
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Pak Tak International Limited (百德國際有限公司)*之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



PAK TAK INTERNATIONAL LIMITED

(百德國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2668)

構成一項主要及關連交易之
出售ADDLINK LIMITED之全部已發行股份
構成持續關連交易之香港特許協議及中國租賃協議
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

洛爾達有限公司

董事會函件載於本通函第8至33頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第34至35頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問洛爾達有限公司函件載於本通函第36至59頁，當中載有其就出售協議、香港特許協議及中國租賃協議之條款及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一四年八月十八日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂村安居街21號粉嶺工貿大廈4樓404至411室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，惟無論如何須盡快於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處之辦事處卓佳標準有限公司，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及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一四年七月二十九日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	34
洛爾達函件.....	36
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 有關不動產之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「Addlink」	指	Addlink Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於最後可行日期為本公司之全資附屬公司
「Addlink銷售股份」	指	Addlink股本中62,000股每股面值1.00美元之普通股及資本化股份（如有），相當於緊接出售完成前之Addlink之全部已發行股本
「該公佈」	指	本公司於二零一四年六月十八日就（其中包括）出售、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Best Ahead」	指	Best Ahead Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後可行日期由鄭先生及執行董事羅輝城先生均等擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營正常銀行業務之日（不包括星期六、星期日、公眾假期及香港於上午九時正至下午五時期間之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日）
「業務轉讓協議」	指	百德針織廠（作為賣方）與百德貿易（作為買方）於二零一四年六月十八日訂立之協議，據此，百德針織廠有條件同意作為重組之一部份出售其與成衣產品經銷業務有關之資產及負債予百德貿易

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化股份」	指	於緊接出售完成前，可能按發行價（以資本化出售集團應付餘下集團之款項方式償付）發行予本公司之Addlink股本中之一股普通股
「本公司」	指	Pak Tak International Limited（百德國際有限公司）*（股份代號：2668），一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「完成賬目」	指	出售集團於完成日期之未經審核綜合資產負債表及出售集團自二零一三年十月一日起至完成日期止期間之未經審核綜合收益表及未經審核綜合全面收益表
「完成日期」	指	出售完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣Addlink銷售股份之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	本公司向鄭先生出售Addlink銷售股份
「出售協議」	指	本公司（作為賣方）與鄭先生（作為買方）就出售而於二零一四年六月十八日訂立之有條件買賣協議
「出售完成」	指	完成出售協議
「出售集團」	指	Addlink及其附屬公司（不包括裕泰毛織及百德東莞）及百德（廣泰）

* 僅供識別

釋 義

「東莞廠房」	指	誠如本通函「董事會函件－有關不動產之資料」一段第4項及附錄二所詳述之不動產
「成衣產品」	指	成形針織成衣產品
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港特許協議」	指	本公司（作為獲特許人）與百德針織廠（作為特許人）於出售完成時將予訂立之特許協議，據此，百德針織廠將特許本公司使用特許物業，惟須根據當中所載之條款及受其規限
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港辦公室」	指	誠如本通函「董事會函件－有關不動產之資料」一段第1項及附錄二所詳述之不動產
「不動產」	指	誠如本通函「董事會函件－有關不動產之資料」一段及附錄二所詳述之於重組完成及出售完成後由出售集團擁有及／或應佔之不動產
「獨立董事委員會」	指	將予成立之由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，藉以考慮出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易及向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除鄭先生及其聯繫人士以外之股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「最後可行日期」	指	二零一四年七月二十八日，即於本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「租賃物業」	指	位於中國廣東省東莞橋頭鎮橋龍路之建築面積約35,012平方米之工廠綜合大樓之若干部份，即東莞廠房之一部份，更多詳情載於中國租賃協議
「特許物業」	指	位於香港新界粉嶺安居街21號粉嶺工貿大廈4樓405-410室之建築面積約557平方米之若干部份，即香港辦公室之一部份，更多詳情載於香港特許協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一四年十二月三十一日，或本公司與鄭先生可能書面協定之有關較後日期
「Mega Grade」	指	Mega Grade Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，且於出售完成後為餘下集團之成員公司
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「鄭先生」	指	鄭季春先生，為本公司之執行董事兼行政總裁及主要股東

釋 義

「洛爾達」	指	洛爾達有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行就證券及期貨條例而言之第6類（就企業融資提供意見）受監管活動之持牌法團，並為就出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「百德東莞」	指	百德針織製衣（東莞）有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，且於出售完成後為餘下集團之成員公司
「百德針織廠」	指	百德針織製衣廠有限公司，一間於香港註冊成立之公司，於緊接出售完成前為本公司之間接全資附屬公司，且將於緊隨出售完成後由鄭先生透過Addlink間接全資擁有
「百德（廣泰）」	指	百德（廣泰）針織有限公司，於緊接出售完成前為本公司之聯營公司，而將於出售完成後為餘下集團之成員公司
「百德貿易」	指	百德香港貿易有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，且於出售完成後為餘下集團之成員公司
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）

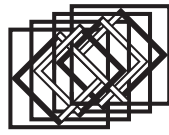
釋 義

「中國租賃協議」	指	百德東莞（作為租戶）與百德針織廠（作為業主）於出售完成時將予訂立之租賃協議，據此，百德針織廠將向百德東莞出租租賃物業，惟須根據當中所載之條款及受其規限
「建議年度上限」	指	香港特許協議及中國租賃協議項下之交易之建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「餘下集團」	指	本公司、Mega Grade、百德貿易、百德東莞及裕泰毛織
「零售業務」	指	零售成衣產品及有關服裝配飾以及兒童及嬰兒服裝、配飾及產品業務
「重組」	指	本集團為出售完成而進行之建議企業重組，其進一步詳情載於本通函「董事會函件－重組」一段內
「裕泰毛織」	指	裕泰毛織有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司，且於出售完成後為餘下集團之成員公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年八月十八日召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「購股權計劃」	指	本公司根據於二零一一年八月二十三日通過之股東決議案批准及採納之購股權計劃
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「估值師」	指	利駿行測量師有限公司，獨立合資格專業估值師
「%」	指	百分比

倘本通函所述之中國實體中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文本為準。



PAK TAK INTERNATIONAL LIMITED

(百德國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2668)

