
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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 閣下之持牌證券交易商或註冊證券行、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全部新豐集團有限公司之股份，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LTD.

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

有關

出售物業的主要及關連交易；

及

持續關連交易

本公司之財務顧問



創越融資有限公司

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

在本封面所用之詞彙於本通函所界定者具有相同涵義。

股東會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問凱利發出之函件載於本通函第15至28頁，當中載有凱利向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。本公司謹訂於二零一二年十一月七日(星期三)上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈十樓大會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第48至49頁。本通函隨附股東特別大會代表委任表格。

無論 閣下是否計劃親身出席股東特別大會，務請 閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥有關表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必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。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一二年十月二十二日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事局函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 14 |
| 凱利函件 | 15 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 29 |
| 附錄二 — 估值報告 | 32 |
| 附錄三 — 一般資料 | 39 |
| 股東特別大會通告 | 48 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「年度上限」 | 指 | 本集團根據租賃協議就租賃應付款項的建議年度上限 |
| 「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 | 除卻星期六、星期日及在香港或中國的商業銀行機構根據法律或行政令所授權或規定而停業的日子以外的任何日子 |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「完成」 | 指 | 出售協議的完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成發生之日 |
| 「本公司」 | 指 | 新灃集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：01223） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據出售協議向買方作出的出售物業建議 |
| 「出售協議」 | 指 | 買賣雙方就出售事項於二零一二年九月二十七日簽訂的有條件買賣協議 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「凱利」 | 指 | 凱利融資有限公司，一間可進行「證券及期貨交易條例」第6類受規管活動的持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東就出售協議、租賃協議及年度上限條款的獨立財務顧問 |
| 「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的董事委員會，設立之目的為出售協議、租賃協議及年度上限向獨立股東提供推薦建議 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東（張先生、買方及彼等各自的聯繫人士除外） |
| 「地塊」 | 指 | 位於中國中山市張家邊村的四幅土地及契據憑証編號分別為國(2002)151579，國(2004)150012，國(2002)150792，和國(2002)151574，總地盤面積約為108,171平方米 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一二年十月十八日，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 |
| 「租賃」 | 指 | 完成前買方賦予賣方佔用租賃物業的權利及於完成後賣方就租賃物業與買方的租賃協議 |
| 「租賃協議」 | 指 | 買方與賣方就租賃而於出售協議簽訂時同時訂立的協議 |
| 「租賃物業」 | 指 | 該物業的若干部份，租賃建築面積為33,211平方米，依據租賃協議條款將於出售事項後由買方佔用及使用 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「場地佔用費」 | 指 | 於交易完成前就租賃物業已由賣方交付予買方面賣方依據出售協議內指定的租賃物業向買方支付場地佔用費每月265,688元人民幣（相等於約324,140港元） |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「張先生」 | 指 | 張聰淵先生，為執行董事 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 一幢建於地塊之上總建築面積為約82,949平方米的工業綜合樓連同地塊的土地使用權 |
| 「測建行」 | 指 | 測建行（香港）有限公司，獨立專業估值師 |
| 「買方」 | 指 | 福建威霖實業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司 |
| 「租金」 | 指 | 指依據租賃協議於交易完成後支付予買方每月應得的租金人民幣265,688元（相等於約324,140港元） |
| 「賣方」 | 指 | 中山精美鞋業有限公司，一間於中國成立的有限責任外商獨資企業，本公司之間接全資附屬公司 |
| 「證券及期貨交易條例」 | 指 | 證券及期貨交易條例（香港法例第571章） |

釋 義

| | | |
|----------------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並視乎合適情況下批准出售協議、租賃協議及年度上限，大會通告載於本通函最後部份 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Well Success」 | 指 | Well Success Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國的法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

為方便參考，於本通函內，美元及人民幣兌港元的兌換率為1美元兌7.78港元及1元人民幣兌1.22港元。提供上述兌換率並非代表港元可以按該等兌換率換算為美元及人民幣或反之亦然。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LTD.

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

執行董事：

陳庭川先生 (主席)

施新新先生 (副主席及董事總經理)

張聰淵先生 (副主席)

詹陸銘先生

陳芳美女士

何挺博士

非執行董事：

李義男先生

獨立非執行董事：

鄭家成先生

馮雷明先生

何成澤先生

黃勝藍先生

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

北角

英皇道510號

港運大廈10樓

二零一二年十月二十二日

敬啟者：

有關
出售物業的主要及關連交易；
及
持續關連交易

介紹

本公司於二零一二年九月二十七日聯交所交易時段結束後宣佈，賣方（本公司之間接全資附屬公司）及買方訂立出售協議，據此，其中包括，賣方有條件地同意出售

* 僅供識別

而買方有條件地同意購買物業，總代價為人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）。就出售協議所訂的售價，買方已於簽訂出售協議時亦額外支付有關物業內部裝修，翻新及改善的費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）。

根據出售協議，賣方及買方將訂立租賃協議其中買方（作為業主）同意以月租265,688元人民幣（相等於約324,140港元）出租予賣方（作為租戶）該租賃物業，初步期限由完成日起計算為十二個月。在物業已交付買方後但在完成之前，買方將容許賣方繼續使用租賃物業而買方將向賣方支付場地佔用費，相等於租賃協議的租金計算方式。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。於最後實際可行日期，買方是由執行董事張先生的家屬全資擁有，是張先生的聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易。

根據上市規則，租賃構成本公司的持續關連交易。

本通函之主要目的為向閣下提供（其中包括）(i)出售協議和租賃協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)凱利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)本集團的財務資料；(v)該物業的估值報告；(vi)股東特別大會召開通告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

出售協議

日期：二零一二年九月二十七日

訂約方：

(i) 賣方：中山精美鞋業有限公司；及

(ii) 買方：福建威霖實業有限公司

賣方為一間於中國成立的有限責任外商獨資企業，主要從事鞋履產品的研發、樣品生產及其製造。

於最後實際可行日期，買方（一間於中國成立的有限責任公司），是由本公司執行董事張先生家屬全資擁有，與張先生是聯繫人士。買方主要從事投資控股及生產鞋履及原材料。張先生持有4,500,000股股份，佔本公司已發行股本約0.34%。此外，張先生持有Well Success已發行股本約20%，Well Success並非張先生之聯繫人士，Well Success持有本公司664,677,468股股份，佔本公司已發行股本約50.81%。張先生並非Well Success之董事。除上述披露外，買方及其實益擁有者是獨立於公司及其有關連人士。

將予出售的資產：

根據出售協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買物業，所指物業是包括位於中國廣東省中山市火炬開發區張家邊村一總面積約108,171平方米地塊及在上總建築面積約為82,949平方米的一幢工業綜合樓。物業用作工業用途，且地塊的土地使用權已獲批至二零四八年屆滿。目前，物業用作本集團鞋履業務的研發中心及樣品生產基地。根據測建行於二零一二年八月十日對該物業作出估值報告的初步估值約人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）。

代價：

銷售該物業的總代價為人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）將按以下方式支付：

- (i) 首期款項人民幣63,000,000元（相等於約76,900,000港元）將由買方於出售協議簽署七個工作天內（或買賣雙方書面同意的另一押後日期）支付予賣方，此項款項已於二零一二年十月九日支付；
- (ii) 第二期款項人民幣30,000,000元（相等於約36,600,000港元）將於公司獲得獨立股東就出售協議、租賃協議及年度上限的批准後，並由賣方把該次獨立股東批准出售協議、租賃協議及年度上限的股東議案經確認副本送呈買方後十四個工作天內由買方支付予賣方；

董事局函件

- (iii) 餘額人民幣50,000,000元（相等於約61,000,000港元）將於下列條件都符合後由（或任何出售協議訂約方書面同意其他日子）買方於十四個工作天內支付予賣方：
- (a) 訂約方已簽署物業的轉讓協議；
 - (b) 賣方已就轉讓物業繳付全部有關稅款（包括但不限於銷售稅、土地增值稅及印花稅）並向買方提供有關輔助文件；及
 - (c) 賣方已依據出售協議向買方移交與該物業有關的文件。

就出售協議所訂的代價之外，買方已於簽訂出售協議時安排銀行於二零一二年十月三日匯給賣方約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）為額外支付有關物業內部裝修、翻新及改善的費用。

