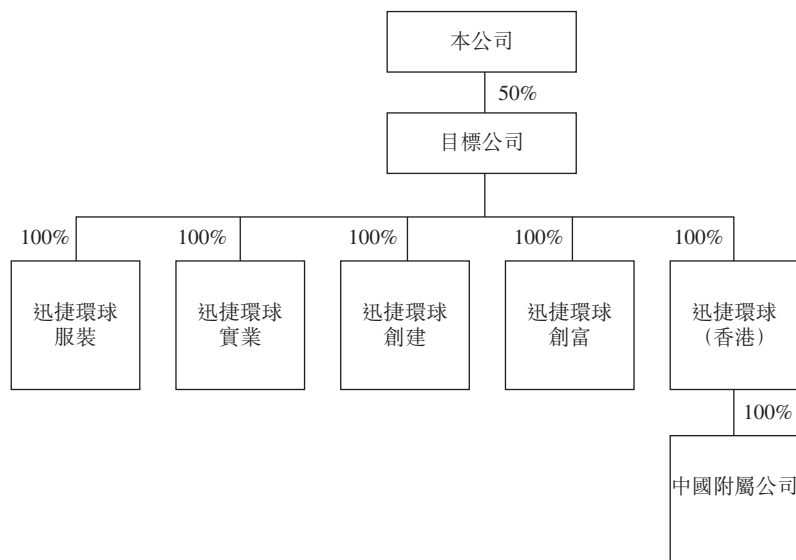
迅捷環球(香港)為於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。其為投資控股公司。

中國附屬公司

中國附屬公司為於中國註冊成立之有限公司，為迅捷環球(香港)之直接全資附屬公司。其主要從事於中國河南省鄭州新密市之物業開發及投資。

董事會函件

以下為目標集團於最後可行日期之結構：



誠如本公司日期為二零一五年四月三十日及二零一五年八月二十四日之通函所披露，目標集團之重大資產僅為三幅位於新密市之工業用地及於第一期發展所產生之建築成本。該土地仍在進行第一期發展，興建19幢3至5層高標準工廠樓宇，涉及總建築面積約87,400平方米。有關部門並未發出預售許可，故並無涉及任何物業銷售。

截至二零一六年五月三十一日，第一期發展之建築工程之總開支包括資本化利息開支約179,800,000港元。第一期發展之建築工程已完成約80%。預期建築工程將於二零一七年第一季前竣工。由於相關建築合約由目標公司之附屬公司訂立，故出售事項將不會影響有關合約之持續性。

下文載列摘錄自目標集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合賬目之目標集團財務資料：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前及除稅後虧損	1,344,000	2,077,000

目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為15,800,000港元。

出售事項之理由

本集團主要從事(i)向多家全球知名品牌擁有人或代理提供廣泛之梭織衣服及剪裁針織產品之服裝供應鏈服務業務；(ii)於中國經營服裝零售業務；及(iii)物業發展及投資。

本集團於二零一三年底與新密市政府首次訂立框架投資協議，內容有關於新密市之建議投資，包括製造廠以及相關商業及住宅發展項目。於二零一二年及二零一三年，中國經濟當時仍受惠於強勁增長，國內生產總值(「國內生產總值」)增長率達7.7%。同時人民幣(「人民幣」)亦強勢，兌港元之匯率於二零一三年底前達至歷史高位。

其後，中國國內生產總值增長率於二零一四年及二零一五年分別跌至7.3%及6.9%。人民幣匯率之上行趨勢亦於二零一四年初起出現逆轉，並遭遇若干波動及調整。於二零一五年上半年，人民幣逐漸穩定，維持在稍低於歷史高位之水平。

儘管人民幣匯率已作出修正，並無跡象顯示人民幣將於二零一五年八月前繼續大幅貶值。於二零一五年三月，本集團於新密市成功投得三幅工業用地。於二零一五年七月，本集團就物業之第一期發展訂立建築合約。

然而，於二零一五年八月，人民幣出現顯著大幅貶值。人民幣其後持續大幅貶值。人民幣由二零一五年八月約1.25港元兌人民幣1.00元貶值至二零一六年七月中約1.16港元兌人民幣1.00元。人民幣急速大幅貶值預期將增加投資人民幣資產(如於中國投資房地產)之風險，原因為人民幣資產價值較外幣有所貶值。預期人民幣進一步貶值將加快人民幣資產及人民幣進一步貶值之惡性循環。因此，由於人民幣出現意料之外之貶值及預期繼續貶值，故董事會對中國物業投資前景格外審慎，並預期未來將充滿挑戰及風險。

於去年，中國經濟繼續放緩，尤其是製造業。根據中國政府發佈之製造業採購經理人指數(「製造業採購經理人指數」)，製造業採購經理人指數自二零一五年八月起至二零一六年三月低於50，並於二零一六年七月再次跌穿50。製造業放緩可能會導致自用或投資用途之工業設施需求下跌。中國經濟持續放緩亦可能對人民幣匯率構成負面影響，從而進一步削弱中國經濟。

鑑於(i)製造業活動及中國經濟整體放緩及(ii)人民幣大幅貶值及有下行趨勢，董事會認為，有關情況對廠房需求可能造成重大不利影響，致令承接發展工業

董事會函件

物業項目面臨更大風險及挑戰。外匯調整亦可能對銷售物業之預期收益造成不利影響。因此，於二零一五年十一月，本公司開始與Dragon Bloom Investments Limited (「Dragon Bloom」) 討論共同開發物業，以分散承接項目之風險。於二零一五年十二月，與Dragon Bloom已就視作出售目標公司50%權益訂立認購協議(「認購協議」)。

於二零一五年十二月至二零一六年二月，本公司亦就可能出售物業權益或目標集團權益接觸三名潛在投資者。由於物業之地點及周邊地區尚在開發，故該等投資者對該等物業並無興趣，亦無投資者提出要約。

於二零一六年五月前後，本公司就向未來物業買家提供潛在按揭貸款於中國向多間銀行查詢。然而，大部分銀行因工業物業市況低迷而拒絕建議。

於二零一六年六月前後，本公司接觸Dragon Bloom，以確認彼等是否有意購買目標公司餘下權益。然而，彼等拒絕建議，原因是彼等希望限制此特定投資之風險。彼等亦表明，倘本公司向其他第三方轉讓目標公司餘下權益，彼等可接納有關第三方。

除買方外，本公司未有接獲任何潛在買家提出之任何要約。

董事會認為，出售事項讓本集團能夠避免有關工業物業投資之風險及不明朗因素，以及為其他商機保留資源。

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約2,100,000港元，於二零一五年十二月三十一日之負債淨額約為15,800,000港元(包括結欠匯兌儲備約12,200,000港元)。根據貸款文件，目標集團之業務由銀行貸款300,000,000港元撥資。銀行貸款按香港銀行同業拆息率+ 2.85%計息，有關息率於去年曾出現波動。由於人民幣預期貶值，按港元資金成本300,000,000港元計算，人民幣每貶值1%將導致目標集團產生外匯虧損3,000,000港元，故出售事項保障本集團免於產生進一步外匯虧損，並將降低本集團負債比率，改善其財務狀況。此外，貸款文件載有本公司分派股息之限制，例如一個財政年度之任何分派不可超過上一個財政年度除稅後純利之30%。因此，出售事項將有助本公司於日後可能認為適當時分派股息。

儘管如本公司日期為二零一五年四月三十日之通函(「收購通函」)所述，擬於新密市進行之投資獲得新密市政府支持，而製衣業為鄭州主要發展行業之一，

董事會函件

近年有顯著增長，經營成本亦相對較低，惟因製造業放緩及工業設施需求下降，工業物業發展及投資之市場環境及前景欠理想。董事會原預期利用低息港元銀行貸款為發展撥資而不會對本集團營運資金需求構成重大不利影響。鑑於人民幣大幅貶值，所產生重大外匯虧損超過低借款成本之利益。

根據估值報告所披露二零一六年五月三十一日目標集團之估值(包括目標集團房地產資產之重新估值)，目標集團之評定資產淨值約為負10,000,000港元。出售事項有助本集團避免有關虧損並免除人民幣進一步貶值及市場疲弱造成更多損失。

由於工業設施需求疲弱加上人民幣貶值，董事會認為持有工業物業作投資用途之前景及預期回報不具吸引力。

第一期發展約20%預期由本集團作自用，其餘則用作發展及投資用途。經考慮本集團最近期營運需求後，董事會認為本公司採用之現有廠房足以應付其服裝業務。本公司將考慮因應業務營運所需租賃額外廠房，包括目標集團之廠房。因此，出售事項不會對本集團業務營運構成不利影響。

本公司將繼續密切監察物業市場，為本集團之物業投資及發展業務制定合適投資策略。本公司將尋找任何其相信可藉此擴大股東回報之合適物業投資及發展項目。

根據收購工業物業時之經濟環境及市況及上述其後變動，董事會鑑於上述有關(i)圍繞中國工業物業市場之不可預計風險及不明朗因素；(ii)為目標集團餘下權益尋找買家之困難；及(iii)出售餘下集團之財務影響之考慮，董事認為，於考慮收購及出售事項時，彼等已妥善履行上市規則第3.08及3.09條項下之受信責任。

董事會認為，根據當時經濟環境及市況，收購通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且符合上市規則第2.13條。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後就出售事項表達觀點)認為，出售事項之條款及條件屬公平合理，符合本公司及股

董事會函件

東整體利益。黃先生於出售事項中擁有重大利益，故已於批准出售事項之董事會會議上放棄表決。

除協議所載及／或本通函所披露者外，本集團與黃先生或其聯繫人士概無訂立有關出售事項之其他協議、安排或諒解書。

出售事項之財務影響

完成後，本公司將不再於目標公司持有任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

假設協議及認購協議於二零一五年十二月三十一日完成，及根據目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約15,800,000港元(包括累計虧損約3,600,000港元及匯兌儲備虧絀約12,200,000港元)，出售事項將使(i)本集團純利減少約4,300,000港元；(ii)本集團全面收益總額增加約7,900,000港元；(iii)本集團資產總值減少約290,000,000港元；及(iv)本集團負債總額減少約305,800,000港元。出售目標集團收益(扣除匯兌虧損前)約為7,900,000港元，即代價與目標集團負債淨額50%之差額約7,900,000港元。然而於計及匯兌虧損約12,200,000港元後，則產生出售事項虧損約4,300,000港元。然而，股東應留意，出售事項之實際財務影響將基於緊隨出售事項完成後目標集團之綜合負債淨額釐定，並於本集團綜合財務報表落實時由本公司核數師審閱。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算之相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公布、通函及股東批准規定。