執行董事：

鄭季春先生
連植焜先生
連永洲先生
羅輝城先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事兼主席：

劉嘉彥先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
新界粉嶺
安樂村
安居街21號
粉嶺工貿大廈
4樓404至411室

獨立非執行董事：

何敏怡女士
源子敬先生
林柏森先生

敬啟者：

**構成一項主要及關連交易之
出售ADDLINK LIMITED之全部已發行股份
構成持續關連交易之香港特許協議及中國租賃協議
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述該公佈，於二零一四年六月十八日聯交所交易時段後，本公司與鄭先生訂立出售協議，據此，(其中包括)本公司已有條件同意出售而鄭先生已有條件同意購買Addlink銷售股份，代價為109,309,000港元(可予調整)。

* 僅供識別

董事會函件

謹此亦提述本公司日期為二零一四年七月二十五日之公佈，內容有關延遲寄發本通函。

本通函旨在向股東提供（其中包括）(i)出售協議、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iv)獨立財務顧問洛爾達致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(v)有關不動產之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

出售協議

於二零一四年六月十八日（收市後），本公司與鄭先生就有條件出售Addlink銷售股份予鄭先生訂立出售協議。出售協議之主要條款載列如下：

訂約方

賣方： 本公司

買方： 鄭先生

將予出售之資產

根據出售協議，鄭先生已有條件同意收購而本公司已有條件同意出售Addlink銷售股份（相當於緊接出售完成前Addlink之全部已發行股本），惟受出售協議之條款及條件所規限。

條件

出售完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東（根據上市規則須放棄投票之該等股東除外）於股東特別大會上以投票表決方式通過所有必要決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易（包括香港特許協議及中國租賃協議項下擬進行之交易）；
- (b) 完成重組；

董事會函件

- (c) 百德針織廠結欠之尚未償還銀行貸款（「貸款融資」）已獲償付；及
- (d) 有關各方已就訂立及履行出售協議之條款取得所有其他必需同意、授權及批准（或，視情況而定，相關豁免）。

為免生疑問，倘(i)有關銀行書面確認償付（或達致類似作用）貸款融資；或(ii)貸款融資可被由出售集團取得之新銀行融資所取代，而本公司毋須提供任何公司擔保或抵押，則貸款融資將被視為已獲償付。

上述條件均不可獲豁免。倘任何上述條件未能於最後截止日期或之前達成，則本公司或鄭先生將毋須進行買賣Addlink銷售股份，而出售協議將予終止。倘出現有關終止，則訂約方概不可向另一方提出任何索償，惟出售協議之任何訂約方之任何先前違反出售協議者除外。

代價

- (1) 根據出售協議，Addlink銷售股份之初步代價（可按下文所載予以調整）為109,309,000港元，將於出售完成時以現金支付。初步代價乃由鄭先生與本公司經公平磋商後達致，並經參考(i)於二零一三年九月三十日之不動產市值之85%及(ii)於出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表所示之出售集團於二零一三年九月三十日之綜合資產及負債淨值之未經審核賬面值（不包括不動產之賬面值）（「先前金額」）而釐定，誠如下列公式所說明：

$$A = B \times 85\% - C$$

- A： 初步代價金額109,309,000港元。
- B： 於二零一三年九月三十日，由出售集團擁有及／或應佔不動產之市值135,760,000港元。
- C： 出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表所示之先前金額，即指負債淨額6,087,000港元。

董事會函件

- (2) 本公司將於簽訂出售協議後指示估值師對於二零一四年五月三十一日之不動產之市值進行更新估值，該估值將為最終及具約束力。根據出售協議之條款，於釐定不動產之市值（誠如估值師於出售完成前發出之估值報告所示）（「**估值金額**」）後，倘估值金額與上文第(1)段所述之於二零一三年九月三十日之不動產市值存在差異，則初步代價將予調整，致使經調整代價將相等於(i)估值金額之85%及(ii)先前金額（可按下文第(3)段所規定予以調整）之總和。

誠如估值報告所示不動產於二零一四年五月三十一日之估值金額達133,790,000港元。敬請參閱本通函附錄二有關估值師就不動產編製之估值報告全文。由於估值金額低於不動產於二零一三年九月三十日之市值（誠如上文第一段所提述），買賣Addlink銷售股份之代價為107,634,500港元，經如下調整：

$$D = E \times 85\% - C$$

D： 經調整代價金額107,634,500港元。

E： 估值金額133,790,000港元。

C： 誠如出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務狀況表所示之先前金額，即指負債淨額6,087,000港元。

- (3) 此外，本公司將於自完成日期起至完成日期後第45個營業日當日止期間內向鄭先生交付完成賬目，當中列示出售集團於完成日期之綜合資產及負債淨值之未經審核賬面值（不包括完成賬目所示之不動產賬面值）（「**有關金額**」），其將為最終及具約束力。倘：
- (a) 完成賬目所示之有關金額低於先前金額，則鄭先生就Addlink銷售股份應付之代價金額（經按上文第(2)段所述予以調整後）將按相等於先前金額與有關金額之差額之金額予以減少，於此情況下，本公司須（如適用）向鄭先生退還該金額；或

董事會函件

- (b) 完成賬目所示之有關金額超出先前金額，則鄭先生就Addlink銷售股份應付之代價金額（經按上文第(2)段所述予以調整後）將按相等於有關金額與先前金額之差額之金額予以增加，於此情況下，鄭先生須向本公司支付該額外金額。
- (4) 倘本公司於出售完成時向鄭先生交付完成賬目，則上文所述鄭先生將向本公司支付之代價（經按上文第(2)段所述予以調整後）將根據上文第(3)段所載調整按相等於短缺款項或超出款項（視乎情況而定）之金額進一步予以調整。否則，本公司或鄭先生（視乎情況而定）須於交付完成賬目後五(5)個營業日內（或本公司與鄭先生可能協定之有關其他日期）以現金向另一方支付根據上文第(3)段所載調整之相等於短缺款項或超出款項（視乎情況而定）之金額。

上述對初步代價之調整條款乃由鄭先生與本公司經考慮出售項下之不動產涉及一組位於不同地區之多項資產令本公司難以促成鄭先生以外之單一潛在買家之事實後經公平磋商後達致。此外，於公開市場一次性為出售項下之各項資產及不動產逐個物色大量買家可能並不切實可行，於此情況下，本公司可能於物色有關買家時面臨時間及促成成本以及成功完成出售各項資產而並無遺漏任何出售資產存在不確定性。