代價是經過賣方與買方循正常交易方式訂定，已計及的事項包括：(i)獨立專業估值師對該物業於二零一二年八月十日之價值，根據折舊重置成本方式作出的初步估價約人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）及(ii)買方額外付還有關物業內部裝修、翻新及改善的費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）。董事們（不包括張先生因為涉及出售協議及租賃協議之利益而對有關董事會議案放棄投票，獨立董事委員會成員，彼等將會在考慮凱利的意見後始行表態）認為該代價屬公平合理，而且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

完成：

物業將於上述代價項下第(iii)項剩餘款項已繳付後三個工作天內交收。整個交易的完成將在物業轉讓程序完畢及全部有關契據憑証已發予買方之日發生。

終止：

出售協議可於完成前隨時因以下情況終止：(i)由買方以書面通知，倘賣方未能於出售協議簽署後六十天之內（或經出售協議雙方以書面同意的另一押後日期）向買方提供經獨立股東批准出售協議、租賃協議及年度上限決議的已確認副本，或(ii)倘在簽署出售協議後二百七十天內賣方未能完成轉讓物業而契據憑証未能發予買方，出售協議訂約方可終止出售協議。倘出售協議予以終止，任何一方毋須承擔任何責任，惟賣方須在終止後七天內退還予買方根據出售協議已向其支付的全部款項，不包括利息，並

於出售協議終止後三十天內歸還予買方已經支付涉及有關物業內部裝修，翻新及改善的費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）。買方將於出售協議終止後七天內向賣方退還場地佔用費（如適用）。

持續關連交易

租賃協議

賣方與買方訂立關於租賃物業的租賃協議。下文概列租賃協議的主要條款：

- 日期： 二零一二年九月二十七日
- 租戶： 賣方
- 業主： 買方
- 地址： 該物業的若干部份總建築面積為33,211平方米
- 租期： 從出售協議完成日期起計初期十二個月及經租賃協議由訂約方同意以同等條件延續租賃期十二個月
- 租金： 由賣方向買方支付月租人民幣265,688元（相等於約324,140港元）經訂約雙方透過公平磋商經考慮過雙方各自獨立利益對比同類物業的面積及位置後決定
- 按金： 人民幣531,376元（相等於約648,279港元）相當於兩個月租金
- 其他條款： 在買方接收物業後而在完成之前，買方將容許賣方繼續使用租賃物業，而賣方將繳付予買方與租賃協議租金計算方法相同的場地佔用費。

年度上限

下表載列根據出售協議擬就場地佔用費及租賃協議中的租金作出的年度上限建議：

| 期間 | 租賃 (包括場地佔用費及租金) 人民幣 |
|----------------------------|--------------------------------|
| 二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 3,188,256元 (相等於3,889,673港元) |
| 二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 3,188,256元 (相等於3,889,673港元) |
| 二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 1,594,128元 (相等於1,944,837港元) |

根據租賃協議，買方將有下列兩項收入：(i)物業交付予買方後至完成前的場地佔用費；和(ii)完成後的租金。預期物業所有權將於二零一三年初轉讓予買方，出售協議將於二零一三年六月完成。故此年度上限將覆蓋兩年半時間由二零一三年一月一日至二零一五年六月三十日為止。

年度上限乃基於出售協議中的場地佔用費及應付月租人民幣265,688元(相等於約324,140港元)來釐定。董事們(不包括張先生因為涉及出售協議及租賃協議之利益而放棄對有關董事會議案投票)認為年度上限屬公平合理。

進行出售及租賃事項的理由

本集團的主營業務為鞋履製造及貿易、物業投資以及在香港及中國進行投資控股。

有如本公司截至二零一二年六月三十日止的中期報告所述，集團的製造業務在過去幾年，連續面對生產成本高企及利潤下降及其他挑戰，期間錄得虧損額166.0百萬港元。本集團已將其鞋履製造設施搬遷至中國河南省及越南，以提升本集團的競爭力。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年六月三十日止的期間內，本集團已分別關停了位於中國廣東省中山市、廣州市番禺區及福建省的五條生產線。由於內地工資及間接成本持續上升，集團的長遠商業策略是結束其在內地的生產業務，而將生產程序調配到其餘地區。誠如本集團截至二零一二年六月三十一日止中期報告，本集團將致力發展較高增值及更具利潤的商業活動，並減少其在越見具挑戰性的生產版塊的投資。

出售事項配合上述關閉計劃，而租賃將令本集團可於過渡期內維持其於該物業的生產，也為本集團分期關閉其生產線提供了靈活性。董事們（不包括張先生因為涉及出售協議及租賃協議之利益而放棄對有關董事會議案投票，彼等將會在考慮凱利的意見後始行表態）認為出售事項乃本集團實現一項資本收益之良機，並讓本集團可重新分配其財務資源。

鑑於上文所述，董事們（不包括張先生因為涉及出售協議及租賃協議之利益而放棄就有關董事會議案投票）認為出售事項符合本公司及股東的整體利益，而且出售協議及租賃協議之條款屬公平合理。

出售事項所得款項的用途及財務影響

在扣除出售事項應佔的開支19,300,000港元並在計及買方就物業內部裝修、翻新及改善付出的成本付還約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元），經獲買方同意及繳付出售事項所得款項淨額估計約為173,700,000港元其中約100,000,000港元預期被用於償還銀行債務，而約73,700,000港元預期被用作集團一般營運資金。出售事項將為本集團降低債務及減少利息支出。

根據(i)出售協議之代價人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）連同由買方額外付還物業內部裝修，翻新及改善的費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）；(ii)出售事項應佔的預計開支19,300,000港元；及(iii)該物業截至二零一二年八月三十一日的賬面價值約125,700,000港元，本公司預計出售事項後錄得約48,000,000港元的收益。若假設支付出售事項的預計開支於完成後支付，本公司於緊隨完成後最終資產總值將增加48,000,000港元而負債總值將維持不變。當集團將出售事項的部份收益於完成後償還銀行債務，集團總資產及債務將減少100,000,000港元。股東及投資者應注意實際收益可能與上述數字不同，將取決於截至完成時物業的賬面價值及出售事項的實際開支。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。於最後實際可行日期，買方由執行董事張先生家屬全資擁有，與張先生為聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易。

根據上市規則，租賃構成本公司的持續關連交易。

該出售事項及租賃尚待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於最後實際可行日期，張先生持有本公司4,500,000股股份，佔本公司已發行股本約0.34%，張先生實際操控該等股份或擁有該等股份投票權的操控權。盡董事所知、所悉、所信及經過合理的詢問，於最後實際可行日期張先生、買方及彼等各自的聯繫人士並無持有本公司股份。張先生須於股東特別大會上放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就出售協議、租賃協議及年度上限之條款向獨立股東提供推薦建議。本公司已委任凱利為獨立財務顧問，就這方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一二年十一月七日（星期三）上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈十樓大會議室舉行，通告載於本通函第48至49頁，以供獨立股東考慮並視乎合適情況下批准出售協議、租賃協議及年度上限。股東特別大會以投票方式表決。

無論閣下是否計劃親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥有關表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必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。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

務請閣下垂注，本通函第14頁載列由獨立董事委員會之函件，當中載有獨立董事委員會就出售協議、租賃協議及年度上限向獨立股東提出之推薦意見。務請閣下

董事局函件

同時垂注載於本通函第15至28頁凱利函件，當中載有其就出售協議、租賃協議、年度上限意見連同其在作出有關意見時所考慮之主要因素向獨立董事委員會及獨立股東提出之推薦意見。

董事（包括獨立董事委員在考慮凱利的意見後）認為出售協議、租賃協議及年度上限之條款屬一般商業條款，在通常業務運作中，對獨立股東而言屬公平合理，出售協議及租賃協議符合本公司及股東的整體利益，而且推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准出售協議、租賃協議及年度上限。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載之額外資料及召開股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新豐集團有限公司
主席
陳庭川



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LTD.