買方由本公司主席、執行董事兼控股股東黃先生全資及實益擁有，黃先生透過其控制之法團持有327,242,688股股份，佔已發行總股本約54.54%。故此，買方為本公司之關連人士。出售事項構成本公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公布、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

本公司已成立由黃定幹先生、彭婉珊女士、張灼祥先生及陳振彬博士(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就(i)協議之條款對獨立股東

董事會函件

而言是否屬公平合理及出售事項是否符合本公司及股東整體利益；及(ii)是否投票贊成出售事項(經考慮獨立財務顧問之推薦建議後)向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。

本公司已委聘寶積資本有限公司為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上表決有關決議案向獨立股東提供意見。寶積資本函件載於本通函第17至34頁。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第60至61頁。所有將於股東特別大會上提呈之決議案將以按股數投票方式表決。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快且無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上表決。

黃先生透過其控制之法團皓天控股有限公司於327,242,688股股份中擁有權益，佔本公司已發行總股本約54.54%。黃先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准出售事項之有關決議案表決。除上文披露者外，董事經作出合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，概無其他股東參與出售事項或於當中擁有權益而須於股東特別大會上放棄就批准出售事項之有關決議案表決。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後表達之觀點載於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為，協議及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。故此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行交易之決議案。

務請閣下垂注獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件，當中載有彼等就協議及其項下擬進行交易提供之推薦建議以及彼等達致有關推薦建議所考慮之主要因素。

董事會函件

務請閣下在決定就將於股東特別大會上提呈之決議案表決前，細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
迅捷環球控股有限公司
主席
黃志深
謹啟

二零一六年八月十九日

 **迅捷環球控股有限公司**
SPEEDY GLOBAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：540)

敬啟者：

主要及關連交易
出售SPEEDY GLOBAL DEVELOPMENT LIMITED

吾等提述本公司日期為二零一六年八月十九日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮協議之條款及其項下擬進行交易，並就吾等認為協議之條款及其項下擬進行交易對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

寶積資本獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬希閣下垂注(i)董事會函件；(ii)寶積資本之函件；及(iii)本通函各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮協議及其項下擬進行交易之條款以及寶積資本之意見(尤其是本通函第17至34頁寶積資本函件所載因素、理由及推薦建議)後，吾等認為協議之條款及其項下擬進行交易對本公司及獨立股東而言屬公平合理，協議及其項下擬進行交易符合本公司及獨立股東利益。故此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事 獨立非執行董事 獨立非執行董事 獨立非執行董事
黃定幹先生 彭婉珊女士 張灼祥先生 陳振彬博士

謹啟

二零一六年八月十九日

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

敬啟者：

主要及關連交易
出售SPEEDY GLOBAL DEVELOPMENT LIMITED

緒言

吾等謹此提述吾等就協議項下擬進行出售事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年八月十九日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函其中一部分。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。

於二零一六年七月十五日(交易時段後)， 貴公司與買方訂立協議，據此， 貴公司已有條件同意出售及買方已有條件同意購買目標公司之50%已發行總股本，代價為現金10港元。於出售事項完成後， 貴公司將不再持有目標公司之任何權益，因此，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮及就協議項下擬進行之出售事項之條款及條件向獨立股東提供意見。吾等獲 貴公司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，且該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及由董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，管理層提供之所有資料及陳述(董事就此負上唯一及全部責任)於其提供時屬真實及準確，且於最後可行日期仍為真實及準確。吾等亦已假設，載於通函內董事作出之所有觀點、意見、期望及意向有關之聲明均在經審慎查詢及周詳考慮後始行合理發出。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函內所載資料及事實之真實性、準確性

獨立財務顧問函件

及完整性，或向吾等提供由 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見之合理性。吾等意見基於管理層之陳述及確認而作出，概無就出售事項與任何人士訂立未經披露之私下協議及／安排或共識。吾等認為，吾等已遵照上市規則採取充足必要措施以使吾等意見形成合理基準及知情意見。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且已在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面乃屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述或通函整體產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，令吾等達致知情意見且為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並無就管理層提供予吾等之資料進行任何獨立查核，吾等亦無對 貴集團任何成員公司、出售事項之交易對手或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等並無就過去及將來投資決定、機會或 貴集團所承擔或將承擔項目進行任何可行性研究。吾等意見之形成乃假設 貴集團提供之任何分析、估計、期望、條件及假設為可行且可持續。吾等之意見不應被視為表示任何過去、現存及將來投資決定、機會或 貴集團所承擔或將承擔項目屬有效、可持續及可行。

吾等之意見必須以實際之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等截至最後可行日期可獲得資料為基礎。股東應注意後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可影響及／或改變吾等之意見，且吾等無義務更新該意見以計入最後可行日期後發生之事項，或更新、修改或再確認吾等之意見。此外，本函件所載任何資料不應作為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。吾等明確表示，概不就因本函件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何責任及／或任何損失負責。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可用資源，則吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於就協議項下擬進行出售事項之條款及條件達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及目標集團之資料

1.1 貴集團資料

按董事會函件所述，貴集團主要從事(i)向多家全球知名品牌擁有人或代理提供廣泛之梭織衣服及剪裁針織產品之服裝供應鏈服務業務；(ii)於中國經營服裝零售業務；及(iii)物業發展及投資。

下文載列 貴集團之財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」），詳情如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一四年	二零一五年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
收益	1,263,600	1,223,831
毛利	160,911	134,899
除稅前溢利	39,637	35,235
除稅後溢利	24,097	24,830
貴公司擁有人應佔溢利	24,097	24,830

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約1,224,000,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得收益約1,264,000,000港元，跌幅約為3.2%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得除稅後溢利約25,000,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得除稅後溢利約24,000,000港元，增幅約為4.2%。

根據二零一五年年報，吾等注意到 貴集團之服裝供應鏈服務業務繼續為 貴集團之核心業務，佔 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度總收益99.4%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該業務之收益並無大幅波動。

吾等亦注意到，貴集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度連續錄得股東應佔溢利。

獨立財務顧問函件

此外，吾等獲管理層告知，由於目標集團尚未展開任何業務活動，貴集團於出售事項完成時之現行財務表現並無遭受重大不利影響。

1.2 有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。貴公司當前持有目標公司之50%已發行股本，故目標公司入賬列作貴公司之非全資附屬公司。目標公司餘下之50%已發行股本由獨立第三方持有。有關目標公司附屬公司之進一步詳情，請參閱董事會函件。

誠如貴公司日期為二零一五年四月三十日及二零一五年八月二十四日之通函所披露，目標集團之重大資產僅為三幅位於新密市之工業用地及於第一期發展所產生之建築成本。該土地仍在進行第一期發展，興建19幢3至5層高標準工廠樓宇，涉及總建築面積約87,400平方米。有關部門並未發出預售許可，故並無涉及任何物業銷售。

截至二零一六年五月三十一日，目標集團第一期發展之建築工程之總開支包括資本化利息開支約179,800,000港元。第一期發展之建築工程已完成約80%。預期建築工程將於二零一七年第一季前竣工。由於相關建築合約由目標公司之附屬公司訂立，故出售事項將不會影響有關合約之持續性。

下文載列摘錄自目標集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合賬目之目標集團財務資料。

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	港元	港元
除稅前及除稅後虧損	1,344,000	2,077,000

目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為15,800,000港元。

誠如管理層告知，吾等注意到目標集團之上述虧損主要源自行政開支及初步建設成本。

2. 出售事項之理由

誠如董事會函件所述，貴集團於二零一三年底與新密市政府首次訂立框架投資協議，內容有關於新密市之建議投資，包括製造廠以及相關商業及住宅發展項目。於二零一二年及二零一三年，中國經濟當時仍受惠於強勁增長，國內生產總值（「國內生產總值」）增長率達7.7%。同時人民幣亦強勢，兌港元之匯率於二零一三年底前達至歷史高位。

其後，中國國內生產總值增長率於二零一四年及二零一五年分別跌至7.3%及6.9%。人民幣匯率之上行趨勢亦於二零一四年初起出現逆轉，並遭遇若干波動及調整。於二零一五年上半年，人民幣逐漸穩定，維持在稍低於歷史高位之水平。

儘管人民幣匯率已作出修正，並無跡象顯示人民幣將於二零一五年八月前繼續大幅貶值。於二零一五年三月，貴集團於新密市成功投得三幅工業用地。於二零一五年七月，貴集團就物業之第一期發展訂立建築合約。然而，於二零一五年八月，人民幣出現顯著大幅貶值。人民幣其後持續大幅貶值。人民幣由二零一五年八月約1.25港元兌人民幣1.00元貶值至二零一六年七月中約1.16港元兌人民幣1.00元。人民幣急速大幅貶值預期將增加投資人民幣資產（如於中國投資房地產）之風險，原因為人民幣資產價值較外幣有所貶值。預期人民幣進一步貶值將加快人民幣資產及人民幣進一步貶值之惡性循環。因此，由於人民幣出現意料之外之貶值及預期繼續貶值，故董事會對中國物業投資前景格外審慎，並預期未來將充滿挑戰及風險。

於去年，中國經濟繼續放緩，尤其是製造業。根據中國政府發佈之製造業採購經理人指數（「製造業採購經理人指數」），製造業採購經理人指數自二零一五年八月起至二零一六年三月低於50，並於二零一六年七月再次跌穿50。製造業放緩可能會導致自用或投資用途之工業設施需求下跌。中國經濟持續放緩亦可能對人民幣匯率構成負面影響，從而進一步削弱中國經濟。

鑑於(i)製造業活動及中國經濟整體放緩及(ii)人民幣大幅貶值及有下行趨勢，董事會認為，有關情況對廠房需求可能造成重大不利影響，致令承接發展工業物業項目面臨更大風險及挑戰。外匯調整亦可能對銷售物業之預期收益造成不利影響。因此，於二零一五年十一月，貴公司開始與Dragon Bloom Investments

Limited (「Dragon Bloom」) 討論共同開發物業，以分散承接項目之風險。於二零一五年十二月，與Dragon Bloom已就視作出售目標公司50%權益訂立認購協議。

於二零一五年十二月至二零一六年二月，貴公司亦就可能出售物業權益或目標集團權益接觸三名潛在投資者。由於物業之地點及周邊地區尚在開發，故該等投資者對該等物業並無興趣，亦無投資者提出要約。

於二零一六年五月前後，貴公司就向未來物業買家提供潛在按揭貸款於中國向多間銀行查詢。然而，大部分銀行因工業物業市況低迷而拒絕建議。

於二零一六年六月前後，貴公司接觸Dragon Bloom，以確認彼等是否有意購買目標公司餘下權益。然而，彼等拒絕建議，原因是彼等希望限制此特定投資之風險。彼等亦表明，倘貴公司向其他第三方轉讓目標公司餘下權益，彼等可接納有關第三方。除買方外，貴公司未有接獲任何潛在買家提出之任何要約。