根據上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所載之代價基準及調整乃按一般商業條款訂立，而有關條款屬公平合理並符合本公司及獨立股東之整體利益。

重組

為籌備出售完成，本公司將進行重組，其詳情載列如下：

- (a) 於本公司之經營附屬公司百德東莞（持有經營成衣產品製造業務所必須之所需牌照、特許證以及機器及設備，並為本集團之製造分部）之全部股權將以92,689,075港元之代價（其乃根據百德針織廠就百德東莞支付之歷史投資成本釐定）自百德針織廠轉讓予本公司之間接附屬公司百德貿易；

董事會函件

- (b) 裕泰毛織（其主要於海外市場從事製造及經銷成衣產品）股本中之全部已發行股份將以10,000港元之代價（其乃根據裕泰毛織之已發行股本釐定）自Addlink轉讓予本公司之全資附屬公司Mega Grade；及
- (c) 百德針織廠將轉讓與經銷成衣產品有關之資產（包括與經銷成衣產品有關之應收賬款、存貨、相關銷售合約及採購訂單之所有利益，惟不包括零售業務、百德針織廠擁有之不動產、就經營出售集團而言與零售業務有關之若干知識產權及其他附屬資產及權利）及負債予百德貿易（「業務轉讓」），初步代價為61,996,000港元，其乃經參考百德針織廠於二零一三年九月三十日之管理賬目所示之有關資產及負債之價值而釐定（可根據百德針織廠於業務轉讓完成日期之管理賬目按等額基準予以調整）。

於二零一三年九月三十日，百德針織廠之應收賬款總額為96,100,000港元及應付賬款總額為29,600,000港元，其構成將自百德針織廠轉讓予百德貿易之資產及負債之主要部份。倘出售於二零一三年九月三十日進行，則百德針織廠將須轉讓約66,500,000港元之資產淨值予百德貿易。

根據百德針織廠於二零一四年三月三十一日之經審核財務報表，百德針織廠之應收賬款總額為6,400,000港元及應付賬款總額為12,100,000港元，其構成將自百德針織廠轉讓予百德貿易之資產及負債之主要部份。倘出售於二零一四年三月三十一日進行，則百德針織廠將須轉讓約5,700,000港元之負債淨額予百德貿易。

百德針織廠之應收賬款及應付賬款於二零一三年九月三十日至二零一四年三月三十一日期間之波動乃由於成衣產品貿易業務之季節性因素所致。各歷年六月至十月期間為旺季，客戶對成衣產品之需求開始飆升，而百德針織廠自其客戶接獲大部份訂單以供冬季銷售。因此，百德針織廠一般於各歷年六月至十月期間錄得更高數額之應收賬款及應付賬款，而於各歷年一月至三月期間錄得較低數額之應收賬款及應付賬款，於此期間，百德針織廠自其客戶接獲最少之貿易訂單。此外，作為就業務轉讓進行之過渡安排之一部份，百德針織廠已自二零一三年十月起代表百德貿易為餘下集團之營運採購原材料。因此，於二零一四年三月三十一日，百德針織廠之應付賬款高於通常情況並超過應收賬款金額。

董事會函件

鑑於上述情況，將自百德針織廠轉讓予百德貿易之資產及負債之價值差額及因此業務轉讓之代價將不會影響鄭先生就銷售Addlink銷售股份而應付予本公司之代價金額，原因為將根據業務轉讓自百德針織廠轉讓予百德貿易之負債／資產淨值及餘下集團與出售集團之間之其他款項將於出售完成前悉數結算。有關結算詳情載於本函件「完成前承諾」一段。

進行重組有意令餘下集團將於出售完成後繼續從事製造及經銷成衣產品，而不動產及零售業務將繼續由出售集團保留。

重組須待以下各項獲達成後，方告完成：(a)百德針織廠之股東及董事通過所有必要決議案，以批准、確認及追認業務轉讓協議及其項下擬進行之交易；(b)百德貿易之唯一股東兼董事通過所有必要決議案，以批准、確認及追認業務轉讓協議及其項下擬進行之交易；(c)出售協議已根據其條款（有關完成重組之條件除外）成為無條件；及(d)就轉讓經營餘下集團所需之貨車及汽車予百德貿易而言之所有政府及監管批准。為促進出售完成，重組之完成將於出售完成前進行。百德針織廠及百德貿易須盡力促使於二零一四年十二月三十一日（或百德針織廠與百德貿易可能協定之有關其他日期）或之前達成上述條件。除上文(d)段所載之條件可由百德貿易以書面豁免外，上述其他條件均不可獲豁免。

作為重組之一部份，出售集團已終止其與製造及經銷成衣產品之僱員訂立之僱傭合約，而餘下集團已與該等僱員訂立新僱傭合約，其條款與有關僱員與出售集團之僱傭條款並無差異，或構成就香港法例第57章僱傭條例而言之適宜且並不遜色之僱傭條款。

董事會函件

於最後可行日期，本集團之現有客戶（彼等分別貢獻本集團截至二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之收益約68%及65%）已向餘下集團發出成衣產品之採購訂單。本集團之該等主要客戶將繼續向百德貿易下採購訂單。此外，本集團之一名主要現有客戶（其貢獻本集團截至二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之收入約13.3%及15%）已開設客戶賬戶，自二零一四年六月起開始向百德貿易下訂單。本集團之另一主要客戶（其貢獻本集團截至二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之收入約18.7%及20%）仍正在實施與百德貿易開設客戶賬戶之必要程序。董事會預期，此客戶將於今年十月或十一月向百德貿易下訂採購訂單。董事會亦預期，自本集團該等主要客戶產生之營業額將由餘下集團確認，從而將可令其達致有意義之營運規模及為餘下集團產生可持續溢利。

緊隨出售完成後，餘下集團將繼續主要從事製造及經銷成衣產品（作為整合業務），致使餘下集團將繼續屬可營運並在不依賴出售集團之情況下可長期持續經營。與此同時，出售集團將繼續從事物業及資產租賃以及零售業務。