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

二零一二年十月二十二日

敬啓者：

**有關
出售物業的主要及關連交易；
及
持續關連交易**

茲提述本公司致股東日期為二零一二年十月二十二日之通函（「通函」），本函件為其中一部份。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售協議、租賃協議及年度上限之條款。

凱利已獲委聘為獨立財務顧問，以就出售協議、租賃協議及年度上限向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同其在作出有關意見時所考慮之主要因素，載於通函第15至28頁。務請閣下同時垂注通函之「董事局函件」，以及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮出售協議、租賃協議及年度上限之條款，以及凱利之意見後，吾等認為出售事項、租賃屬一般商業條款，在通常業務運作中，屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益而租賃的年度上限對獨立股東屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准出售協議、租賃協議及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭家成先生

馮雷明先生

何成澤先生

黃勝藍先生

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

* 僅供識別

以下為凱利編製日期為二零一二年十月二十二日的意見函件全文，載有其就出售協議及租賃協議之條款及年度上限的意見，以供載入本通函。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

有關出售物業的主要及關連交易； 及 持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問就出售協議及租賃協議項下擬進行之交易之條款及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一二年十月二十二日致股東之通函（「通函」）所載「董事會函件」，本函件乃通函之其中部份。除文義另有所指，本函件所用詞彙與通函其他部份所界定者具有相同涵義。

於二零一二年九月二十七日，賣方（貴公司間接全資附屬公司），與買方訂立出售協議，據此，其中包括，賣方有條件地同意出售，而買方亦有條件地同意購入該物業，代價為人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）。此外，賣方與買方亦訂立租賃協議，據此，買方（作為業主）會將租賃物業以每月租金人民幣265,688元（相等於約324,140港元）出租予賣方，初步期限由完成日起計算為十二個月。該物業交到買方之後而在完成之前，買方將容許賣方繼續使用租賃物業，而賣方將向買方支付場地佔用費，計算方法與租賃協議的租金率相同。

根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司的主要交易。於最後實際可行日期，買方是由執行董事張先生的家屬全資擁有，為張先生的聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司的關連交易。根據上市規則，租賃構成 貴公司的持續關連交易。

出售事項及租賃尚待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於最後實際可行日期，張先生持有 貴公司4,500,000股股份，佔 貴公司已發行股本約0.34%。張先生實際控制或有權控制該等股份之投票權。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，買方、其聯繫人士及張先生的聯繫人士均無持有任何股份。張先生須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全部獨立非執行董事，即鄭家成先生、馮雷明先生、何成澤先生及黃勝藍先生，以就出售協議及租賃協議項下擬進行之交易之條款及年度上限向獨立股東作出建議。吾等，即凱利融資有限公司已被委任向獨立董事委員會及獨立股東在這方面作出建議，尤其出售事項及租賃是否按正常商業條款在一般及日常業務過程中訂立，是否屬公平和合理並符合公司及其股東之整體利益。

吾等意見的基準

在制定吾等意見及建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層所提供的資料及聲明及所表達的意見，並假設向吾等提供或於通函中提及的資料、陳述及聲明於通函日期持續至股東特別大會之日期在所有重大方面均是真實、準確及完整。通函載有按照上市規則提供有關 貴集團的資料，董事已共同及個別地就通函所載資料承擔全部責任，並經作出一切合理的查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重要方面均是準確及完整的，不含誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何事項至使通函所載的任何陳述出現誤導情況。

吾等認為吾等已經參閱足夠資料去達成知情意見，並具充份理據依賴通函內資料的準確性，及為吾等作出的建議提供合理基準。吾等沒有理由懷疑任何重要資料是被董事或 貴公司管理層所隱瞞，或屬誤導、不真實或不準確，且認為可以依賴該等資料去制定吾等的意見。然而，吾等沒有為這事項而就 貴集團業務、事務或遠景，以

及出售協議及租賃協議有關的事宜和參與者進行過任何獨立詳細調查或審核。吾等的意見是有必要根據於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況與及為吾等所能獲得的資料為基礎。謹請股東們注意，日後的發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變更）可能影響及／或改變這意見，而吾等是沒有任何責任去更新、修改或重申這意見。

已考慮到的主要因素及理由

在吾等達成有關出售事項及租賃的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

貴集團的主要業務是鞋履製造及貿易，物業投資及在香港和中國進行投資控股。

分別從 貴公司2011年年度報告及2012年中期報告摘取關於 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，及截至二零一二年六月三十日止六個月的綜合財務資料概述如下：

| | 截至六月三十日 止六個月 | | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (未經審核) (已重列) | 二零一一年 (經審核) | 二零一零年 (經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | | | | |
| — 鞋履製造 | 898,021 | 1,071,683 | 2,344,219 | 1,869,365 |
| — 零售及採購 | 71,576 | 59,099 | 126,858 | 71,284 |
| — 投資及持有物業 | 4,263 | 3,238 | 7,203 | 6,824 |
| | 973,860 | 1,134,020 | 2,478,280 | 1,947,473 |
| 除稅前 (虧損)／溢利 | (159,950) | 36,902 | 57,508 | 126,366 |
| 貴公司擁有人應佔期內／ 年內 (虧損)／溢利 | <u>(172,664)</u> | <u>3,857</u> | <u>24,211</u> | <u>87,861</u> |

凱利函件

| | 於六月三十日 | 於十二月三十一日 | |
|--------------|------------------|-------------------------|------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (經審核) (已重列) | 二零一零年 (經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 資產總值 | 3,074,290 | 2,672,184 | 2,186,623 |
| 負債總值 | (1,301,414) | (772,754) | (676,641) |
| 資產淨值 | <u>1,772,876</u> | <u>1,899,430</u> | <u>1,509,982</u> |
| 貴公司擁有人應佔資產淨值 | <u>1,485,661</u> | <u>1,695,066</u> | <u>1,408,230</u> |

貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止年度的營業額約2,478,300,000港元，其中約94.6%來自其鞋履製造業務。自從將鞋履製造的產品組合轉移到較高端產品類別，貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得的營業額比上年度增加約27.3%。再者，貴集團製造架構改組令貴集團生產設備的生產能力提升，對貴集團營業額之增長也有所貢獻。然而，因為通貨膨脹、人民幣的升值及將製造設施遷移往越南和中國內陸河南增加了製造成本，貴集團之毛利率從截至二零一零年十二月三十一日止年度的約18.6%下降至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約15.4%。此外，物業投資的公平價值增加下跌約84,000,000港元，亦降低了截至二零一一年十二月三十一日止年度溢利至36,300,000港元，與截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利約87,600,000港元比較減低約58.6%。貴公司擁有人應佔溢利在截至二零一一年十二月三十一日止年度亦下降約72.4%至24,200,000港元。投資物業的公平價值增加比去年為低，因為在截至二零一一年十二月三十一日止年度新購入土地面積較上年度購入者為少，而新購入土地的建築工程尚未開始。

貴集團在截至二零一二年六月三十日止六個月的營業額約973,900,000港元，其中約92.2%來自其鞋履製造業務。由於全球消費需求減弱與市場的不明朗，美國及歐洲客戶削減了他們的訂單，因此，與上年同期比較，貴集團在截至二零一二年六月三十日止六個月錄得營業額下降約14.1%。受市場競爭給予售價壓力，製造及分銷成本持續增加，及期內在中國福建及番禺關閉兩工廠涉及

的費用所影響，貴集團在截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率，與截至二零一一年六月三十日止六個月的約16.3%比較，再下跌至約7.6%。除毛利顯著下跌以外，行政費用增加約58,600,000港元亦為截至二零一二年六月三十日止六個月帶來虧損約166,000,000港元，上年同期則錄得溢利約16,300,000港元。截至二零一二年六月三十日止六個月，貴公司擁有人應佔虧損約172,700,000港元，而截至二零一一年六月三十日止六個月錄得的貴公司擁有人應佔溢利約為3,900,000港元。

於二零一二年六月三十日，貴集團非流動資產約為1,733,400,000港元，其中約345,100,000港元為物業、廠房及設備、約967,100,000港元為投資物業、約120,800,000港元為購入投資物業訂金及約171,200,000港元為貸款予共同控制實體。貴公司流動資產約為1,335,900,000港元，主要包括存貨約484,900,000港元、貿易及其他應收賬款約499,800,000港元及銀行結存和現金約323,600,000港元。貴集團於二零一二年六月三十日的非流動負債約為86,200,000港元，為遞延稅務負債。貴集團於二零一二年六月三十日的流動負債約為1,215,200,000港元，主要包括貿易及其他應付賬款約524,500,000港元及銀行貸款約597,400,000港元，其中180,000,000港元以貴集團的若干土地及建築物及投資物業作抵押。於二零一二年六月三十日，貴公司擁有人應佔淨資產約為1,485,700,000港元。