董事會認為，出售事項讓貴集團能夠避免有關工業物業投資之風險及不明朗因素，以及為其他商機保留資源。

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約2,100,000港元，於二零一五年十二月三十一日之負債淨額約為15,800,000港元(包括匯兌儲備虧絀約12,200,000港元)。根據貸款文件，目標集團之業務由銀行貸款300,000,000港元撥資。銀行貸款按香港銀行同業拆息率+ 2.85%計息，有關息率於去年曾出現波動。由於人民幣預期貶值，按港元資金成本300,000,000港元計算，人民幣每貶值1%將導致目標集團產生外匯虧損3,000,000港元，故出售事項保障貴集團免於產生進一步外匯虧損，並將降低貴集團資本負債比率，改善其財務狀況。此外，貸款文件載有貴公司分派股息之限制，例如一個財政年度之任何分派不可超過上一個財政年度除稅後純利之30%。因此，出售事項將有助貴公司於日後可能認為適當時分派股息。

儘管如收購通函所述，擬於新密市進行之投資獲得新密市政府支持，而製衣業為鄭州主要發展行業之一，近年有顯著增長，經營成本亦相對較低，惟因製造業放緩及工業設施需求下降，工業物業發展及投資之市場環境及前景欠理

獨立財務顧問函件

想。董事會原預期利用低息港元銀行貸款為發展撥資而不會對 貴集團營運資金需求構成重大不利影響。鑑於人民幣大幅貶值，所產生重大外匯虧損超過低借款成本之利益。

根據估值報告所披露二零一六年五月三十一日目標集團之估值(包括目標集團房地產資產之重新估值)，目標集團之評定資產淨值約為負10,000,000港元。出售事項有助 貴集團避免有關虧損並免除人民幣進一步貶值及市場疲弱造成更多損失。

由於工業設施需求疲弱加上人民幣貶值，董事會認為持有工業物業作投資用途之前景及預期回報不具吸引力。

第一期發展約20%預期由 貴集團作自用，其餘則用作發展及投資用途。經考慮 貴集團最近期營運需求後，董事會認為 貴公司採用之現有廠房足以應付其服裝業務。 貴公司將考慮因應業務營運所需租賃額外廠房，包括目標集團之廠房。因此，出售事項不會對 貴集團業務營運構成不利影響。

貴公司將繼續密切監察物業市場，為 貴集團之物業投資及發展業務制定合適投資策略。 貴公司將尋找任何其相信可藉此擴大股東回報之合適物業投資及發展項目。

根據收購工業物業時之經濟環境及市況及上述其後變動，董事會鑑於上述有關(i)圍繞中國工業物業市場之不可預計風險及不明朗因素；(ii)為目標集團餘下權益尋找買家之困難；及(iii)出售餘下集團之財務影響之考慮，董事認為，於考慮收購及出售事項時，彼等已妥善履行上市規則第3.08及3.09條項下之受信責任。

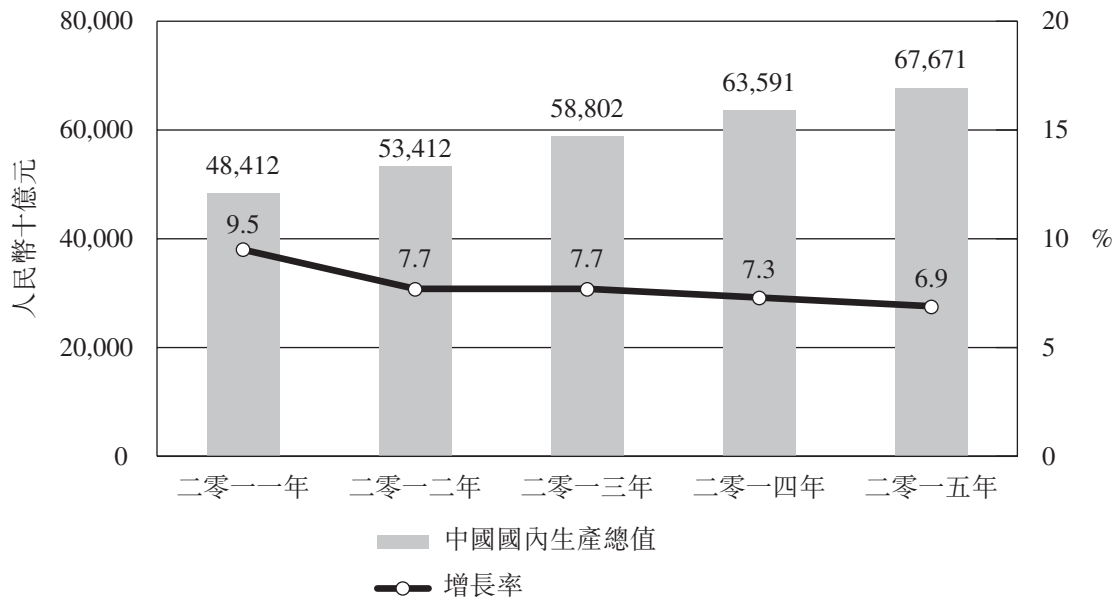
董事會認為，根據當時經濟環境及市況，收購通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且符合上市規則第2.13條。

吾等對出售事項理由之看法：

為評估中國經濟及中國附屬公司物業所在之河南省之工業活動及發展，吾等已審閱及分析中國國家統計局發表之相關統計數據。根據中國國家統計局，吾等注意到(i)截至二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年止年度，中國國內生產總值分別錄得約人民幣48,412,000,000,000元、人民幣53,412,000,000,000元、人民幣58,802,000,000,000元、人民幣63,591,000,000,000

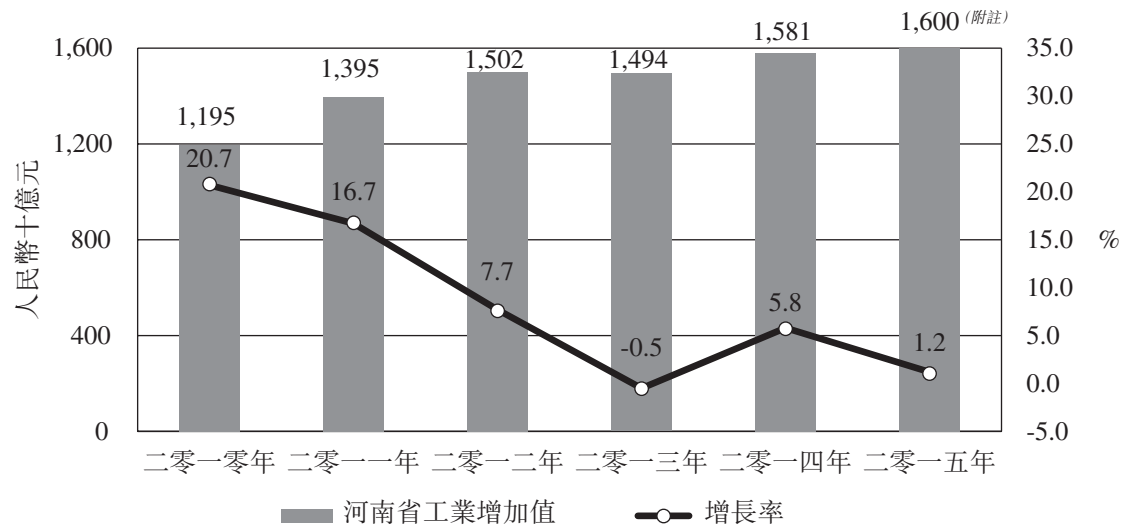
元及人民幣67,671,000,000,000元，按年增幅約為9.5%、7.7%、7.7%、7.3及6.9%；及(ii)截至二零一零年、二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年止年度，中國河南省之工業增加值(即以幣值計算之工業活動)分別約為人民幣1,195,000,000,000元、人民幣1,395,000,000,000元、人民幣1,502,000,000,000元、人民幣1,494,000,000,000元、人民幣1,584,000,000,000元及人民幣1,600,000,000,000元，按年增幅約為20.7%、16.7%、7.7%、-0.5%、5.8%及1.2%。有關詳情於下圖說明：

中國國內生產總值



資料來源：<http://data.stats.gov.cn>

河南省工業增加值



資料來源：<http://data.stats.gov.cn>

附註：來自中國河南省政府 (<http://www.henan.gov.cn>) 之概約數字

吾等注意到，中國國內生產總值及中國河南省工業增加值之增長整體上出現下行趨勢。因此，吾等同意董事見解，認為中國經濟存在不明朗情況，工業物業項目發展(尤其是在中國河南省)充滿挑戰。

參照董事會函件，貸款文件載有 貴公司分派股息之限制，致使一個財政年度之任何分派不可超過上一個財政年度除稅後純利之30%。吾等已審閱貸款文件，並認為只要相關負債仍未償還或貸款文件項下 貴公司之任何相關承擔仍然生效，有關限制或會對為股東帶來最大回報構成潛在影響。吾等獲 貴公司告知，於出售事項完成前，目標集團、借方及黃先生將訂立新貸款協議以取代貸款文件，致令 貴公司將獲解除及免除 貴公司及其附屬公司(不包括目標集團)作為擔保人及貸款文件項下所有其他責任，此乃協議之先決條件。管理層表示，於最後可行日期，目標集團已自銀行取得有關授出新貸款之初步同意，以償還貸款文件項下之現有貸款。吾等另獲管理層告知， 貴集團目前並無計劃分派股息。

此外，吾等與管理層已討論，並注意到截至二零一六年五月三十一日，目標集團工業物業項目第一期發展所產生建築成本約為179,800,000港元，預計須另外投資約52,700,000港元完成發展項目，合共約232,500,000港元，主要由貸款文件項下之貸款融資300,000,000港元(「貸款」)撥付。於完成後， 貴集團將獲全

獨立財務顧問函件

面解除貸款文件項下負債及承擔，而上述貸款之首期付款將於二零一七年一月償還。

吾等已審閱自二零一三年九月起至二零一六年七月之人民幣匯率，並注意到，於二零一五年八月出現大幅貶值後，人民幣呈持續貶值趨勢，於二零一六年七月達至期間低位，有關詳情於下表說明。在此方面，吾等得悉，貸款現時以港元計值，於二零一五年 貴公司當時曾就投資開發目標集團物業將貸款轉換成人民幣。管理層表示，貴公司有意主要透過動用將以人民幣計值的銷售目標集團物業所得款項償還貸款，因此出現港元計值負債與人民幣計值資產不匹配情況。人民幣匯率目前處於期間低位，倘人民幣持續貶值，貴集團不僅在償還港元計值貸款方面要面對更沉重的負擔及更大的外匯虧損，目標集團資產價值更會出現貶值。