完成前承諾

本公司及鄭先生協定，倘餘下集團於緊接出售完成前結欠出售集團任何款項（「**首筆債務**」），則待上文「條件」一段所載之先決條件（「**條件**」）獲悉數達成後，百德針織廠之董事將向Addlink宣派金額相等於首筆債務項下之尚未償還金額之特別股息，而Addlink繼而將向本公司宣派相同金額作為特別股息（「**特別股息**」）。Addlink應向本公司支付之特別股息將被視為抵銷餘下集團於出售完成時於首筆債務項下結欠出售集團之相同金額，而於有關抵銷後，(a)本公司及餘下集團之其他成員公司將獲解除及免除其於首筆債務項下之還款責任以及任何過往或現有索償，包括但不限於出售集團可能就或因或有關首筆債務而向本公司及餘下集團之其他成員公司作出之所有任何款項、訴訟、法律程序、索償及要求；及(b) Addlink將獲解除及免除其向本公司支付特別股息之責任。

董事會函件

此外，本公司及鄭先生協定，倘出售集團於緊接出售完成前結欠餘下集團任何尚未償還款項（「第二筆債務」），則待條件獲悉數達成後，Addlink將於緊接出售完成前按發行價（將透過將相等於第二筆債務項下之尚未償還金額之款項資本化而予以支付）向本公司配發及發行資本化股份，而於發行資本化股份後，出售集團將獲解除及免除其於第二筆債務項下之還款責任以及任何過往或現有索償，包括但不限於本公司及餘下集團之其他成員公司可能就或因或有關第二筆債務而向出售集團作出之所有任何款項、法律程序、索償及要求。本公司及鄭先生協定，資本化股份將構成Addlink銷售股份之一部份，其代價將按上文「代價」一段所述相應予以釐定及調整（如適用）。