2. 該物業資料

該物業目前由賣方持有，賣方是一家在中國成立的有限責任外商獨資企業，其主要業務為鞋履產品的研發、樣品生產及製造。該物業是包括位於中國廣東省中山市火炬開發區張家邊村一總面積約108,171平方米地塊及在上總建築面積約為82,949平方米的一幢工業綜合樓。該物業用作工業用途，且地塊的土地使用權已獲批至2048年屆滿。目前，該物業用作貴集團鞋履業務的研發中心及樣品生產基地。按照通函附錄二所載之該物業估值報告，測建行（獨立專業估值師）對該物業於二零一二年八月十日之價值作出估值約人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）。

3. 出售事項之理由

誠如 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度報告所披露，因為中國南方的勞動力和生產成本及經常費用的提升，為求進一步加強競爭能力， 貴集團已經將其鞋履製造設施遷移至中國河南省及越南。截至二零一一年十二月三十一日止兩年度內， 貴集團已關閉了在中國廣東省中山市五條及番禺一條生產線，並在越南增加四條生產線。

根據截至二零一二年六月三十日止的 貴公司中期報告， 貴集團之鞋履製造業務已面臨挑戰，在過去幾年內生產成本持續上升及毛利率在下降。 貴集團在二零一二年上半年進一步將其在中國廣東省番禺及福建省的生產線關閉。目前， 貴集團在勞動力成本及經常費用仍保持著競爭能力的中國河南省設有一廠房。鑒於近年中國的勞動力成本及經常費用持續上升， 貴集團的長遠策略是關閉其在中國的製造經營而將生產遷往其他地方。於二零一二年六月三十日， 貴集團共有二十三條生產線，其中五條在中國河南省許昌、三條在中國廣東省中山及十五條在越南。吾等從 貴公司管理層得知，現時位於中國廣東省中山餘下的三條生產線主要是用作研發及樣品生產， 貴公司已有計劃在將來按期關閉此等生產線。

基於(i)出售事項符合 貴集團的遷移計劃且對 貴集團之營運沒有重要影響；及(ii)出售事項容許 貴公司以一公平價格去實現其於該物業的投資，並為 貴集團提供額外經費及一般營運資金以償還其銀行貸款及發展業務，吾等認為訂立出售協議是符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 出售協議主要條款

於二零一二年九月二十七日，賣方（ 貴公司間接全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，其中包括，賣方有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買該物業，代價為人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）。

該物業的代價繳付方式如下：

- (i) 首期款項人民幣63,000,000元（相等於約76,900,000港元）將由買方於出售協議簽署七工作天內（或出售協議訂約方書面同意的其他日子）支付予賣方，並已於二零一二年十月九日支付；
- (ii) 第二期款項人民幣30,000,000元（相等於約36,600,000港元）將於 貴公司獲得獨立股東就出售協議、租賃協議及年度上限的批准，並由賣方把該次獨立股東批准出售協議、租賃協議及年度上限的股東決議案經確認副本送呈買方後十四工作天內由買方支付予賣方；及
- (iii) 餘額人民幣50,000,000元（相等於約61,000,000港元）將於下列條件符合後由買方於十四工作天內（或出售協議訂約方書面同意的其他日子）支付予賣方：
 - (a) 訂約方已簽署該物業的轉讓協議；
 - (b) 賣方已就轉讓該物業繳付全部有關稅款（包括但不限於銷售稅、土地增值稅及印花稅）並向買方提供有關輔助文件；及
 - (c) 賣方已依據出售協議的條款向買方移交與該物業有關的文件。

除出售協議所訂的代價外，買方亦已在二零一二年十月三日付予賣方約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元），作為付還該物業的內部裝修、翻新及改善費用。

代價是經過賣方與買方經公平磋商而釐定，已計及（其中包括）：獨立專業估值師按折舊重置成本法對該物業於二零一二年八月十日之價值作出的初步估值約人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）及買方付還有關該物業的內部裝修、翻新及改善費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）。該物業將於上述(iii)項剩餘款項已繳付後三個工作天內交收。完成將在該物業轉讓程序完畢及全部有關契據憑証已發予買方之日發生。

就評估出售事項之代價的公平性及合理性時，吾等已參閱通函附錄二所載的該物業估值報告。根據獨立及擁有中國物業估值經驗的香港合資格估值師測建行編製的估值報告，該物業於二零一二年八月十日的市值為人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）。

吾等已與測建行討論並參閱評估所採用的方法，得悉該物業是以折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）估值。折舊重置成本法是基於土地現役用途的市值估計，及根據目前在同區建造類似樓宇或建築物的建築費用去複製或重置估值樓宇或建築物到全新狀況的所需成本，並視乎觀察到的跡象或現存荒廢狀況，不論實質、功能或經濟因素構成去計及應計折舊。據吾等從測建行了解，由於該物業所在地並無有關出售與該物業大小及規模類似之工業物業之公開市場出售交易，比較法（為常用之物業估值方法之一）並不適用於該物業之估值。在缺乏足夠可資比較參考實例之情況下，測建行認為採用比較法評估該物業之價值並不適當。吾等亦獲測建行告知，收入法亦不適用於該物業之估值，因為這種方法過度依賴使用大量假設及考慮眾多不明朗因素，而該等假設及不明朗因素大多難以量化或確定。任何不適當之假設均可能在較大程度上影響估值。測建行認為，在缺乏基於可資比較出售之已知市場之情況下，折舊重置成本法通常能為物業提供最可靠之價值指標，該方法為一種完成估值之常見估值方法。此外，吾等已審閱若干可公開獲得之專業估值師就中國工業物業估值而編製之估值報告，並注意到折舊重置成本法為專業估值師常用之方法之一。基於以上所述，吾等同意測建行之觀點，即相對於其他估值方法，折舊重置成本法為對該物業進行估值之適宜方法。

吾等亦已審閱並與測建行討論了估值所採用之主要假設及參數，並獲測建行告知，該物業之估值所採用之假設及參數符合市場慣例且該物業之估值乃根據公認之估值程序進行。此外，吾等已審閱若干可公開獲得之專業估值師編製之有關中國工業物業之估值報告，並注意到測建行就該物業之估值所採用之假設及參數亦為其他專業估值師所普遍採用。鑒於測建行所用的估值程序及執行方法是正常並為專業測量師通常普遍採用，且符合由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），吾等認為測建行用以釐定該物業的估值基準是適當及公平合理。

吾等從 貴公司管理層得悉買方已繳付賣方約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）作為付還該物業內部裝修、翻新及改善費用。經計及該付還約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）及該物業出售代價人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元），賣方從出售事項累計應收額約193,000,000港元，代表較該物業公平價值人民幣158,400,000元（相等於約193,200,000港元）折扣約0.1%。

在考慮到(i)賣方從出售事項所得累計應收額較該物業公平價值折扣約0.1%屬不太重大；及(ii)該物業估值的基準是公平合理，吾等認為，雖然該物業的代價及付還累計額較該物業公平價值呈現少許折扣，但對獨立股東而言該物業的出售代價仍屬公平合理，且符合一般商業條款。

5. 出售事項的財務影響

盈利

根據(i)出售協議的代價人民幣143,000,000元（相等於約174,500,000港元）及買方付還有關該物業內部裝修、翻新及改善的費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）；(ii)出售事項應佔的預計開支約19,300,000港元；及(iii)該物業於二零一二年八月三十一日的賬面值約125,700,000港元， 貴公司預期出售事項可確認收益約48,000,000港元。

現金流量

在扣除出售事項應佔開支約19,300,000港元後並計及買方付還該物業內部裝修、翻新及改善費用約2,380,000美元（相等於約18,500,000港元）， 貴集團將從出售事項獲得淨現金收益約173,700,000港元。

資產淨值

緊隨完成後， 貴集團資產淨值將增加。因為來自出售事項的淨現金收益約173,700,000港元較該物業在二零一二年八月三十一日賬面值約125,700,000港元大，且出售事項對 貴集團總負債沒有重大影響。

資本負債比率及營運資金

出售事項將改善 貴集團的資本負債比率及營運資金，因 貴公司擬把來自出售事項的淨收益用於償還銀行貸款及 貴集團一般性營運資金。

綜上所述，出售事項將對 貴集團之盈利、現金狀況、資產淨值、資產負債比率和營運資金皆有正面影響。

6. 租賃背景及理由

該物業包括一幢工業綜合樓，目前主要用作 貴集團鞋履製造業務的研發中心及樣品生產基地。在出售事項後， 貴集團將分期關閉該物業內的生產線。為了 貴集團能夠零活地分期關閉生產線並能容許 貴集團於過渡期在該物業持續生產，賣方與買方訂立租賃協議以租用租賃物業於生產用途。