人民幣兌港元匯率

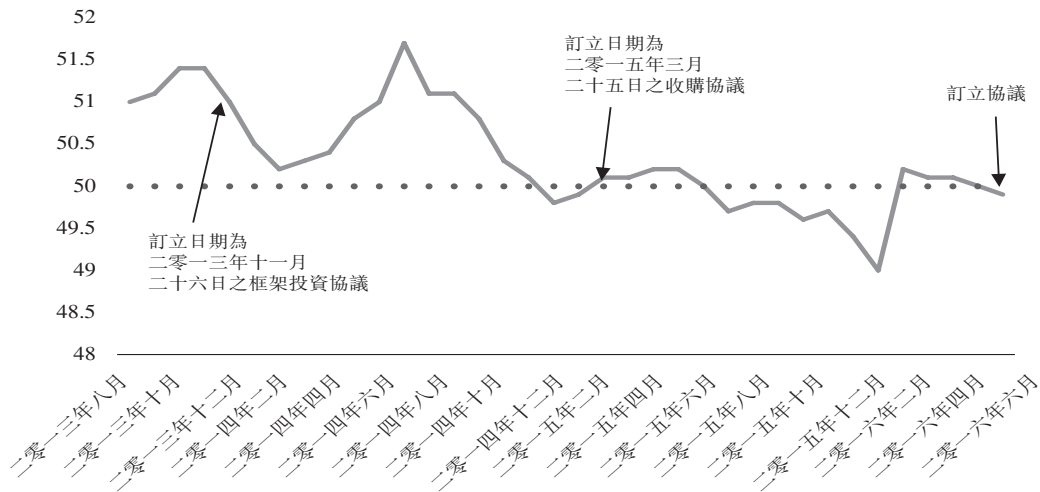


此外，吾等自管理層得知，貴公司已就為工業物業提供潛在按揭貸款接觸及諮詢河南省多間主要銀行，包括但不限於中國工商銀行、交通銀行及鄭州銀行。然而，主要由於中國工業行業之不明朗前景，貴公司未有自有關銀行接獲任何滿意答覆。因此，吾等認為，有關工業設施之當地銀行按揭政策正在收緊，將進一步阻礙銷售目標集團工業設施。

吾等亦已審閱中國國家統計局所頒佈，自二零一三年八月起至二零一六年七月止過去36個月期間之製造業採購經理人指數(「製造業採購經理人指數」)，

有關指數顯示中國製造業之經濟狀況。與上一個月比較時，倘製造業採購經理人指數多於50，代表製造業大致擴張；製造業採購經理人指數低於50，代表大致收縮；指數為50，則表示大致上並無變動。有關詳情於下表說明：

中國製造業採購經理人指數



資料來源：<http://data.stats.gov.cn>

吾等從上述統計數字注意到，製造業採購經理人指數(i)自二零一三年八月起至二零一五年七月止期間大部份月份超過50，顯示中國製造業於有關期間大致擴張；及(ii)自二零一五年八月起至二零一六年七月期間大部份月份低於50，顯示中國製造業於有關期間大致收縮。吾等同意董事見解，特別是自二零一五年中開始，中國製造及工業活動一直放緩，致令中國工業設施需求疲弱。

鑑於(i)誠如上文論述，有關為工業物業提供按揭貸款之緊縮銀行按揭政策；及(ii)如製造業採購經理人指數所示，中國製造業於過去12個月大致收縮，吾等同意董事見解，認為投資目標集團工業物業，以及銷售工業物業之盈利能力存在額外風險及不明朗因素。

除Dragon Bloom外，吾等獲悉，於訂立協議前，貴公司曾就可能出售物業權益或目標集團權益接觸三名有意投資者，包括房地產私募基金。貴公司曾向該等投資者介紹目標集團物業之詳情，但於就任何條款進行磋商或作出任何要約前，彼等未有對目標集團表示任何興趣。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，目標集團物業之小部分發展原擬供 貴集團自用。與管理層討論後，吾等得悉，雖然第一期發展之20%曾擬供 貴集團自用及進一步擴張，但考慮到 貴集團現有廠房足以應付現有營運後，倘目標集團工業物業能夠以有利的市場價格出售， 貴公司會選擇優先出售目標集團所有工業物業。因此，吾等同意董事見解，認為出售事項不會對 貴集團現有業務營運構成任何重大不利影響。

經考慮：

- (i) 目標集團財務業績之虧損狀況，以及銷售工業物業之盈利能力之額外風險及不明朗因素；
- (ii) 中國國內生產總值及中國河南省工業增加值增長之下行趨勢；
- (iii) 人民幣過去兩年之貶值趨勢；
- (iv) 誠如上文所述，自當地銀行接獲有關提供按揭貸款之不利答覆；
- (v) 如製造業採購經理人指數所示，中國製造業於過去12個月大致收縮；
- (vi) 貴集團有意避免有關工業物業投資之風險及不明朗因素；
- (vii) 貴公司解除於貸款文件項下之負債及承擔；
- (viii) 貴公司解除上述有關股息分派之限制有助提升 貴公司制定股息政策之靈活彈性；
- (xi) 除買方外， 貴公司接觸之潛在買家概無對目標集團表示興趣；及
- (x) 誠如下文「5.出售事項之可能財務影響」一節進一步討論，出售事項對 貴集團財務狀況造成之潛在正面影響，

吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

3. 協議之主要條款

日期

二零一六年七月十五日(交易時段後)

訂約方

1. 貴公司；及
2. Success Up Holdings Limited，作為買方。

買方主要從事投資控股，且由 貴公司主席、執行董事兼控股股東黃先生全資及實益擁有，黃先生透過其控制之法團持有327,242,688股股份，佔已發行總股本約54.54%。故此，買方為 貴公司之關連人士。

將出售之資產

目標公司之一股面值1.00美元之普通股(即目標公司之50%已發行總股本)。

代價

代價為10港元，將於完成協議時支付。

代價基準

代價由 貴公司及買方經公平協商後釐定，經考慮(i)目標集團於二零一六年五月三十一日之淨負債狀況約22,900,000港元及(ii)自獨立專業估值師利駿行測量師有限公司得知，目標集團初步評估於二零一六年五月三十一日之指標性股權價值為負數，因根據採用資產法之草擬管理賬目，目標集團初步計算之資產淨值約為負11,200,000港元。

根據初步估值，目標集團資產淨值之初步計算為負11,200,000港元。 貴公司向估值師提供進一步資料後，目標集團之評定資產淨值現為負10,000,000港元。

有關計算乃以目標集團於二零一六年五月三十一日之綜合資產負債表為依據。目標集團所有資產類別之價值均已重列。特別是賬面值之估值調整乃因土地及樓宇之估值增加而作出。已就其他資產及負債採納其賬面值。

根據估值，目標集團之評定資產淨值約為負10,000,000港元。根據有形資產之重列金額約292,000,000港元計算，目標集團之經調整資產淨值約為

負10,000,000港元。此數字與負債淨額賬面值22,900,000港元存在差異，乃由於估值增加約12,900,000港元所致。

目標集團之估值報告載於通函附錄二。上述估值並不涉及任何貼現現金流量或上市規則第14.61條項下被視為溢利預測之溢利、盈利或現金流量預測。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團50%賬面淨值約為負7,900,000港元。因此，代價較目標集團50%賬面淨值超出約7,900,000港元。

經主要考慮(i)目標集團財務業績之虧損狀況，以及銷售工業物業之盈利能力之額外風險及不明朗因素；(ii)目標集團於二零一六年五月三十一日之淨負債狀況，為數約22,900,000港元；(iii)誠如下文「5.出售事項之可能財務影響」一節進一步討論，出售事項對 貴集團財務狀況造成的潛在正面影響；(iv)誠如下文「4.目標集團之估值報告」一節進一步論述，估值報告合理反映之公平市值；及(v)上文所討論進行出售事項之理由，吾等認為，代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4. 目標集團之估值報告

吾等已考慮及審閱(其中包括)目標集團於二零一六年五月三十一日(「估值日期」)之估值(「估值」)(詳情見利駿行測量師有限公司(「利駿行」)編製之估值報告(「估值報告」)，全文載於通函附錄二)，並與利駿行討論有關估值採納之方法、主要基準及假設。作為吾等盡職審查之一部分，吾等已評估利駿行就其獲委聘為目標集團之獨立專業估值師之資格及經驗。吾等注意到，估值報告之估值師在中國物業估值、業務估值及交易相關估值方面具有逾17年經驗。吾等認為，利駿行具備充足經驗進行估值。利駿行亦確認，(i)其獨立於 貴公司；(ii) 貴公司提供之所有相關重大資料已載入估值報告內；及(iii)彼等並不知悉任何將引起 貴公司所提供資料之真實性或合理性問題之嚴重缺漏或其他事項。吾等亦了解，於二零一六年七月，利駿行已就目標集團之房地產物業進行親身視察。此外，吾等亦已審閱利駿行之委聘條款，並注意到工作範圍就須作出之意見而言屬合適，且吾等並不知悉工作範圍有任何可能對估值報告所提供之保證程度造成不利影響之限制。

獨立財務顧問函件

於計算目標集團之市值時，吾等注意到，利駿行已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(二零一三年)訂定之報告指引及適用上市規則主要採納資產法。

吾等與利駿行討論並獲悉(i)根據向利駿行提供之資料，中國附屬公司為目標集團之主要營運附屬公司。中國附屬公司為新成立公司，於估值日期，其自註冊成立以來一直興建工廠大廈。與貴公司及貴公司指定人員討論後，利駿行獲悉，並無就中國附屬公司日後營運制訂任何具體計劃。由於目標集團向目標公司產生之未來經濟利益存在極大不確定因素，故利駿行認為收入法並不適用；及(ii)由於目標集團於估值日期並無展開任何重大業務，在缺乏過往業績之情況下，未能進行可靠財務分析，因此利駿行並無倚賴市場法。

吾等獲利駿行告知，透過於估值中採用資產法之經調整資產淨值法，目標集團之資產由利駿行個別分析、調整及評值，有關方法為評估投資控股或房地產相關公司價值之常用方法。就估值而言，利駿行獲貴公司提供目標集團於估值日期之綜合管理賬目。由於貴公司已就相關聯公司之項目及減值虧損作出會計調整，於估值日期，利駿行採納有關資產負債表作為最近期之資產負債表，以及利駿行獲貴公司告知，所提供之管理賬目並無重大差異。根據此法及估值之定義，目標集團個別已評值資產(有形及無形)之價值總和指所涉及商營企業之已投入資本總額。透過採用「資產減負債」程序，即可達致股本權益之價值。