出售完成

出售完成將於出售協議所載最後一項條件獲達成後之第五個營業日（或本公司與鄭先生可能書面協定之有關其他日期）進行。

於出售完成及完成重組後，Addlink及出售集團之其他成員公司將不再為本公司之附屬公司。本公司將不再於出售集團擁有任何權益。

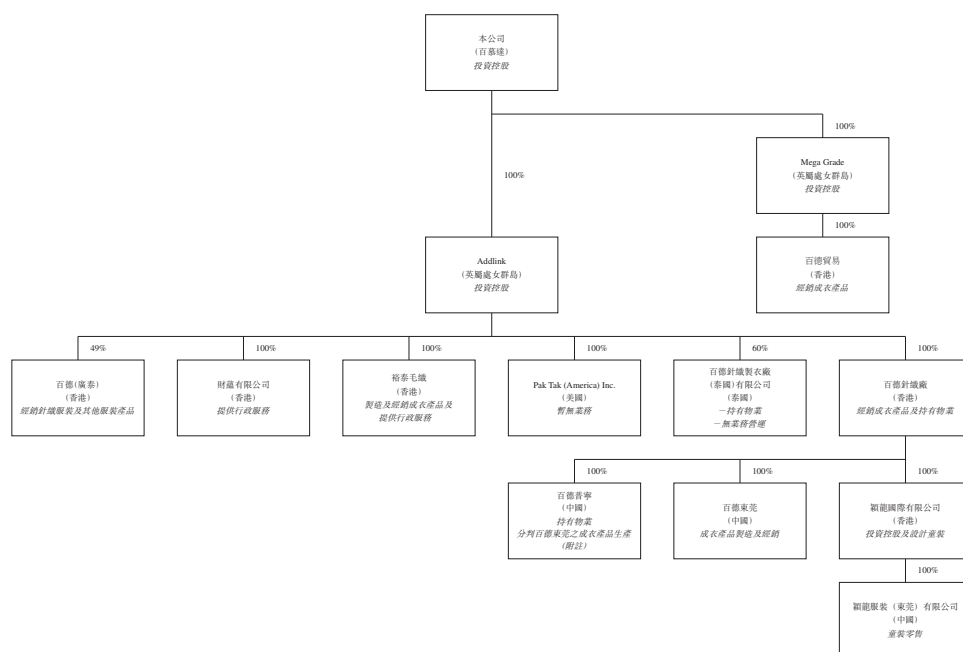
董事會函件

本公司於最後可行日期及緊隨出售完成後之集團架構

下圖列示本集團於最後可行日期之企業架構以及餘下集團及出售集團於緊隨出售完成後之企業架構：

(A) 於最後可行日期

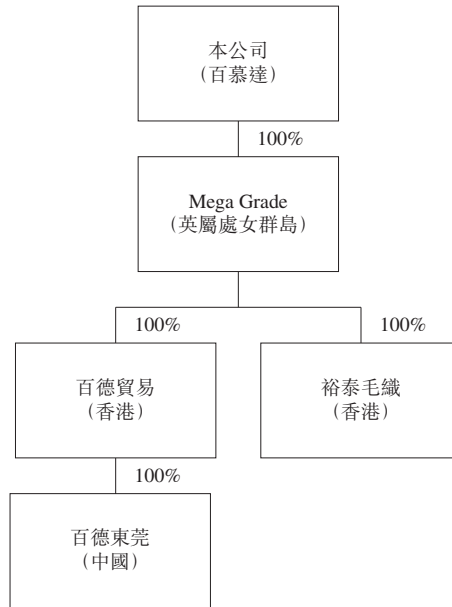
本公司及其附屬公司及聯營公司之集團架構及彼等各自之主要業務活動詳情載列如下：



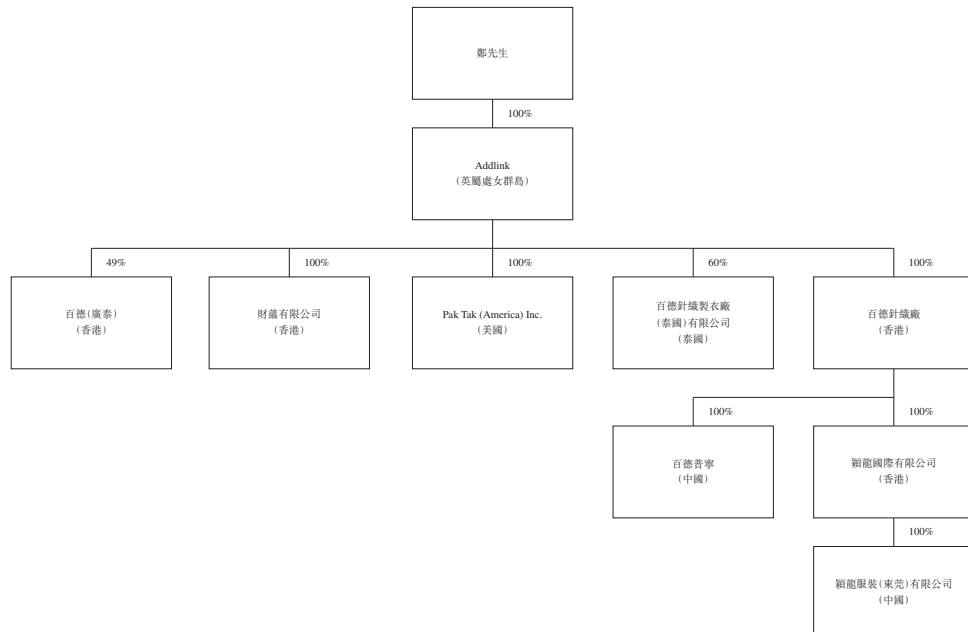
附註：於出售完成後，百德普寧之製造業務將告終止。

董事會函件

(B) 餘下集團於出售完成後之集團架構



(C) 出售集團於出售完成後之集團架構



董事會函件

出售之財務影響

盈利

根據經調整出售之代價107,634,500港元（可予調整）及經扣除出售之必需專業費用及所有相關開支後，並參考出售集團於二零一四年三月三十一日之未經審核財務業績後，出售之預期收益將約為5,000,000港元。出售產生之實際收益或虧損可予變動及視乎(i)出售集團於截至出售完成日期當日之溢利或虧損；(ii)完成出售及其項下擬進行之交易之專業費用及所有相關開支之金額；(iii)本公司核數師於年度審核時將予進行之最終審核；及(iv)本函件「代價」一段所載經調整後之最終代價而定。

資產

於二零一四年三月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為265,849,000港元，其中約110,087,000港元為出售集團應佔。根據餘下集團之未經審核財務資料，假設出售完成已於二零一四年三月三十一日進行，則餘下集團之資產將約為243,517,000港元。

負債

於二零一四年三月三十一日，本集團之經審核綜合負債總額約為82,305,000港元，其中約9,532,000港元為出售集團應佔。根據餘下集團之未經審核財務資料，假設出售完成已於二零一四年三月三十一日進行，則餘下集團之負債總額將約為55,893,000港元。

於出售完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再綜合計入餘下集團之財務報表。

董事會函件

出售之銷售所得款項之擬定用途

出售經調整代價之所得款項金額為107,634,500港元（可予調整），經扣除因出售而產生之必要成本及開支後，將用作餘下集團之一般營運資金，從而將增強及改善其現有製造及經銷成衣產品業務之營運。

進行出售之理由及裨益

本集團主要從事製造及經銷成衣產品業務。

本公司認為，出售為變現不動產之價值及出售產生虧損之附屬公司及投資（如零售業務及於泰國之投資）之良機，以透過為餘下集團提供必要財務資源以加強其現有業務營運、償還其到期之借貸（如有）以改善本公司之財務狀況、改善本集團之營運資金狀況及流動資金以增強餘下集團之財務狀況以及提高其把握未來業務及投資機遇（如有）之能力。

此外，出售及香港特許協議及中國租賃協議項下之安排將令本集團可出售該等對餘下集團營運而言不再需要之不動產，並特許及租回就餘下集團之營運而言已長期動用之不動產之相關部份，理由如下：

- (a) 約53%之香港辦公室之建築面積已由餘下集團使用以經營其經銷成衣產品業務。約54.3%之東莞廠房之建築面積已由餘下集團使用以經營其製造成衣產品業務。鑑於香港辦公室及東莞廠房並未為餘下集團之經營所盡用，本公司認為，透過出售整個東莞廠房及香港辦公室變現東莞廠房及香港辦公室之價值，並特許及按相當於市場租金之租金或特許費租回就本集團營運所用之東莞廠房及香港辦公室部份符合本公司及股東之利益。

董事會函件

- (b) 本集團有一幅位於新界之現時閒置之土地（「閒置土地」）。於泰國之辦公單位及工廠綜合大樓（「泰國物業」）現時閒置，而本集團於泰國之生產及營運自二零零七年起已終止。本公司認為，出售對本集團營運而言不再需要之泰國物業及閒置土地符合本公司及獨立股東的利益。同時，百德普寧之製造業務將於出售完成後終止。本公司認為，出售對本集團營運而言不再需要之百德普寧所擁有之不動產符合本公司及股東之利益。

百德（廣泰）由本集團持有49%權益及由兩名獨立第三方（「廣泰合營夥伴」）合共持有51%權益，並已於本公司之綜合財務報表內按權益會計法入賬列作聯營公司。由於廣泰合營夥伴於百德（廣泰）擁有控制權，百德（廣泰）之整體業務策略及方針以及管理由廣泰合營夥伴制定及控制，而本集團僅作為百德（廣泰）之被動投資者。由於本集團僅為百德（廣泰）之少數股東及對其業務策略及方針具有有限控制，因此，本公司認為，保留百德（廣泰）並不符合餘下集團之利益。於出售完成後，倘百德（廣泰）與餘下集團之間進行觸發須遵守上市規則之任何交易，本公司將於適當時候作出適當公佈。

財蘊有限公司、Pak Tak (America) Inc.及穎龍國際有限公司為投資控股公司或於最後可行日期僅有少量或並無業務經營之暫無業務公司。出售該等附屬公司旨在合理優化餘下集團之架構及降低持續行政開支。

出售零售業務之理由

本集團之零售業務較其製造業務處於初步發展階段。本集團於二零一三年四月（本集團於該日在北京開設第一間寄賣店）開始以其特許品牌名稱「*as know as ponpoko*」零售童裝零售業務。年內，本集團已於中國開設四間零售寄售商店（其中一間已於二零一四年四月初結業）。不幸的是，零售業務之表現較預期惡化。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，零售業務錄得任何營業額1,600,000港元及錄得虧損5,013,000港元。零售業務自第一間寄售店於二零一三