鑒於上述，吾等認為租賃協議是 貴集團在一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 租賃協議主要條款

賣方與買方已訂立關於租賃租賃物業的租賃協議。下文概列租賃協議的主要條款：

日期： 二零一二年九月二十七日

租戶： 賣方

業主： 買方

地址： 該物業中總建築面積為33,211平方米的若干部份

租期： 從完成日期起計初期十二個月及經租賃協議訂約方同意以同等條件延續租賃期十二個月

租金： 每月人民幣265,688元（相等於約324,140港元）

按金： 人民幣531,376元（相等於約648,279港元），相當於兩個月租金

其他條款： 在買方接收該物業後而在完成之前，買方將容許賣方繼續使用租賃物業，而賣方將繳付予買方場地佔用費，計算方法與租賃協議中之租金率相同。

吾等從 貴公司管理層得知，租賃協議的條款是經租賃協議立約方通過公平磋商及按一般商業條款釐定，其中月租人民幣265,688元是在考慮過可比較面積及區域的房屋租金後釐定。

吾等從 貴公司管理層得知，自該物業建成後， 貴公司從沒有把該物業出租予任何獨立第三方，亦沒有向任何獨立第三方租用任何位於該物業地區之同類物業。因此，吾等未能把租賃之每月租金跟獨立第三方的比較。然而，吾等已參閱通函附錄二，由測建行（獨立估值師）編製的估值報告，並得悉建築面積約82,949平方米的該物業估計市場租金為人民幣670,000元，即每平方米約人民幣8.1元。以建築面積33,211平方米的租賃物業計算，租賃協議的月租為每平方米約人民幣8.0元，與測建行評估的市價相符。

吾等亦與測建行討論估值採用的方式及主要的假設，並得知該物業租金是以比較法估值。吾等獲測建行告知，其已參考該物業所在地同類工業物業之可資比較市場租金，並作出相關調整以達致該物業之可接受及合理之估計市場租金。此外，吾等已審閱測建行為評估該物業市場租金所使用之可資比較資料（如可資比較物業性質、大小及位置等），並注意到可資比較物業之性質、大小及位置與

該物業類似。鑒於測建行為一間具有中國物業估值經驗之香港獨立合資格物業估值師，且測建行所採用之估值方法、假設及程序為專業資產估值師一般及普遍採用，且符合市場慣例並已遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。因此，吾等認為測建行用以釐定該物業租金估值之基準乃屬適當及公平合理，及估值報告所載之該物業估計市場租金乃評估租約項下每月租金之客觀市場租金。

鑒於上述，吾等認為租賃協議之條款是一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

8. 年度上限的基準

租賃協議項下擬建議的場地佔用費及租金年度上限概括如下：

表1 – 租賃年度上限 (包括場地佔用費及租金)

| 期間 | 年度上限 人民幣 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 3,188,256元 (相等於約3,889,673港元) |
| 二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 3,188,256元 (相等於約3,889,673港元) |
| 二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 1,594,128元 (相等於約1,994,837港元) |

根據租賃協議，買方將收取(i)該物業所有權轉為買方後的場地佔用費；及(ii)完成後的租金。預期該物業所有權將於二零一三年初轉為買方，及預期於二零一三年六月完成。因此，年度上限將覆蓋兩年半時間由二零一三年一月一日至二零一五年六月三十日。年度上限的釐定是基於租賃協議項下應付的場地佔用費及租金每月人民幣265,688元（相等於約324,140港元）。

在考慮到按照租賃協議應付的場地佔用費及租金是公平合理（詳情列於上述標題為「租賃協議主要條款」一節），吾等認為租賃協議的年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

9. 持續關連交易之年度審閱

貴公司在租賃協議期內將遵守上市規則第14A.37條至第14A.41條之規定，特別是：

- (a) 不得超越持續關連交易的年度上限；
- (b) 每年獨立非執行董事將審閱持續關連交易並在 貴公司年度報告內確認該等交易乃：
 - (i) 在 貴公司一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 依照一般商業條款訂立，或倘若沒有足夠之可比較交易以判斷該等條款是否屬一般商業條款，則按不遜於獨立第三者給予 貴公司或從 貴公司獲得（視乎情況而定）的條款訂立；及
 - (iii) 依據有關協議條款進行，且屬公平合理，並符合股東之整體利益；
- (c) 每年 貴公司核數師需向董事會呈遞確認函件（副本在 貴公司年度報告付印前不少於十個營業日送交聯交所）確認持續關連交易：
 - (i) 已獲得董事會批准；
 - (ii) 已根據租賃協議條款訂立；及
 - (iii) 沒有超越所披露的年度上限；
- (d) 董事會必須在 貴公司年度報告內列明其核數師是否已經確認上述(c)段提及之事項；及
- (e) 就租賃協議的任何改變或重訂， 貴公司將全面遵守上市規則第14A章所有適用的申報、年度審閱、披露及獨立股東批准的要求。

基於以上的審閱要求，吾等認為 貴公司及股東在持續關連交易項下的權益將獲恰當的保障。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為出售事項及租賃乃按一般商業條款於一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益，且租賃的年度上限對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，以及獨立股東在股東特別大會投票讚成批准出售協議、租賃協議及年度上限的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

凱利融資有限公司

董事總經理

顧福身

董事

曾詠儀

謹啟

二零一二年十月二十二日

1. 債務聲明

截至二零一二年八月三十一日營業日結束時止，亦即最後實際可行日期作為本通函付印前可作準備此債務聲明之日，集團債務情況如下：

借貸

於二零一二年八月三十一日營業日結束時，亦即最後實際可行日期作為本通函付印前可作準備之日，集團總借貸為618,000,000港元。總借資詳情撮要如下：

| | 港元 (百萬元) |
|------------------|------------|
| 已抵押的 銀行借貸 | 160 |
| 未有抵押的 銀行借貸 | 434 |
| | 594 |
| 欠共同控制實體未有抵押及擔保款項 | 24 |
| 總共貸款 | <u>618</u> |

銀行（已抵押的及未有抵押的）借貸為283,500,000港元，此等借貸經由公司及其下全資子公司就銀行貸款提供互為擔保。

有抵押銀行貸款由本集團的若干土地及樓宇以及投資物業作抵押，於二零一二年八月三十一日賬面值為318,400,000港元。

或然負債

於二零一二年八月三十一日，集團向一銀行提供一項金額擔保，就銀行提供予一共同控制實體的銀行貸款提供擔保。倘該項擔保被全數要求還款，總額為80,000,000港元，其中70,500,000港元被一共同控制實體於二零一二年八月三十一日動用。

就與稅務局的潛在稅務債務於二零一二年八月三十一日，如有，詳列如下：

自二零零八年至二零一一年，稅務局發出保障性所得稅評稅通知書，有關本公司若干全資擁有附屬公司於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核年度，即截至二零零四年十二月三十一日止四個財政期間的稅務評核。

本集團已就該保障性所得稅評稅向稅務局提呈反對。稅務局同意緩繳所徵收的全數稅款，該等附屬公司須購買為數約23,000,000港元的儲稅券。本集團應稅務局要求已於二零一二年七月及八月購買總額10,200,000港元2004/2005年度稅務評核的儲稅券。

於二零一一年十二月，稅務局副局長發出書面裁決書。裁決書裁定該等附屬公司須於香港繳納所得稅，及確認／修正於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核保障性所得稅開支合共約306,000,000港元。於二零一二年一月，本集團向審查委員會提交上述通知書，反對稅務局的裁決書。本集團正在等待上訴的結果。

於二零一二年三月，稅務局亦發出保障性所得稅評稅通知書，根據上述全資附屬公司於2005/2006年度書面決定額外評稅港幣90,500,000港元，本集團已就此等保障性所得稅評稅向稅務局提呈反對。稅務局同意緩繳所徵收的全數稅款，唯本集團須購買為數12,000,000港元的儲稅券。本集團已於二零一二年七月購買這些儲稅券。

稅務局根據裁決書發出2001/2002年度至2005/2006年度的保障性所得稅評稅合共396,500,000港元，乃按三個不同基準計算各稅務評核年度的相同溢利。

於二零一一年三月，本集團就一項有關稅務局是否有權對各集團公司於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核年度的相同溢利發出多重評稅的司法審查向法院提交申請。