參照估值報告，吾等注意到，目標集團資產包括：

1. 貨幣資產，如貿易及其他應收款項、預付款項以及現金及現金等價物，於估值日期目標集團之賬面值約為29,806,000港元；
2. 有形資產，如存貨、物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權，於估值日期目標集團之賬面值約為279,332,000港元；及
3. 負債，如貿易及其他應付款項、短期及長期借款，於估值日期目標集團之賬面值約為332,002,000港元。

獨立財務顧問函件

經與利駿行討論，吾等注意到，流動資產包括貿易及其他應收款項、預付款項、現金及現金等價物。有關預付款項指預付建築費。根據所獲提供貴公司會計人員編製及審閱之賬面成本，於估值中已採納賬面成本計算預付款項、貨幣性資產及負債。吾等獲利駿行告知，按賬面成本評估有關項目主要歸因於其高流動性質，並得悉此乃普遍做法。

目標集團房地產相關及正在開發之有形資產，包括：

1. 三幅鄰接土地(即第2015-1號地段、第2015-2號地段及第2015-3號地段)，位於中國河南省鄭州市新密曲梁產業集聚區勞動街與大學南路交叉口以西200米錦藝·智雲城；
2. 第2015-1號地段上方有部分為一項地盤面積約53,012平方米之發展中工業發展項目。於完成時，工業發展項目將包括19幢3至5層高工業大樓，總建築面積約為87,778.18平方米。第一期發展預期於二零一七年第一季竣工；及
3. 第2015-1號地段餘下區域、第2015-2號地段及第2015-3號地段均為空置，總地盤面積為148,807.6平方米。

為目標集團分類為發展中物業之房地產物業進行估值時，利駿行已通過參考當地之可資比較銷售交易考慮銷售比較法，並考慮於估值日期完成發展項目之已產生成本及預期建築成本。於估值日期，利駿行為該地區之房地產物業評定之市值為291,000,000港元。吾等自利駿行取得有關可資比較銷售交易，並審閱有關銷售交易之交易性質。吾等注意到16宗可資比較銷售交易由利駿行所物色，16宗可資比較銷售交易當中有3宗被認為是最為相關，地點主要位於已評估值目標集團房地產物業之相同區域或與該物業最為接近，而物業之工業性質亦與目標集團房地產物業相同，因此獲利駿行於按銷售比較法進行之上述估值中採納。吾等注意到，(i)3宗獲採納之可資比較交易之報價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣3,100元；及(ii)利駿行於估值時已應用若干折扣調整該等價格，原因是其僅屬報價，尚未進行交易，作出有關調整屬正常做法。基於上文所述，吾等同意利駿行見解，認為有關交易屬公平，就比較目的而言具有代表性。

為目標集團非房地產相關有形資產進行估值時，利駿行認為，由於非房地產相關之有形資產金額並不重大，以及根據協定程序，已採納賬面成本計算目

標集團非房地產相關之有形資產。吾等自利駿行取得有關項目之詳情，並注意到，其主要包括汽車、辦公用品及文具，為數約1,300,000港元或佔目標集團資產總值約309,100,000港元之0.4%。利駿行表示，按賬面值評估並不重大的該等項目為正常做法。

透過採納資產法，於估值日期，目標集團所擁有資產約為322,000,000港元。然而，經計及於估值日期之賬面負債332,000,000港元後，目標公司之資產淨值為負數，因此利駿行認為目標集團股權並無商業價值。

吾等已(i)考慮及審閱利駿行所編製估值報告中目標集團於估值日期之估值，並討論有關方法、基準及假設；(ii)就委聘之獨立性、資格及經驗訪查利駿行；(iii)審閱利駿行之委聘條款；及(iv)確認利駿行之獨立性。有關估值之其他資料載於通函附錄二估值報告。經考慮利駿行為目標集團估值時採納上述方法之原因，吾等認為，在確立目標集團指標性股權價值方面，有關估值方法以及所採納基準及假設屬合理及可予接受。

5. 出售事項之可能財務影響

參照董事會函件，於出售事項完成後，貴公司將不再持有目標公司任何權益，目標公司將不再為貴公司之附屬公司。假設協議及認購協議於二零一五年十二月三十一日完成，及根據目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額約15,800,000港元(包括累計虧損約3,600,000港元及匯兌儲備虧絀約12,200,000港元)，出售事項將使(i) 貴集團純利減少約4,300,000港元；(ii) 貴集團全面收益總額增加約7,900,000港元；(iii) 貴集團資產總值減少約290,000,000港元；及(iv) 貴集團負債總額減少約305,800,000港元。出售目標集團收益(扣除匯兌虧損前)約為7,900,000港元，即代價與目標集團負債淨額50%之差額約7,900,000港元。然而於計及匯兌虧損約12,200,000港元後，則產生出售事項虧損約4,300,000港元。

5.1 資產淨值

根據二零一五年年報，貴集團資產淨值於二零一五年十二月三十一日約為203,900,000港元。管理層表示，根據董事會函件所載目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核負債淨額約15,800,000港元，於出售事項完成後，預期餘下集團資產淨值將增至約219,700,000港元。

5.2 盈利

根據二零一五年年報，截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得全面收益總額約2,000,000港元。管理層表示，根據全面收益總額約7,900,000港元(如董事會函件所載，即代價與目標集團負債淨額50%之差額)，於出售事項完成後，預期餘下集團全面收益總額將增至約9,900,000港元。

5.3 負債比率

根據二零一五年年報，貴集團之負債比率(按借貸總額減現金及現金等價物以及初步期限超過三個月的定期存款除權益總額百分比計算)為44.9%。管理層表示，根據目標集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核財務資料，於出售事項完成後，預期貴集團之負債比率將改善至約-80.4%。

務請注意，上述分析僅作說明，無意用作表示出售事項完成後貴集團財務狀況或業績受到之影響。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)出售事項並非在貴公司一般及日常業務過程中進行；(ii)協議條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)出售事項符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准協議及其項下擬進行交易，吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事
曾廣雲

二零一六年八月十九日

債務聲明**債務**

於二零一六年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下銀行借貸及融資租賃負債：

	千港元
銀行借貸	412,365
融資租賃負債	959
	<hr/>
借貸總額	<u>413,324</u>
須於以下期限償還之銀行借貸金額：	
一年內	149,862
於一年後到期償還之銀行借貸*	
超過一年但不超過兩年	82,500
超過兩年但不超過五年	180,003
	<hr/>
	<u>412,365</u>

* 有關應付金額乃以貸款協議所載預定還款日期為依據，並無計及任何附有須按求償還條款之款項。

於二零一六年六月三十日，可供動用之未動用融資總額約為395,300,000港元。同日，由本集團旗下公司擔保之銀行借貸總額約為412,400,000港元。

董事確認，截至最後可行日期，概無任何重大拖欠償還之銀行借貸。

除上文披露者以及集團內公司間負債及一般應付賬款及應付票據外，於二零一六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行但尚未償還、或已獲批准發行或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(不包括一般應付票據)或承兌信貸或租購承擔)、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及出售事項及本集團目前可供動用之財務資源(包括但不限於其內部所得收益及資金、手頭現金及現金等價物、本集

團可得銀行融資)後，在無不可預見情況下，本集團有足夠營運資金應付其於本通函日期起計至少未來十二個月之現有需要。

重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來出現任何重大不利變動。

本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報所披露，董事預期，由於競爭激烈，二零一六年本集團服裝供應鏈服務業務之營商環境仍充滿挑戰。為保持競爭優勢，本集團將繼續加強產品創新及提升創意，以緊貼時裝潮流及維持優良品質。生產管理方面，本集團將繼續透過簡化生產過程提高營運效率，從而縮短產品付運時間。此外，本集團將與客戶緊密合作，合併生產以取得更優惠價格大量採購物料，提升本集團之成本競爭力。本集團向現有客戶提供具有競爭力之價格及較彈性安排，以爭取更多長期及承諾訂單，並積極物色新客戶，以爭取更多增長機會。

董事預期，由於中國零售市道仍然疲弱，因此本集團將於拓展零售業務方面持審慎態度。本集團將保留資金及尋找其他盈利能力更佳之零售業務機會。

於出售事項完成後，本公司將不再於目標公司持有任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。本集團將繼續密切監察物業市場，為本集團之物業投資及發展業務制定合適投資策略。本集團將尋找任何其相信可藉此擴大本集團股東回報之合適物業投資及發展項目。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

讀者敬請留意，本報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(二零一三年)訂定之報告指引編製。該項準則授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏蓋全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏蓋全情況承擔任何責任。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。謹此強調下文所呈列調查及結論乃以本通函最後可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據迅捷環球控股有限公司當前管理層(下文稱為「指示方」)最近之指示，委任利駿行測量師有限公司為估值師，為Speedy Global Development Limited(下文稱為「目標公司」)及其附屬公司(連同目標公司下文統稱「目標集團」)於二零一六年五月三十一日(「估值日期」)之可能企業價值進行協定程序估值，供指示方內部管理層參考。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為其業務審查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供價值意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於達致目標集團之業務決定時，

不會取代指示方應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供資料以供指示方於其內部盡職審查時參考，吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。

指示

企業價值之定義為一項業務之總價值。當中包含貨幣資產(營運資金淨額)、有形資產及無形資產，從而包羅一間商營企業所有資產。換言之，企業價值亦等同於其已投放資本(普通股、優先股及長期債務)之價值。雖然該詞彙並無通用釋義，但專業估值師通常會以其專業知識及經驗就擬定之估值工作界定其涵義。

於本次評估中(評估一詞於本報告內與估值具有相同涵義)，吾等獲指示，按持續經營基準並根據迅捷環球控股有限公司(下文稱為「貴公司」)指定人員提供之文件及資料，就目標公司之全部股權(下文稱為「已評值資產」)於估值日期之可能市值進行分析並發表意見。就是次估值而言，吾等將企業價值定義為已評值資產之市值。

根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一三年)(下文稱為「國際估值準則」)，「市值」之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之資產或負債估計金額」。

目標集團之資料

根據英屬處女群島(下文稱為「英屬處女群島」)公司事務登記處發出之公司註冊證書，根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，目標公司於二零一三年八月二十六日在英屬處女群島註冊成立為一間英屬處女群島商業公司，其英屬處女群島公司編號為1788126。目標公司之註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。目標公司之註冊股本為2美元及兩股已發行股份，其主要從事投資控股。目標公司由本公司全資擁有。