董事會函件

年四月於北京開業起處於發展階段。本公司預期，於中國零售業中，本集團生產之針織成衣產品可能逐漸不如剪裁產品受歡迎，而餘下集團並無剪裁產品之大量生產能力。鑑於(i)零售業務自二零一三年開業起一直錄得虧損；及(ii)餘下集團於不產生大量投資之情況下，餘下集團並不擁有剪裁產品之大量生產能力，本公司認為，出售零售業務並專注於針織成衣之製造業務及把握具較高回報之未來其他業務及投資機遇（如有）對本公司有利。於出售完成後，零售業務將由餘下集團保留。倘出售集團與餘下集團之間於未來進行觸發須遵守上市規則之任何交易，將於適當時候作出適當公佈。

由於上文所載之理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

有關Addlink之資料

Addlink為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於緊接出售完成前為本公司之一間全資附屬公司，主要從事投資控股業務。於重組完成及出售完成前，Addlink之附屬公司主要從事製造及經銷成衣產品以及零售業務。於重組完成及出售完成後，其附屬公司將主要從事物業及資產租賃及零售業務。

於完成重組及出售完成之前，Addlink及其附屬公司之經審核綜合財務資料載列如下：

	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前經審核綜合（虧損）／溢利	(22,034)	6,370
本年度經審核綜合（虧損）／溢利	(20,567)	2,935

董事會函件

	於二零一四年 三月三十一日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
經審核綜合資產總值	232,607	244,713
經審核綜合資產淨值	121,763	144,491

有關鄭先生之資料

鄭先生為本公司之執行董事、行政總裁及主要股東。於最後可行日期，鄭先生為302,100,000股股份（相當於本公司之已發行股本之約21.35%）之實益擁有人。鄭先生亦為Best Ahead之已發行股份之50%之實益擁有人，而Best Ahead繼而持有201,571,400股股份，因此，鄭先生透過Best Ahead實際於100,785,700股股份（相當於本公司之已發行股本之約7.12%）中擁有權益。

有關不動產之資料

不動產之詳情載列如下：

位置	總建築面積 (平方米)	餘下集團 現時所用之 建築面積 (平方米)	現時用途
第一類 – 於香港之不動產			
1. 香港 新界粉嶺 安居街21號 粉嶺工貿大廈2樓14及15室、 4樓1、2、4-11室、5樓11室及 1樓第P1、P2、P5、P21-22、 P24-26、P28及P30號私人停車位	1,051 (可出售面積)	557	工業及停車場

董事會函件

位置	總建築面積 (平方米)	餘下集團 現時所用之 建築面積 (平方米)	現時用途
2. 一幅位於新界北區 第4433號地段63分段 餘下部份之土地	閒置土地	不適用	停車場及 大部份為閒 置
第二類 – 於中國之不動產			
3. 位於中國廣東省 普寧市高埔鎮龍堀村鋪子下之 工廠綜合大樓 郵編：515332	4,200	不適用	工業
4. 位於中國廣東省 東莞市橋頭鎮橋龍路之 工廠綜合大樓 郵編：523533	64,482	35,012	工業
第三類 – 於泰國之不動產			
5. 位於No. 47/31-32 Thanacon City Village Khanchanapisek Road Bangkhuae, Bangkok Thailand 之五層店屋 (2個單位)	544	不適用	閒置
6. 位於 No. 299 Moo9 Highway No. 201 kms 45+300 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Chongsammor Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之工廠綜合大樓	17,834	不適用	閒置

董事會函件

位置	總建築面積 (平方米)	餘下集團 現時所用之 建築面積 (平方米)	現時用途
7. 一幅位於 Highway No. 201 kms 45 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之土地	閒置土地	不適用	閒置
8. 一幅位於 Highway No. 201 between kms 46-47 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之土地	閒置土地	不適用	閒置

於二零一三年九月三十日，估值師評估本集團所擁有及／或應佔之不動產之市場總值為135,760,000港元。經估值師評估，於二零一四年五月三十一日，本集團所擁有及／或應佔之不動產之總市值為133,790,000港元。由估值師編製之載列（其中包括）不動產於二零一四年五月三十一日之市值之不動產估值報告全文載於本通函附錄二。

香港特許協議及中國租賃協議

就餘下集團之持續經營業務而言，於出售完成後，餘下集團將訂立香港特許協議及中國租賃協議，據此，百德針織廠將特許特許物業及租賃租賃物業予餘下集團。

董事會函件

香港特許協議

訂約方

特許人： 百德針織廠

獲特許人： 本公司

擔保人： 鄭先生

特許物業之詳情

位於香港新界粉嶺安居街21號粉嶺工貿大廈4樓405-410室之建築面積約557平方米之若干部份，即香港辦公室之部份物業，更多詳情載於香港特許協議。

特許期限

自完成日期起計五年，可由本公司選擇按其訂約方可接納之條款額外續期五年。本公司將會就行使或不行使購股權遵守上市規則之相關規定。

特許費用

根據香港特許協議，本公司同意向百德針織廠每月支付特許費用75,100港元（「租賃費用」），該費用乃由百德針織廠與本公司經參考週邊相若工業物業之現行市場租金按公平磋商後達致。董事會認為租賃費乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

承諾

- (a) 百德針織廠將向本公司承諾，於原特許期間或（如適用）任何續期期間內，其將不會提出本公司遷出特許物業之任何要求，除非法律或法規、法院頒令或任何政府或監管機構之指令或任何其他百德針織廠控制範圍以外之情況之規定，則另作別論。

董事會函件

- (b) 倘百德針織廠違反承諾，本公司可有權獲得特定履約及／或強制性寬免，除非法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下要求本公司遷出。
- (c) 鄭先生將保證百德針織廠妥為履行香港特許協議項下之責任。倘百德針織廠違反承諾，鄭先生將向本公司彌償於截至原特許期間或（如適用）任何續期期間止期間，相等於本公司就任何面積相若及位於合理鄰近地區之替代租賃或特許物業須予支付之租金或特許費超出根據香港特許協議須支付予百德針織廠之原特許費之差額之金額，除非有關違反乃由於任何法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下，則另作別論。