司法覆核程序於二零一二年二月一日及二日進行聆訊。司法覆核判決已於二零一二年五月發下。本集團申請撤銷稅務局發出的各保障性所得稅評稅及有條件緩繳均不獲批准。原訟法庭認為，只要並無雙重課稅，稅務局可按不同基準就各納稅人的相同溢利發出多重評稅。

就本集團旗下附屬公司之業務營運活動模式及就本集團狀況，董事認為有關的集團公司毋須在本港繳納所得稅。

由於向審查委員會的上訴將進行聆訊，以上法律行動最終結果現由本集團法律顧問處理而所引致的財務影響（如有）現階段未能確定。

否認聲明

除以上披露及除了集團內部負債及正常貿易應付賬款，於二零一二年八月三十一日營業日止，集團未有未償還銀行透支、貸款、就借貸提供抵押、貸款及其它類似債務，承兌信用信貸下的債務（非一般商業票據）或承兌信貸、公司債券、抵押、優先索償權，財務租賃，分期借貸承諾，以上各項無論有否擔保或有否抵押的擔保或任何重大或然債項。

2. 營運資金

董事經考慮現有財務資源、銀行貸款、出售事項預計所得款項淨額及預計租賃所帶來的現金流出，在未能預見的情況下，集團具備足夠營運資金應付自通函後最少十二個月的資金需求。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日，董事就自二零一一年十二月三十一日（即集團作最近已公佈經審核財務報表準備之日）集團的財務貿易狀況及集團前景未發現重大不利轉變。

4. 集團財務及貿易前景

公司主要經營鞋履製造及貿易，在香港和中國投資及持有物業。於二零一二年六月三十日六個月期間集團錄得虧損淨額166,000,000港元，導致毛利下降，以及關停中國兩間工廠一次性所花費約47,400,000港元，如公司二零一二年六月三十日中期報告所述，為增加集團的盈利能力，集團將減低其日漸費力的製造業投資而集中發展高增值和盈利的業務，例如(i)建立品牌效應；及(ii)發展名牌特價購物中心業務。

以下為獨立估值師測建行就載入本通函而編製有關其對該物業於二零一二年八月十日的估值函件全文及估值證書。



香港
軒尼詩道1號
熙信大廈12樓

敬啟者：

關於：位於中國廣東省中山市火炬開發區張家邊村的工業綜合樓（「該物業」）

指示

依據新灃集團有限公司（「公司」）授意我等對由該公司及／或其附屬公司（以下統稱「集團」）持有的該物業作出估值，我等確實我等已經進行了現場檢視，作出有關查詢及獲取我等認為有需的額外資料，以求憑我等意見為貴方提供該物業於二零一二年八月十日（估值日）的市值。

作為我等估值報告部份，此函確認了被估值的該物業，對我等的估值基準及方式作出解釋，並列出我等在估值過程中的假設及契據調查，與及有限制的條件。

估值的基準

我等根據上市規則第五章、第12項應用指引及香港測量師學會（「HKIS」）發行的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）對該物業進行估值。

估值報告的過程中，除另有說明外我們亦假設，該物業可轉讓土地使用權其條款年度土地使用費已授出及任何應付地價已繳足。

我等很大程度上是倚賴集團及廣東衡德律師事務所，集團之法律顧問，就該物業之業權及集團在該物業持有之權益所提供的資料及意見。在估值過程中，我們亦假設集團擁有該物業之可執行業權，可在土地使用權屆滿期前自由不間斷地使用、佔用及分配該物業。

有關該物業之業權狀況及獲授之主要證書和執照詳列於估值證書之註解部分。

我等對該物業的物業權益估值乃我等認為的市值，其定義可解釋為「一項物業於估值日通過一自願買方及一自願賣方經過恰當的市況了解後按正常商業交易方式磋商其中參與各方在知情、慎重及不受強迫環境下進行買賣的估計金額。」。

該市值是賣方在市場上可以合理地獲取的最佳價格，與及買方在市場上可以合理地獲取的最優惠價格。這估計明確地排除因為特殊條款或環境，例如：非典型借貸、出售及租回安排、聯合經營、管理協議、特殊報酬或由任何與出售有關聯人仕給予的妥協或任何具特別價值的成份，而導致增加或削減了的一估計價格。該物業的市值亦沒有顧及到買賣費用，及沒有抵消任何關連稅款的估計。

我等的估值是根據香港測量師學會（「HKIS」）發行的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及為專業測量師一般認可估值程序及慣例進行的。

估值方式

鑑於所建樓宇及建築物的性質，市場上即時沒有可以辨別到可作為比較者，該物業不能夠以公開市場交易比較方法去估值。我等所以採用了「折舊重置成本(DRC)方式」去訂定此等物業權益的價值。

該DRC方式是基於某物業現役土地用途的市值估計，及根據目前在同區建造類似樓宇或建築物的建築費用去複製或重置估值樓宇或建築物到全新狀況所需的成本。並視乎觀察到的跡象或現存荒廢狀況，不論是實質、功能或經濟因素構成者，去計及應計折舊。在欠缺可比較交易的某一市場，DRC方式通常提供到最可靠的價值指示。

估值的假設

在對物業權益估值時，我等假設公司持有無保留及不間斷的使用權利。在乎全部繳付政府租金其他應付所需土地溢價／購入代價，可在尚餘批地期滿前將物業權益轉讓。

我等估價是假設該物業在公開市場出售，而沒有因為延遞合同、租回、聯同經營、管理合同或用作影響到價值的任何類似安排而得益。亦沒有計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權，且在我等估值中是沒有假設任何形式強制出售情況。

我等的估值沒有扣除物業的任何信用借款、按揭或欠款額或任何在執行出售而發生的費用或稅項。除非另有聲明，物業假設是沒有產權負擔、限制及可能對價值有不利影響的具有法律責任性質支出。

我等假設所有來自有關政府當局就已建樓宇及建築物或行將興建者的准許、批准及執照經已批發。除非另有聲明，我等亦假設建在地塊上的所有樓宇及建築物為業主所持有或經業主允准佔用。

除了在估值證書中陳述、辯明及考慮到的不規則事項以外，亦作出假設所有適當的分區、土地使用規例及其他限制經已被遵從。再者，除了估值證書另有註明以外，假設土地與改良的運用是在所描述物業權益界限之內，及沒有侵佔或非法進入情況存在。

法定業權調查

我等獲提供關於物業權益法定業權文件副本。唯因為目前中國的登記系統，未曾對物業的法定業權，或任何與該物業有關連負債作出調查。我等也沒有仔細檢查文件正本去確定擁有權，或去確定可能在交予我等的副本上沒有出現的任何修正。

本函所披露全部法定文件及估值證書只供參考之用，且不會就本函及估值證書所列物業權益關於法定業權的任何法律上事項承擔責任。

限制條件

我等於二零一二年八月六日檢驗過該物業外表及內面部份，然而沒有作出結構上測量亦沒有對該物業提供的任何服務設施作過任何測試。因此，我等不能報稱該物業是沒有腐朽、蟲蟻破壞或任何其他結構上缺陷。唯在檢驗過程中，我等沒有察覺任何嚴重缺陷。

我等在檢驗時沒有作出現場詳細量度測算。附上估值證書所提及的範圍、量度及面積是基於提供予我等文件內資料，故只是約數。

我等在很大程度上是倚賴公司所提供的資料，並在不同事項例如：規劃批准、法定通告、地役權、使用期間、樓宇竣工日期，使用詳情、地塊及樓面圖則、地塊及樓面面積，及其他就辨明公司持有該物業有效權益的有關事項方面接納了給予我等的提議。我等沒有見到規劃批准原文，及已作出假設該物業是遵照該等批准去建築、佔用及使用。

我等沒有理由去質疑公司為我等提供資料的真實性及準確性。我等亦獲公司告稱所提供資料沒有遺漏重要事實。我等認為我等已獲提供足夠資料去達成一有根據的意見及沒有理由去懷疑任何資料是被保留。

此致

新豐集團有限公司董事會
香港北角英皇道510號港運大廈10樓

代表
測建行(香港)有限公司
助理總經理
彭植鴻
謹啓
英國皇家特許測量師學會會員(產業測量)
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)

二零一二年八月十日

註： 彭植鴻先生為註冊專業測量師，在香港、澳門、中國及亞洲太平洋區域擁有逾十五年物業估值經驗。彭先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