據指示方告知，於估值日期，目標公司全資擁有以下構成本報告所指目標集團之附屬公司。該等公司為：

1. 迅捷環球發展有限公司(前稱Speedy Global Development (Hong Kong) Limited，下文稱為「迅捷環球發展(香港)」)；

2. 迅捷環球服裝產業園(香港)有限公司(下文稱為「迅捷環球服裝」);
3. 迅捷環球創富(香港)有限公司(下文稱為「迅捷環球創富」);
4. 迅捷環球創建(香港)有限公司(下文稱為「迅捷環球創建」);
5. 迅捷環球實業(香港)有限公司(下文稱為「迅捷環球實業」);及
6. 鄭州迅宏置業有限公司(下文稱為「中國附屬公司」)。

根據香港特別行政區公司註冊處發出之公司註冊證書，迅捷環球發展(香港)於二零一三年九月五日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司。迅捷環球發展(香港)之商業登記證編號為61993492-000-09-15-3。其註冊地址為九龍新蒲崗五芳街27-29號永濟工業大廈13樓B室。業務性質為公司，而其身份為法人團體。吾等獲悉，迅捷環球發展(香港)之註冊股本為10,000港元及10,000股已發行股份，為投資控股公司。

根據香港特別行政區公司註冊處發出之公司註冊證書，迅捷環球服裝於二零一三年九月二十六日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司。迅捷環球服裝之商業登記證編號為62095471-000-09-15-8。其註冊地址為九龍新蒲崗五芳街27-29號永濟工業大廈13樓B室。業務性質為公司，而其身份為法人團體。吾等獲悉，迅捷環球服裝之註冊股本為10,000港元及10,000股已發行股份，其自註冊成立以來並無業務活動。

根據香港特別行政區公司註冊處發出之公司註冊證書，迅捷環球創富於二零一三年九月二十六日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司。迅捷環球創富之商業登記證編號為62095675-000-09-15-2。其註冊地址為九龍新蒲崗五芳街27-29號永濟工業大廈13樓B室。業務性質為公司，而其身份為法人團體。吾等獲悉，迅捷環球創富之註冊股本為10,000港元及10,000股已發行股份，其自註冊成立以來並無業務活動。

根據香港特別行政區公司註冊處發出之公司註冊證書，迅捷環球創建於二零一三年九月二十六日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司。迅捷環球創建之商業登記證編號為62095730-000-09-15-3。其註冊地址為九龍新蒲崗五芳

街27-29號永濟工業大廈13樓B室。業務性質為公司，而其身份為法人團體。吾等獲悉，迅捷環球創建之註冊股本為10,000港元及10,000股已發行股份，其自註冊成立以來並無業務活動。

根據香港特別行政區公司註冊處發出之公司註冊證書，迅捷環球實業於二零一三年九月二十六日根據公司條例在香港註冊成立為有限公司。迅捷環球實業之商業登記證編號為62095803-000-09-15-0。其註冊地址為九龍新蒲崗五芳街27-29號永濟工業大廈13樓B室。業務性質為公司，而其身份為法人團體。吾等獲悉，迅捷環球實業之註冊股本為10,000港元及10,000股已發行股份，其自註冊成立以來並無業務活動。

中國附屬公司於二零一五年五月十二日在中華人民共和國(下文稱為「中國」)成立為有限公司，註冊股本為人民幣100,000,000元。中國附屬公司之註冊地址為鄭州市新密市曲梁產業集聚區。根據日期為二零一五年五月十二日之營業執照編號914101003222084881，中國附屬公司之營運期限由二零一五年五月十二日起至二零三零年五月十一日止，為期十五年。中國附屬公司之業務範圍限於「在土地編號為新密國用(2015)第045、新密國用(2015)第046、新密國用(2015)第047號地塊上從事自建工業廠房的銷售、租賃及售後服務；自有物業管理；工業廠房的調研、策劃及諮詢服務；生產和銷售服裝、服飾、鞋子、箱包及皮具製品；自產產品的進出口業務和相關配套服務。」。

與指示方討論後，吾等獲悉目標公司、迅捷環球發展(香港)、迅捷環球服裝、迅捷環球創富、迅捷環球創建及迅捷環球實業之性質主要為投資控股，於估值日期並無重大業務。

於二零一五年七月二十七日，中國附屬公司(貴公司全資附屬公司)與河南七建工程集團有限公司(下文稱為「承建商」)訂立建築合約，據此，承建商同意承辦有關於中國河南省鄭州新密市興建若干工廠大廈之工程、建築及安裝工程，暫定總合約價格約為人民幣130,840,000元。

所採納估值程序

進行評估時，吾等採納下列於是此委聘前與指示方達成之協定程序。該等程序為：

- 閱讀獲提供之材料以及根據有關材料之內容(例如目標集團產品資料、公司資料、市場狀況、財務資料及持續經營業務之規模)以達致吾等之結論；

- 於進行估值時編製並遞交有關已評值資產及目標集團之所需文件及資料清單。估值是否完整視乎指示方或 貴公司指定人員有否提供所需資料；
- 審閱多份會計及財務文件，以對已評值資產範疇及目標集團有更深入了解；
- 與指示方或 貴公司指定人員討論，以對目標集團之業務模式及作出之協議有更深入了解；
- 就目標集團於中國之業務營運單位進行有限範圍實地視察。視察目的並非建立一份無錯誤資產清單，而是讓吾等更深入了解目標集團之業務性質；
- 進行適當研究／訪查／諮詢，以取得所需行業及市場資料以支持吾等之估值意見。受此項委聘之工作範圍所限，研究／訪查／諮詢範圍由吾等酌情決定；
- 調查及使用最適當之估值準則評估已評值資產；
- 考慮以收入法、市場法及資產法評估已評值資產；及
- 將吾等之研究結果及結論編製為吾等之評估報告。

估值基準及假設

已評值資產乃按持續使用或作為一項持續經營業務之「市值」基準進行估值。持續使用前題乃假設已評值資產將用於已評值資產曾經擬定使用或現時使用之用途。本定義隱含之事實為假定自願及有能力買家就收購已評值資產支付之金額，不會超過其合理預期已評值資產之投資額在將來可產生之收益。

於估值日期，吾等曾基於以下假設進行估值：

1. 於已評值資產擁有合法權益一方有權自由及不受干擾根據相關政府許可證項下授出之整個未屆滿期限轉讓部分或全部已評值資產，而任何應付溢價／行政費用已悉數支付；

2. 已取得或可即時取得或吾等報告所載估值當日可更新任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織之一切必需許可、證書、同意或其他立法或行政授權；
3. 預測盈利將會為已評值資產帶來合理回報，而目標集團有充足營運資金以不時經營其業務；
4. 於已評值資產擁有合法權益一方已採納合理必要保障措施，並就任何目標集團業務中斷(如政府政策變動、客戶合約撤銷及勞資糾紛)考慮若干應變計劃；
5. 於已評值資產擁有合法權益一方按已評值資產現狀於市場出售相關權益，且不受益於可提升已評值資產價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排；
6. 於已評值資產擁有合法權益一方對其相關權益擁有絕對業權；
7. 已就出售已評值資產或目標集團擁有之資產取得相關政府批准，且能夠於市場上出售及轉讓而不附帶一切產權負債(包括但不限於交易成本)；及
8. 已評值資產可由當地及海外買家按其於市場現有用途自由出售及轉讓，且不附帶一切產權負債，亦毋須向政府支付任何溢價。

倘並無上述事項，則將會對所呈報結果及結論產生不利影響。

估值中所考慮因素

已評值資產之估值須考慮多項影響主體業務營運及其產生未來投資回報之能力之相關因素。估值中所考慮因素包括(但不限於)下列各項：

- 已評值資產之性質，例如餘下年期及其特點；
- 目標集團之性質及持續經營業務；
- 目標集團管理層對遵循未來營運之計劃路線圖之能力及決心；

- 目標集團管理層維持與其現有客戶之關係，以及改善其服務形象及聯繫以發掘更多客戶之能力及決心；
- 目標集團管理層繼續現有營銷策略之能力及決心；
- 目標集團管理層生產不同產品及服務種類以吸引客戶之能力及決心；
- 目標集團管理層繼續獲授予或將獲授予營業執照或批准以進行合法業務之能力及決心；
- 目標集團管理層對保護已評值資產以免目標集團正常業務受到任何干擾之承諾；
- 影響目標集團及其業務之經濟及行業數據；
- 類似性質實體於市場衍生之投資回報；及
- 目標集團及已評值資產面對之風險。

估值方法

於估值過程中，吾等曾考慮三項普遍採納之商營企業評估方法，即收入法、市場法及資產法。

收入法

收入法著重商營企業賺取收入之能力產生之經濟利益。此方法之相關理論為商營企業之價值可按商營企業於可使用年期將收取經濟利益之現值計算。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。另一方法按適當資本化率將下一期間收取之經濟利益資本化計算，此方法須假設該商營企業能繼續維持穩定經濟利益及增長率。此方法之核心概念為理性買方僅在估計經濟利益現值最少相等於購買價時方會正常購買資產。同樣地，倘估計經濟利益之現值高於出售價格，理性賣方通常不會出售。因此，銷售一般會在金額相等於已評值資產之經濟利益時進行。

根據吾等獲提供之資料，中國附屬公司為目標集團之主要營運附屬公司。中國附屬公司為新成立公司，其自成立以來一直興建工廠大廈。與指示方及貴公司指定人員討論後，吾等獲告知，並無就中國附屬公司日後發展餘下尚未開發土地制訂任何時間表。由於目標集團向目標公司產生之未來經濟利益存在極大不確定因素，吾等認為收入法並不適用。

市場法

市場法基本上為比較法，透過比較其他業務性質類似之公司或權益於公平交易中易手之價格評估商營企業之價值。此方法之相關理論為買方不會付出超出其就其他具同等吸引力之代替品支付之金額。透過採納此方法，估值師首先從最近售出之其他同類公司或公司股權之價格，探討估值指標。分析估值指標時採用之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫進行買賣。然而，根據該等交易產生之倍數(即財務比率)應用於主體商營企業之基本財務變數上，並達致主體商營企業之指示價值。最常用之倍數為市盈率、市銷率(或價格對收入比率)、市賬率及價格對EBITDA(除息稅、折舊及攤銷前盈利)比率倍數。

市場法有兩種，即上市公司指引法(使用同類公司每日股份成交價)以及合併及收購公司指引法。兩種方法均須分析現有可資比較類似交易，當中最大差別為交易結構：公開市場上之每日股份成交價或所發生之合併及收購。大部分情況下，找尋合適之市場可資比較交易甚為困難(尤其為合併及收購)，原因為並無記錄任何買賣雙方在知情，且並無特別動機或受脅迫進行買賣情況下將類似資產易手之單一市場。