中國租賃協議

訂約方

業主： 百德針織廠

租戶： 百德東莞

擔保人： 鄭先生

租賃物業之詳情

位於中國廣東省東莞橋頭鎮橋龍路之建築面積約35,012平方米之工廠綜合大樓之若干部份，即東莞廠房之一部份，更多詳情載於中國租賃協議。

租賃期限

自完成日期起計五年，可由百德東莞選擇按其訂約方可接納之條款額外續期五年。餘下集團將會就行使或不行使購股權遵守上市規則之相關規定。

董事會函件

租金

根據中國租賃協議，百德東莞同意向百德針織廠每月支付租金320,000港元（「租金」），該租金乃由百德針織廠與百德東莞經參考週邊相若工業物業之現行市場租金按公平磋商後達致。董事會認為租金乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

承諾

- (a) 百德針織廠將向百德東莞承諾，於原租賃期間或（如適用）任何續期期間內，其將不會提出百德東莞遷出租賃物業之任何要求，除非法律或法規、法院頒令、任何政府或監管機構之指令或任何其他百德針織廠控制範圍以外之情況之規定，則另作別論。
- (b) 倘百德針織廠違反承諾，百德東莞可有權獲得特定履約及／或強制性寬免，除非法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之情況下要求百德東莞遷出。
- (c) 鄭先生將保證百德針織廠妥為履行中國租賃協議項下之責任。倘百德針織廠違反承諾，鄭先生將向百德東莞彌償於截至原租期間或（如適用）任何續期期間止期間，相等於百德東莞就任何面積相若及位於合理鄰近地區之替代租賃物業須予支付之租金超出根據中國租賃協議須支付予百德針織廠之原租金之差額之金額，除非有關違反乃由於任何法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下，則另作別論。

於香港特許協議及中國租賃協議各自之期限內之各財政年度，有關香港特許協議及中國租賃協議項下之交易之建議年度上限分別為901,200港元及3,840,000港元。建議年度上限乃根據估值師之意見，參考特許物業及租賃物業附近之週邊相若物業之現行市場租金而釐定。訂立香港特許協議及中國租賃協議將令餘下集團於出售完成

董事會函件

後可繼續其營運，而不會導致其現有經銷及製造營運產生中斷。根據上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，香港特許協議及中國租賃協議及其條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

鄭先生之不競爭承諾

考慮到本公司同意向鄭先生出售Addlink銷售股份，鄭先生將於出售完成後與本公司訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」），據此，鄭先生將向本公司（為其本身及代表餘下集團之其他成員公司）承諾，彼將不會及促使出售集團之成員公司及其聯繫人士（定義見上市規則）將不會：

- (a) 自行或為任何其他人士、企業或公司、或作為主事人、合夥人、董事、僱員、顧問或代理透過任何實體法團、合夥、合營或其他合約安排直接或間接招攬、干預或誘使餘下集團任何成員公司、任何人士、企業、公司或組織，就其所知於不競爭契據日期之前十二個月內，現為或已為與餘下集團所進行之製造及經銷成衣產品（「**受限制業務**」）有關之餘下集團任何成員公司之客戶或僱員；及
- (b) 單獨或聯同任何其他人士或實體、或任何其他人士、企業或公司、或作為主事人、合夥人、董事、僱員、顧問或代理透過任何實體法團、合夥、合營或其他合約安排直接或間接從事、投資、或擁有權益或以其他方式涉及與餘下集團所經營之受限制業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭之任何業務。

不競爭契據將於其於完成日期之簽署日期起生效並將於下列較早日期不再具有任何效力：

- (a) 就上市規則而言，鄭先生不再為本公司之董事及控股股東當日；及
- (b) 本公司證券不再於聯交所主板上市當日（惟除由於任何原因，本公司之證券暫停買賣者除外）。

董事會函件

上市規則項下有關香港特許協議及中國租賃協議之涵義

誠如上文所述，鄭先生為本公司之執行董事、行政總裁及主要股東。於出售完成後，由於百德針織廠為鄭先生之聯繫人士，其將成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，香港特許協議及中國租賃協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。儘管有關於香港特許協議及中國租賃協議期間內各財政年度於香港特許協議及中國租賃協議項下之建議年度上限之適用百分比率超過0.1%但低於5%，本公司認為香港特許協議及中國租賃協議項下之交易為出售協議項下擬進行之交易之一部份。因此，就上市規則第14A.81及14A.83條而言，香港特許協議及中國租賃協議項下之持續關連交易應與出售合併計算。因此，香港特許協議及中國租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。

有關百德針織廠之資料

百德針織廠為一間於香港註冊成立之公司，及於緊接出售完成前，為本公司之間接全資附屬公司，並將於緊隨出售完成後，由鄭先生透過Addlink間接全資擁有。於重組前，百德針織廠之主要業務為製造及經銷成衣產品，而於出售完成後將從事物業及資產租賃。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，有關出售之資產比率超過25%及低於75%以及有關出售之代價比率低於25%，而收益比率及溢利比率超過75%。然而，本公司認為有關收益比率及溢利比率導致不正常結果，原因為(a)有關收益比率及溢利比率乃參考Addlink截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合收益及溢利計算，而有關收益及溢利由Addlink及其附屬公司有關成衣產品之製造及經銷業務所產生；及(b)於緊接出售完成前，出售集團之資產（不包括公司間結餘）將主要包括不動產（連同規模甚小之零售業務，預期佔出售集團資產總額之96%），而有關成衣產品之製造及經銷業務將繼續由餘下集團經營。因此，本公司認為，事實上，出售主要為出售不動產，而並非出售成衣產品之製造及經銷業務，因此，將Addlink之綜合收益及溢利（產生自成衣產品之製造及經銷業務）分別作為收益測試及溢利測試之分子乃不適當。本公司已根據上市規