**新豐集團有限公司持有物業
估值證書**

| 物業 | 概況 | 使用詳情 | 二零一二年 八月十日 況下的市值 |
|---|--|------------------------|---|
| 位於中國 廣東省中山市 火炬開發區 張家邊村的 工業綜合樓 (郵寄地址： 廣東省中山市 火炬開發區 逸仙路14號) | 該工業綜合樓建於一由四幅土地形成的不規則地塊，地塊總面積約108,170.99平方米(1,164,353平方尺)，位於中山市火炬開發區世紀路以東逸仙路交界。 | 目前該物業被集團擁有及用作為工廠及宿舍使用。 | 地值人民幣 68,220,000.00元 樓宇值人民幣 90,180,000.00元 |
| | 該物業包含被世紀路分割的兩大幅土地。其一主要用作工廠而另外用作宿舍用途。主要用作工廠的土地包含一幢四層高辦公樓，五幢兩層高工場，一幢在地面層設有飯堂的三層高宿舍，一所一層高的保安室，一幢七層高宿舍及一幢三層高宿舍。主要用作宿舍的土地包含一幢三層高飯堂及五幢七層高宿舍。樓房及結構在2000年至2005年期間落成。額外一幢六層高宿舍是在2008落成。 | | 合計人民幣 158,400,000.00元 |
| | 該物業總建築面積約82,949.23平方米(892,866平方尺)。 | | |
| | 四幅土地使用權已批作工業用地分別至二零四八年九月十六日、二零四八年十一月十六日、二零四八年十二月九日及二零四八年十二月二十一日期滿。 | | |

估計市場租金－每月人民幣670,000元

註解：

- (1) 根據中山市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該四幅土地的土地使用權已批予中山精美鞋業有限公司作工業用途。該等證書詳情概括如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 土地使用權期滿日 | 建築面積 (平方米) |
|------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| a) 中府國用(2002)字第151579號 | 二零零二年 六月二日 | 二零四八年 十一月十六日 | 24,968.7 |
| b) 中府國用(2002)字第151574號 | 二零零二年 六月二十四日 | 二零四八年 十二月二十一日 | 36,666.70 |
| c) 中府國用(2002)字第150792號 | 二零零二年 十二月十六日 | 二零四八年 十二月九日 | 4,040.59 |
| d) 中府國用(2004)字第150012號 | 二零零四年 一月十三日 | 二零四八年 九月十六日 | 42,495.00 |
| | | 總共 | <u>108,170.99</u> |

- (2) 根據中山市人民政府發出的三份房地證，該物業的業權屬於中山精美鞋業有限公司。該等證書詳情概括如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 建築物幢數 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|--------------------|------------|-------|-----|------------------|
| e) 粵房地證字第C1263425號 | 二零零三年一月十六日 | 6 | 1至4 | 44,002.82 |
| f) 粵房地證字第C1263426號 | 二零零三年一月十六日 | 9 | 1至7 | 34,803.96 |
| g) 粵房地證字第C1270783號 | 二零零三年一月十六日 | 1 | 3 | 639.33 |
| | | | 總共 | <u>79,446.11</u> |

- (3) 根據中山市人民政府於二零零八年七月四日發出的建設竣工驗收備案登記證，該六層高建築面積3,503.12平方米的宿舍樓已竣工。
- (4) 我等是參照集團中國法律顧問的法律意見作出以下假設去編訂我等的估值：
- (a) 中山精美鞋業有限公司擁有該物業的正式法定業權及有權將該物業連同土地使用權剩餘期限轉讓而無需繳付政府額外土地溢價或其他負擔性費用。所有土地溢價及安置補貼費及公用設施服務費已經完全清付。
 - (b) 該物業的設計及建築符合當地規劃規例並已獲得有關政府部門批准。
 - (c) 該物業可以隨意出售予當地買家。
- (5) 按照公司為我等提供的資料，主要批准，同意或許可的權證及批准狀況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房地產權證（部份） | 有 |
| 建設工程施工許可（新興建宿舍樓宇） | 有 |

1. 責任聲明

本通函內的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司及其聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉而(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7分部及第8分部（包括根據該等證券及期貨條例的條文，董事或最高行政人員持有或被視為持有的權益或淡倉）而須知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內；或(c)須根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所如下：

股份長倉

| 董事 | 附註 | 所持普通股數量 | | | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|-------|------|-----------|-------------|-------------|----------------------|
| | | 受益人 | 控股企業 | 總額 | |
| 陳庭川先生 | 1, 2 | 3,750,000 | 664,677,468 | 668,427,468 | 51.10% |
| 張聰淵先生 | 4 | 4,500,000 | – | 4,500,000 | 0.344% |
| 施新新先生 | 1, 3 | – | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |

附註：

- Well Success直接持有664,677,468股股份。First Dynamic International Limited（「**First Dynamic**」）持有Well Success逾三分之一已發行股本。Royal Pacific Limited（「**Royal Pacific**」）及Alexon International Limited（「**Alexon**」）分別持有First Dynamic逾三分之一已發行股本。因此，First Dynamic、Royal Pacific及Alexon均被視為持有664,677,468股股份。
- 陳庭川先生（「**陳先生**」）直接持有3,750,000股股份。Royal Pacific由TC Chan Family Holdings Limited（「**TCCFHL**」）全資擁有，而TCCFHL則由陳先生全資擁有。因此，陳先生被視為持有668,427,468股股份。

3. 施新新先生（「施先生」）持有Alexon全部已發行股本權益，故被視為持有664,677,468股股份。
4. 張聰淵先生直接持有4,500,000股股份，亦為Well Success的主要股東，持有Well Success已發行股本20.0%權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事及本公司主要行政人員或其等的關聯人士於本公司或其任何聯營企業（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(b)須根據證券及期貨條例第352條於該條所述登記冊登記之權益及淡倉，或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(ii) 依據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部任何人士擁有本公司股份及持短倉須作披露及本公司主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下公司及人士（董事及本公司主要行政人員除外）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及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條於該條所述登記冊登記之詳情如下：

股份短倉

| 股東 | 附註 | 資格 | 所持已發行股份 | | | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|---------------|----|------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | 直接權益 | 被視為 持有權益 | 總權益 | |
| Well Success | 1 | 受益人 | 664,677,468 | - | 664,677,468 | 50.81% |
| First Dynamic | 1 | 受控企業 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |
| Royal Pacific | 1 | 受控企業 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |

| 股東 | 附註 | 資格 | 所持已發行股份 | | | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|---|----|--------------|------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | 直接權益 | 被視為 持有權益 | 總權益 | |
| TCCFHL | 2 | 受控企業 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |
| 陳先生 | 2 | 受益人及 受控企業 | 3,750,000 | 664,677,468 | 668,427,468 | 51.10% |
| 吳淑芳 (「吳女士」) | 2 | 配偶 | - | 668,427,468 | 668,427,468 | 51.10% |
| Alexon | 1 | 受控企業 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |
| 施先生 | 3 | 受控企業 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |
| 劉玉華 (「劉女士」) | 3 | 配偶 | - | 664,677,468 | 664,677,468 | 50.81% |
| Frensham Investments Limited (「Frensham」) | 4 | 受益人及 受控企業 | 62,999,572 | 664,677,468 | 727,677,040 | 55.63% |
| 寶元工業(集團)有限公司 (「寶元」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |
| 裕元工業有限公司 (「裕元工業」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |
| Pou Hing Industrial Company Limited (「Pou Hing」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |

| 股東 | 附註 | 資格 | 所持已發行股份 | | | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|---|----|------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | 直接權益 | 被視為 持有權益 | 總權益 | |
| 裕元工業(集團)有限公司 (「裕元」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |
| Wealthplus Holdings Limited (「Wealthplus」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |
| 寶成工業(集團)有限公司 (「寶成」) | 4 | 受控企業 | - | 727,677,040 | 727,677,040 | 55.63% |
| Shah Capital Management | | 投資經理 | 206,318,375 | - | 206,318,375 | 15.77% |