吾等獲悉，在目標集團缺乏足夠過往業績之情況下，未能進行可靠財務分析。因此，吾等並無倚賴市場法。

資產法

吾等其後轉而採用資產法，資產法為評估投資控股公司價值之常用方法。此方法乃假設營運資金、有形及無形資產各要素獨立估值，其總和代表商營企業之價值，並與其投資資本價值(股權及長期債項)相等。換言之，商營企業價值可視為用作購買業務資產所需金額。此金額來自購買商營企業(股權)股份之

投資者及借款予商營企業(債項)之投資者。於收取股權及債項之總金額並轉換為商營企業不同類別之資產供其運營後，彼等之總和與商營企業價值相等。

從估值角度而言，估值師將商營企業之所有類別資產之價值自賬面值(即歷史成本減折舊)重列(重估)至合適價值水平。重列(即估值或調整)後，估值師可識別商營企業之指標價值，或於評估資產後應用會計原則「資產減負債」，計算商營企業之股權價值。前者稱為資產累計法，而後者則稱為經調整淨資產法，儘管兩者完全相同。另一方法為超額盈利法，其為以資本化回報對所有無形資產視為群組進行集體估值，並以高於有形資產之合理回報率加無形資產之資本化價值加有形資產之估計價值以得出商營企業之價值。然而，若干從業員擬將此方法歸類為混合方法，原因為其結合資產價值及資本化盈利部分。

吾等之估值透過採用資產法之經調整資產淨值法，目標集團之資產經逐個分析、調整及評值。就本次評值而言，指示方指定人員向吾等提供目標集團於二零一六年五月三十一日之合併管理賬目。由於 貴公司已就相關聯公司之項目及減值虧損作出會計調整，吾等採納獲提供之資產負債表作為於估值日期最近期之資產負債表。倘事實並非如此，則會對本報告呈報之價值造成重大影響。根據目標集團之資產負債表，吾等獲悉目標集團之資產包括：

1. 貨幣資產
2. 有形資產
3. 負債

貨幣資產包括貿易及其他應收款項、預付款項以及現金及現金等價物，於估值日期之賬面值約為29,806,000港元。

有形資產包括存貨、物業、廠房及設備、租賃土地及土地使用權，於估值日期之賬面值約為279,332,000港元。

負債包括貿易及其他應付款項、短期及長期借款，於估值日期之賬面值約為332,002,000港元。

根據此方法及本評值之定義，個別已評值資產(有形及無形)之價值總和指所涉及商營企業之已投入資本總額。透過採用「資產減負債」程序，即可達致股本權益之價值。

估值分析

貨幣性資產及負債

流動資產包括貿易及其他應收款項、預付款項、現金及現金等價物。於與指示方討論後，吾等獲悉，預付款項主要指預付建築費。吾等已於估值中採納賬面成本計算預付款項、貨幣性資產及負債。

有形資產—房地產相關(發展中物業)

房地產相關有形資產包括三幅鄰接土地(即第2015-1號地段、第2015-2號地段及第2015-3號地段)，總地盤面積約201,819.6平方米(「平方米」)，位於中國河南省鄭州市新密曲梁產業集聚區勞動街與大學南路交叉口以西200米錦藝·智雲城。

第2015-1號地段上方有部份為一項地盤面積約53,012平方米之發展中工業發展項目(「發展項目(第一期)」)。於完成時，發展項目(第一期)將包括19幢3至5層高(不包括地庫)工業大樓，總建築面積約為87,778.18平方米。發展項目(第一期)預期於二零一七年第一季竣工。吾等獲悉，於估值日期，發展項目(第一期)所產生建築成本約為179,800,000港元，完成發展項目(第一期)之預期成本估計約為52,700,000港元，以及發展項目(第一期)於竣工後之估計資本價值為258,300,000港元。

第2015-2號地段及第2015-3號地段為毗鄰第2015-1號地段之兩幅空置土地，總地盤面積約為95,795.6平方米。吾等獲悉，於呈報日期，該兩幅土地及第2015-1號地段之餘下區域(連同毗鄰兩幅空置土地稱為「未開發土地」)並無任何發展時間表。

房地產物業位於正進行各類工業發展之新密市發展區。該區域具備配套設施及完備交通系統。

國家持有土地擁有權，而國家亦已向中國附屬公司授權按下列方式使用該土地：

(i) 第2015-1號地段

根據新密市國土資源局(「新密市國土資源局」)與目標公司所訂立日期為二零一五年四月一日之國有土地使用權出讓合同，以及日期為二零一五年六月二十九日之國有土地使用權出讓補充合同，該幅地盤面積為106,024平方米之土地之土地使用權已授予中國附屬公司作工業用途，為期50年，代價為人民幣39,759,000元。根據獲提供之資料，代價已悉數支付；及

根據新密市人民政府所發出日期為二零一五年十月十二日之國有土地使用權證新密國用(2015)第045號，中國附屬公司有權使用地盤面積為106,024.0平方米之土地作工業用途，期限至二零六五年四月三十日為止。

(ii) 第2015-2號地段

根據新密市國土資源局與目標公司所訂立日期為二零一五年四月一日之國有土地使用權出讓合同，以及日期為二零一五年六月二十九日之國有土地使用權出讓補充合同，該幅地盤面積為73,455.80平方米之土地之土地使用權已授予中國附屬公司作工業用途，為期50年，代價為人民幣27,545,925元。根據獲提供之資料，代價已悉數支付；及

根據新密市人民政府所發出日期為二零一五年十月十二日之國有土地使用權證新密國用(2015)第046號，中國附屬公司有權使用地盤面積為73,455.80平方米之土地作工業用途，期限至二零六五年四月三十日為止。

(iii) 第2015-3號地段

根據新密市國土資源局與目標公司所訂立日期為二零一五年四月一日之國有土地使用權出讓合同，以及日期為二零一五年六月二十九日之國有土地使用權出讓補充合同，該幅地盤面積為22,339.80平方米之土地之土地使用權已授予中國附屬公司作工業用途，為期50年，代價為人民幣8,377,425元。根據獲提供之資料，代價已悉數支付；及

根據新密市人民政府所發出日期為二零一五年十月十二日之國有土地使用權證新密國用(2015)第047號，中國附屬公司有權使用地盤面積為22,339.80平方米之土地作工業用途，期限至二零六五年四月三十日為止。

根據新密市城鄉規劃管理局所發出日期均為二零一五年九月十四日之三項建設用地規劃許可證，中國附屬公司獲准將三幅土地開發作工業用途，總地盤面積約為269,586.99平方米(包括道路及綠化土地)。

根據新密市規劃管理局所發出日期為二零一六年四月二十七日之建設工程規劃許可證，中國附屬公司獲准開發標準工業發展(服裝加工)，連同總建築面積約為87,778.18平方米之19幢3至5層高(不包括地庫)工業大樓。

以絕對業權為基準計算房地產物業之市值的公認方法有三種，分別為銷售比較法(亦稱為市場法)、成本法及收益法。

為房地產物業進行估值時，吾等通過參考當地之可資比較銷售交易考慮銷售比較法。吾等亦已考慮於估值日期所產生成本及完成發展項目(第一期)之預期建築成本。

除另有註明外，吾等並無按另一發展基準就相關房地產物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究，並不屬於吾等工作之範疇。

於估值日期，該地區之房地產物業評定之市值為291,000,000港元。詳情請參閱附表一。

有形資產 — 非房地產相關

根據吾等獲提供之資料，由於非房地產相關之有形資產金額並不重大，以及根據協定程序，吾等已採納賬面成本計算非房地產相關之有形資產。

透過採納資產法，於估值日期，目標集團所擁有資產約為322,000,000港元。然而，經計及於估值日期之賬面負債332,000,000港元後，目標公司之資產淨值為負數，故未有呈報商業價值。

可能影響呈報估值之事項

吾等估值時並無考慮已評值資產或房地產物業所涉及之任何抵押、按揭、未清償溢價或欠債。此外，吾等於估值時亦無考慮進行已評值資產或房地產物業銷售時可能產生之任何開支或折舊或稅項。除另有指明外，吾等假設已評值資產或房地產物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於吾等之估值中，吾等假設已評值資產或房地產物業可於市場買賣(部分或全部)而不會遇上任何法律障礙(特別是來自監管機構)。倘情況並非如此，則將會對所呈報價值造成重大影響。敬請讀者注意彼等應就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等不會承擔或負上任何責任。

於本通函最後可行日期，吾等未有發現有關已評值資產或目標集團而可能影響吾等報告所呈報估值之任何負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對已評值資產或目標集團之影響(如有)作任何報告及提供意見。然而，倘其後發現於估值日期出現該等消息，吾等保留調整本報告內所載估值之權利。

房地產物業法定業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或貴公司指定人員向吾等提供必要文件，以支持擁有物業(即房地產物業)合法權益之一方有權在整段已獲授之未屆滿年期內，自由及不受干擾地轉讓、按揭或出租現有用途之房地產物業(就此而言，即絕對業權)而不附帶一切產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或辦妥餘下手續，而目標集團有權佔用及使用物業。吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對擁有合法權益之一方從有關當局獲得物業之方式是否合法及正當進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業之業權文件副本。吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在任何可能並未列示於呈交予吾等文件副本內之修訂資料。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等向有關部門查閱所存檔之物業文件正本，以核實合法業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示之任何重大產權負擔或修訂。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，並無資格確定物業之業權及呈報

其是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則（「上市規則」）第5章所載規定，並僅依賴指示方所提供有關物業合法業權之多份文件副本及中國法律意見。吾等知悉中國法律意見乃由 貴公司中國法律顧問河南康益律師事務所於二零一六年八月所編製。吾等對有關法律意見方面概不負責或承擔責任。

於本報告內，吾等已假設物業之合法擁有權益人士自有關部門取得所有批文及／或認可，及有關合法擁有權益人士繼續擁有物業業權將不會遇上法律障礙（特別是來自監管機構）。倘情況並非如此，則將會對所呈報價值造成重大影響。敬請讀者注意彼等應就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等不會承擔或負上任何責任。

視察及查驗

吾等已對目標集團之相關房地產物業進行有限範圍之目測，就此，吾等已獲得吾等就進行估值而要求之相關資料。吾等並無視察房地產物業內被覆蓋、未外露、未獲安排或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等無法就未視察部分之狀況發表任何意見或建議，而本報告亦不應被視為有關該等部分之任何陳述或聲明。吾等並無進行結構性測量、調查、測試或檢查，惟於進行視察過程中，吾等並無發現所視察之房地產物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告所視察之房地產物業是否確無腐朽、昆蟲、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施（如有）進行測試，並無法辨認被覆蓋、未外露或無法進入之設施。