附註：

1. 於最後實際可行日期，Well Success直接持有664,677,468股股份。First Dynamic持有Well Success逾三分之一已發行股本。Royal Pacific及Alexon分別持有First Dynamic逾三分之一已發行股本。因此，First Dynamic、Royal Pacific及Alexon均被視為持有664,677,468股股份。
2. 吳女士為本公司董事陳先生的妻子。Royal Pacific由TCCFHL全資擁有，TCCFHL則由陳先生全資擁有。於最後實際可行日期，Royal Pacific被視為持有664,677,468股股份（見附註1），故陳先生及吳女士被視為持有664,677,468股股份。此外，陳先生直接持有3,750,000股本公司股份，因此，吳女士被視為合共持有668,427,468股股份。
3. 劉女士為本公司董事施先生的妻子。於最後實際可行日期，施先生持有Alexon全部已發行股本，故被視為持有本公司664,677,468股股份（見附註1）。因此，劉女士被視為持有共664,677,468股股份。
4. 於最後實際可行日期，Frensham直接持有62,999,572股股份，並持有Well Success逾三分之一已發行股本，故被視為持有664,677,468股股份（見附註1）。Frensham為寶元的全資附屬公司，而寶元為裕元工業的全資附屬公司。裕元工業為Pou Hing的全資附屬公司，Pou Hing為裕元的全資附屬公司。Wealthplus為寶成的全資附屬公司，持有裕元逾三分之一已發行股本。因此，寶元、裕元工業、Pou Hing、裕元、Wealthplus及寶成均持有或被視為持有727,677,040股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份、相關股份及債券的權益，擁有根據

證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 其他權益披露

(i) 於合約及商業安排的利益

於實際可行日，除出售協議及租賃協議外，未有董事與集團內任何公司訂立有關集團業務上有效的合約及任何商業安排（被視為對集團業務構成影響）內存有重大利益。

(ii) 於資產的權益

除了出售協議及租賃協議外，未有任何董事於任何自2011年12月31日後（即集團最後已公佈的經審核財務報告的結算日）集團內任何公司被收購或出售的，或租賃的，或被建議收購或出售的，或租賃的資產存有任何直接或非直接利益。

(iii) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，未有任何董事及其聯營公司從事任何可能直接或間期與集團有競爭的業務。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，未有任何董事與本集團內任何公司訂立或擬訂立服務合約。

5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立）：

- (i) 於2010年11月11日，瀋陽房地產開發有限公司與瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局簽訂有關收購土地使用權的合同，金額約人民幣89,931,108元（相等於約104,715,952港元）；

- (ii) 於2011年1月20日，本公司全資擁有附屬公司Ample Apex Limited與瀋陽市規劃和國土資源局簽訂成交確認書，以確認Ample Apex Limited成功競得一塊位於瀋陽的地塊，金額約人民幣101,826,648元（相等於約124,228,511港元）；
- (iii) 於2011年1月20日，本公司全資擁有附屬公司鉑富有限公司與瀋陽市規劃和國土資源局簽訂成交確認書，以確認鉑富有限公司成功競得一塊位於瀋陽的地塊，金額約人民幣65,727,335元（相等於約80,187,349港元）；
- (iv) 於2011年2月23日，本公司全資擁有附屬公司True Wealth Properties Limited與三菱地所株式會社就成立Premier Ever Group Limited簽訂協議組成合營企業以發展及經營本集團位於中國瀋陽的旗艦高級名牌特價購物中心尚柏奧萊；
- (v) 於2011年4月11日，本公司與Well Success就有關透過公開發售方式按認購價每發售股份0.25港元於記錄日期以每持有兩股股份發行一股發售股份的基準公開發售的包銷安排訂立之包銷協議；
- (vi) 該出售協議；及
- (vii) 租賃協議。

6. 訴訟

自二零零八年至二零一一年，稅務局發出保障性所得稅評稅通知書，有關本公司若干全資擁有附屬公司於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核年度，即截至二零零四年十二月三十一日止四個財政期間的稅務評核。

本集團已就該保障性所得稅評稅向稅務局提呈反對。稅務局同意緩繳所徵收的全數稅款，該等附屬公司須購買為數約23,000,000港元的儲稅券。本集團應稅務局要求已於二零一二年七月及八月購買總額10,200,000港元2004/2005年度稅務評核的儲稅券。

於二零一一年十二月，稅務局副局長發出書面裁決書。裁決書裁定該等附屬公司須於香港繳納所得稅，及確認／修正於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核保

障性所得稅開支合共約306,000,000港元。於二零一二年一月，本集團向審查委員會提交上述通知書，反對稅務局的裁決書。本集團正在等待上訴的結果。

於二零一二年三月，稅務局亦發出保障性所得稅評稅通知書，根據上述全資附屬公司於2005/2006年度書面決定額外評稅港幣90,500,000港元，唯本集團已就此等保障性所得稅評稅向稅務局提呈反對。稅務局同意緩繳所徵收的全數稅款，本集團須購買為數12,000,000港元的儲稅券。本集團已於二零一二年七月購買這些儲稅券。

稅務局根據裁決書發出2001/2002年度至2005/2006年度的保障性所得稅評稅合共396,500,000港元，乃按三個不同基準計算各稅務評核年度的相同溢利。

於二零一一年三月，本集團就一項有關稅務局是否有權對各集團公司於2001/2002年度至2004/2005年度的稅務評核年度的相同溢利發出多重評稅的司法審查向法院提交申請。

司法覆核程序於二零一二年二月一日及二日進行聆訊。司法覆核判決已於二零一二年五月發下。本集團申請撤銷稅務局發出的各保障性所得稅評稅及有條件緩繳均不獲批准。原訟法庭認為，只要並無雙重課稅，稅務局可按不同基準就各納稅人的相同溢利發出多重評稅。

就本集團旗下附屬公司之業務營運活動模式及就本集團狀況，董事認為有關的集團公司毋須在本港繳納所得稅。

於最後實際可行日期，除上述披露外，董事就其所知及所信，集團及其下任何子公司未有未決而涉及任何重大訴訟、訟裁及索償的威脅。

7. 專家資歷及同意書

以下為曾於本通函發表意見及建議之專家之資歷：

| 名稱 | 資歷 |
|-----|--|
| 凱利 | 凱利融資有限公司，一間可進行「證券及期貨交易條例」第6類受規管活動的持牌公司 |
| 測建行 | 獨立專業估值師 |

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團內任何成員公司持有任何直接及間接股份，或擁有任何可認購或提名任何人士去認購自2011年12月31日起（即本集團已刊發經審核財務報表的結算日）本集團內任何股份，任何利益，直接或間接，於任何可收購，出售或租賃或建議被收購，出售或租賃於本公司或其任何附屬公司。

凱利及測建行已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 備查文件

下列文件之副本於截至股東特別大會日期（包括該日）止任何工作日之一般營業時間內，於本公司之香港註冊辦事處（地址為香港北角英皇道510號港運大廈10樓）可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則於最後實際可行日期可供查閱；
- (ii) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (iii) 本公司截至二零一二年六月三十日止之中期報告；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14頁；
- (v) 凱利意見函件，全文載於本通函第15至28頁；
- (vi) 測建行編製之估值報告，全文載於本通函附錄二；

- (vii) 本附錄「重大合約」一段所述之各份重大合約副本；
- (viii) 本附錄「專家資歷及同意書」一段所述之同意書；
- (ix) 自2011年12月31日（即本集團已刊發經審核財務報表的結算日）起本公司根據上市規則第14章所規定刊發的通函；及
- (x) 本通函。

9. 其他

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda總辦事處及香港主要營業地點位於香港北角英皇道510號港運大廈10樓。
- (ii) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iii) 本公司秘書周素瑛小姐為律師（定義見法律執業者條例）。
- (iv) 本通函及附帶的委任代表表格以英文本為準。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LTD.

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

股東特別大會通告

茲通告新豐集團有限公司謹訂於二零一二年十一月七日(星期三)上午十時假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准中山精美鞋業有限公司(「賣方」)(本公司之間接全資附屬公司)及福建威霖實業有限公司(「買方」)於二零一二年九月二十七日訂立出售協議，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買總代價為人民幣143,000,000元與建位於中國廣東省中山市火炬開發區張家邊村地塊上的一幢工業綜合樓連土地使用權(「物業」)(「出售協議」)，註有「A」字樣之該協議之副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別。
- (b) 批准根據出售協議項下的租賃協議，註有「B」字樣之該協議之副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議：批准本公司二零一二年十月二十二日發出之通函中所指租賃協議就租賃應付的建議年度上限。」

承董事會命
新豐集團有限公司
主席
陳庭川

香港，二零一二年十月二十二日

於本公告日，本公司董事為：

執行董事：

陳庭川先生 (主席)
施新新先生 (副主席及董事總經理)
張聰淵先生 (副主席)
詹陸銘先生
陳芳美女士
何挺博士

非執行董事：

李義男先生

獨立非執行董事：

鄭家成先生
馮雷明先生
何成澤先生
黃勝藍先生