吾等進行估值時，乃假設目標集團佔有之物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為所視察物業進行樓宇或有條件測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當材料及技術。

倘已評值資產合法權益方以外之第三方擬購入已評值資產或房地產物業，並且欲信納構成目標集團持續經營業務一部分之目標集團資產，則第三方應於取得相關測量師之詳盡視察並撰寫本身報告後，方決定是否訂立任何買賣協議。

吾等並無進行實地測量，以查證目標集團房地產物業之面積或規格是否正確，惟吾等假設有關文件所示及向吾等提供之面積和規格屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及協定估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實目標集團房地產物業之法定邊界。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或判定交付吾等之文件所示目標集團房地產物業之法定邊界是否準確。吾等對此概不負責。貴公司指定人員或於已評值資產有權益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並不知悉是否有就目標集團房地產物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察。於吾等履行職責時，吾等按指示假設房地產物業並不曾用作污染或會導致污染之用途。吾等並無就房地產物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行調查，以確定房地產物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘房地產物業或鄰近土地於日後出現骯髒、滲漏或環境污染問題，或物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所報告之估值或會下降。

資料之來源及其核實

為進行已評值資產之估值，吾等獲提供不同之最新財務文件及其他按持續經營基準呈列有關已評值資產之文件。該等數據已獲採用，惟尚未作進一步核實。吾等概不對獲提供資料之準確性負責或承擔責任。

吾等僅依賴指示方或貴公司指定人員所提供之資料，惟未有進一步作出核實，並已全面接納就規劃批文或法定通告、取得必要批准之程序、地點、所有權、地役權、租約、佔用情況、地盤面積及所有其他相關事宜之意見而提供予吾等之意見。

吾等之估值程序並無包括對目標集團之建議擴展進行可行性研究。因此，吾等不會對任何未來擴展(如有)之利弊發表任何意見。

吾等之受聘工作並不包括檢討中國新密市工業物業市場之盡職審查，或對目標集團任何建議業務計劃進行可行性研究。於評值過程中，吾等主要根據指示方或貴公司指定人員所提供之意見，因此不會就業務未來拓展之利弊發表意見。

吾等相信報告全部或部分內容所依據由其他人士提供之資料均屬於可靠，惟並未全部核實。吾等之估值或工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等在估值中採納其他專業人士、外聘服務／資料供應者及／或指示方及／或貴公司指定人員之工作報告時，彼等就達成意見所採納假設及警告亦適用於吾等之估值。吾等毋須就所進程序如核數師般查閱所有憑證以達成意見。由於吾等並無進行審計，故吾等並不對估值發表任何審核意見(即聲明)。

吾等概不就指示方及貴公司指定人員並無向吾等提供之資料承擔任何責任。吾等已尋求及獲取指示方及貴公司指定人員確認，所提供資料並無遺漏重大事項。報告乃假設指示方及貴公司指定人員與吾等之間已全面披露可能影響估值之重大及隱藏事項。吾等概不就被隱瞞資料(如有)負上責任。

除另有說明外，吾等之報告乃以港元(「港元」)為貨幣。所採納的匯率乃於估值日期現行之匯率，約為1.1808港元兌人民幣(人民幣)1元。於估值日期至本報告日期期間匯率並無重大波動。

估值結果

根據上述的調查、分析、闡述之假設、限制、理由及數據，以及所採用估值方法，吾等認為，已評值資產於估值日期**無商業價值**，惟就財務申報而言，建議面值為1港元。有形資產估值之明細請參閱本報告附表一。

限制條件

本報告僅供指示方使用。本報告或任何參考資料之全部或任何部分概不得以未經吾等書面批准之形式及涵義轉載於任何公開文件、通函或聲明，或以其他方式刊發。然而，吾等同意於通函刊載本報告，以供貴公司股東參考。

本報告所載吾等之估值意見僅就於估值日期之上述目的而作出。吾等或吾等之員工不應因本報告而被要求向法庭或任何政府機構作供或要求出席，而吾等不會對任何其他人士承擔責任。

吾等不會對市況轉變承擔責任，亦無義務修訂本報告以反映本報告日期後發生之事件、政府政策、財務狀況或其他狀況之轉變。

本報告所表達之意見乃以指示方或貴公司委任之人士提供之資料為依據。讀者務請注意，在本估值採用之假設如有任何變化，則評定價值將遭受重大影響。吾等概不就所提供之資料之錯誤或遺漏承擔責任，亦不承擔由其導致之商

業決定或行動所產生之相應責任。

於吾等之服務完成屆滿三年後，任何人士不得因違反本委聘而對吾等提出行動或訴訟。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等就此承擔之責任後，按所有其他顧問及專家(倘獲委任)將就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，吾等根據相同基準而合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下概不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

指示方及／或 貴公司須對吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

聲明

吾等之估值乃以普遍接納之評估程序及慣例為基礎，有關程序及慣例極為依賴假設與考慮因素，且並非全部均可輕易量化或完全確實。吾等在達致估值結果時作出專業判斷，務請讀者審慎考慮於本報告披露之假設之性質，並在詮釋本報告時謹慎行事。

吾等編製之估值符合不同估值標準所載之申報指引。估值由吾等以合資格進行估值之外聘估值師之身份進行。

吾等就本委任保留本估值報告之副本連同指示方提供之數據，而該等數據及文件將按照香港法例自向吾等提供當日起保存六年，隨後則會銷毀。吾等將此等記錄視為機密，除非取得指示方授權及與吾等作出事先安排，否則吾等將不允許任何人接觸有關記錄(惟執法機構或法庭頒令除外)。此外，吾等將 貴公司之資料列入客戶名單，以作日後參考之用。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因估值結論而更改，而吾等概無於已評值資產、目標集團或呈報之價值中擁有重大權益。

此 致

香港
九龍新蒲崗
五芳街27-29號
永濟工業大廈
13樓B室
迅捷環球控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 BSc MSc RPS(GP)
謹啟

參與估值師：
陳鎮靈 BSc
程傳賢 BSc

二零一六年八月十九日

吳紅梅女士於二零零三年取得金融碩士學位。目前，彼為香港測量師學會會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

附表一

	賬面值 (千港元)	估值金額 (千港元)	附註
有形資產	279,332	292,157	
房地產相關			
未開發土地	71,000	73,876	2
— 土地使用權		65,892	
— 分攤土地使用權稅項		7,984	1
發展項目(第一期)	207,016	216,965	2
非房地產相關資產	1,316	1,316	1

附註：

- (1) 賬面值
- (2) 估值師之估值，採用匯率港元：人民幣— 1.1808

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於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完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益

於最後可行日期，董事或本公司主要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、相關股份或債權證中，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及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司遵照該條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	身份	所持股份數目	佔本公司於 最後可行日期 之已發行股本 之概約百分比
黃先生	受控法團權益(附註)	327,242,688	54.54%
陳洪光	實益擁有人	33,031,758	5.51%
區維勝	實益擁有人	26,847,366	4.47%
鄧惠珊	實益擁有人	15,428,853	2.57%

附註：黃先生於327,242,688股股份之權益乃透過黃先生全資擁有之皓天控股有限公司持有。

下表所列董事於最後可行日期身兼一家公司之董事或僱員，而該公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	股東名稱	董事於股東之身份	股東所持股份數目	佔本公司於最後可行日期之已發行股本之概約百分比
黃先生	皓天控股有限公司	董事	327,242,688	54.54%

3. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或計劃訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團可在不付賠償(法定賠償除外)下於一年內終止之合約)。

4. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭，或構成利益衝突或可能構成利益衝突之任何業務中擁有任何權益。

5. 董事之其他權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或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；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大並於本通函日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於最後可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 多家銀行(作為貸款人)、目標公司(作為借款人)、本公司及其多家附屬公司(作為擔保人)就300,000,000港元貸款融資所訂立日期為二零一五年一月二十九日之融資協議；
- (b) 新密市地產服務中心與Speedy Global Development Limited就以總代價人民幣75,682,350元掛牌出售新密市三幅地塊所訂立日期為二零一五年三月二十五日之成功競投確認書；
- (c) 日期為二零一五年四月一日有關新密市三幅地塊之國有建設用地使用權出讓合同；
- (d) 中國附屬公司與河南七建工程集團有限公司所訂立日期為二零一五年七月二十七日涉及合約價格約人民幣130,840,000元之建築合約；
- (e) 目標公司、本公司及Dragon Bloom Investments Limited就以代價1.00美元認購1股目標公司股份所訂立日期為二零一五年十二月七日之認購協議；
- (f) 多家銀行(作為貸款人)、目標公司(作為借款人)、本公司及其多間附屬公司(作為擔保人)就300,000,000港元貸款融資所訂立日期為二零一六年六月七日之經修訂及重列融資協議；及
- (g) 協議。

8. 專家及同意書

以下為於本文件內給予意見或載有或引述其建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
寶積資本有限公司	根據證券及期貨條例從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，寶積資本有限公司及利駿行測量師有限公司概無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或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。

寶積資本有限公司及利駿行測量師有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為張啟堯先生。彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O.Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點為中國東莞市長安鎮廈崗村南面工業區。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件由本通函日期起計14日止期間之任何營業日之一般辦公時間內(即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正，公眾假期除外)，可於本公司之香港營業地點查閱，地址為香港九龍新蒲崗五芳街27-29號永濟工業大廈13樓B室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司分別截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之年報；及
- (d) 本公司日期為二零一五年四月三十日及二零一五年八月二十四日之通函。

 **迅捷環球控股有限公司**
SPEEDY GLOBAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：540)

茲通告迅捷環球控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年九月五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍新蒲崗六合街19號香港九龍貝爾特酒店4樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認將寄發予本公司股東日期為二零一六年八月十九日之通函(「通函」)內所界定之有條件協議(註有「A」字樣之協議副本已提呈是次大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下所有擬進行交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事採取一切其全權及絕對酌情認為就落實及／或完成協議及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之行動及事宜，及(如有需要)根據有關當局規定或就取得有關當局批准而修訂協議條款或遵守一切適用法律、規例及規則。」

承董事會命
迅捷環球控股有限公司
主席兼行政總裁
黃志深

香港，二零一六年八月十九日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之股東均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及進行按股數投票表決時代其表決。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代表其本人，並於進行按股數投票表決時代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 交回委任受委代表之文據後，股東仍可親身出席大會並於會上表決，在此情況下，委任受委代表之文據將視為已撤回論。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為黃志深先生、陳洪光先生、鄧惠珊女士及區維勝先生；而獨立非執行董事則為黃定幹先生、彭婉珊女士、張灼祥先生及陳振彬博士。