董事會函件

則第14.20條向聯交所作出呈交，而聯交所已同意不予理會上文所述之收益比率及溢利比率，並接受本公司建議之替代測試，當中(i)截至二零一三年三月三十一日止年度租賃用於生產成衣產品之不動產相關部份（「**相關租賃物業**」）應產生之收益（假設截至二零一三年三月三十一日止年度，相關租賃物業乃租予獨立第三方以收取租金收入及年度租金收入為8,184,000港元）（及亦考慮截至二零一三年三月三十一日止年度之零售業務之收益為零）應用於計算收益比率；及(ii)截至二零一三年三月三十一日止年度，來自相關租賃物業之租賃應產生之溢利及截至二零一三年三月三十一日止年度之零售業務應佔虧損將用於計算溢利比率。按上述基準，替代溢利比率超過25%但低於75%，而替代收益比率低於5%。因此，根據上市規則，出售及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此，須經股東批准後，方可作實。

鄭先生為本公司之執行董事、行政總裁及主要股東，因此，根據上市規則被視為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立出售協議構成本公司之關連交易。由於有關出售之適用百分比率超過5%，故出售及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

誠如上文所述，本公司認為香港特許協議及中國租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於鄭先生於出售協議、香港特許協議及中國租賃協議中擁有權益，故鄭先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限之決議案放棄投票。

董事會函件

由於鄭先生於出售協議、香港特許協議及中國租賃協議中擁有權益。鄭先生已於董事會會議上就批准出售協議、香港特許協議及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年八月十八日（星期一）上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂村安居街21號粉嶺工貿大廈4樓404至411室舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否擬出席大會，務請閣下盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。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任何續會（視情況而定），並於會上投票。

本公司將由二零一四年八月十四日（星期四）至二零一四年八月十八日（星期一）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司股份轉讓事宜。為確保有資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年八月十三日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上進行任何表決須以投票表決方式進行。因此，提呈於股東特別大會上表決之所有決議案將以投票表決方式進行。

於股東特別大會結束後，本公司將於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.paktak.com/>）刊發投票表決結果。

董事會函件

推薦建議

董事相信，出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款及建議年度上限乃屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易之普通決議案。

務請閣下垂注載於本通函第34至35頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。

務請閣下亦垂注自洛爾達接獲之意見函件，當中載有（其中包括）其就出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，及其於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。洛爾達函件載於本通函第36至59頁。

其他資料

務請閣下亦垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

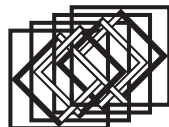
列位股東 台照

代表董事會
百德國際有限公司
執行董事
羅輝城
謹啟

二零一四年七月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為所編製之獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。



PAK TAK INTERNATIONAL LIMITED

(百德國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2668)

敬啟者：

**構成一項主要及關連交易之出售ADDLINK LIMITED之
全部已發行股份
及**

構成持續關連交易之香港特許協議及中國租賃協議

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年七月二十九日致股東之通函（「通函」），而本函件構成其中一部份。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。

作為獨立於出售協議、香港特許協議及中國租賃協議之訂約方之獨立非執行董事，吾等已獲委任組成此獨立董事委員會，以就吾等認為出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易對本公司及獨立股東整體而言是否公平合理，向閣下提供意見。

洛爾達已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易之公平性及合理性，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注載於通函第36至59頁之董事會函件及載於通函第8至33頁之洛爾達意見函件，當中均提供出售協議、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易之詳情。經考慮洛爾達所提供之意見及其於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為，出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之整體利益，且出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議之條款、建議年度上限及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
百德國際有限公司

獨立非執行董事
何敏怡女士

獨立非執行董事
源子敬先生
謹啟

獨立非執行董事
林柏森先生

二零一四年七月二十九日

洛爾達函件

以下為獨立財務顧問之函件全文，當中載有其就出售協議之條款、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限以及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議，乃為供載入本通函而編製。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

構成一項主要及關連交易之
出售ADDLINK LIMITED之全部已發行股份
及
構成持續關連交易之
香港特許協議及中國租賃協議

緒言

茲提述吾等就出售協議之條款、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限以及其項下擬進行之交易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 貴公司於二零一四年七月二十九日刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函之一部分。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。

於二零一四年六月十八日聯交所交易時段後， 貴公司與鄭先生訂立出售協議，據此，（其中包括） 貴公司已有條件同意出售而鄭先生已有條件同意收購Addlink銷售股份，代價為109,309,000港元（可予調整）。

洛爾達函件

就餘下集團之持續經營業務而言，於出售完成後，餘下集團將訂立香港特許協議及中國租賃協議，據此，百德針織廠將特許特許物業及租賃租賃物業予餘下集團。

根據上市規則第14.07條，有關出售之資產比率超過25%及低於75%以及有關出售之代價比率低於25%，而收益比率及溢利比率超過75%。然而，貴公司認為有關收益比率及溢利比率導致不正常結果，原因為(a)有關收益比率及溢利比率乃參考Addlink截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合收益及溢利計算，而有關收益及溢利由Addlink及其附屬公司有關成衣產品之製造及經銷業務所產生；及(b)於緊接出售完成前，出售集團之資產（不包括公司間結餘）將主要包括不動產（連同規模甚小之零售業務，預期佔出售集團資產總額之96%），而有關成衣產品之製造及經銷業務將繼續由餘下集團經營。因此，貴公司認為，事實上，出售主要為出售不動產，而並非出售成衣產品之製造及經銷業務，因此，將Addlink之綜合收益及溢利（產生自成衣產品之製造及經銷業務）分別作為收益測試及溢利測試之分子乃不適當。貴公司已根據上市規則第14.20條向聯交所作出呈交，而聯交所已同意不予理會上文所述之收益比率及溢利比率，並接受貴公司建議之替代測試，當中(i)截至二零一三年三月三十一日止年度租賃用於生產成衣產品之不動產相關部份（「**相關租賃物業**」）應產生之收益（假設截至二零一三年三月三十一日止年度，相關租賃物業乃租予獨立第三方以收取租金收入及年度租金收入為8,184,000港元）（及亦考慮截至二零一三年三月三十一日止年度之零售業務之收益為零）應用於計算收益比率；及(ii)截至二零一三年三月三十一日止年度，來自有關租賃物業之租賃應產生之溢利及截至二零一三年三月三十一日止年度之零售物業應佔虧損將用於計算溢利比率。按上述基準，替代溢利比率超過25%但低於75%，而替代收益比率低於5%。因此，根據上市規則，出售及其項下擬進行之交易構成貴公司之主要交易，因此，須經股東批准後，方可作實。

洛爾達函件

鄭先生為 貴公司之執行董事、行政總裁及主要股東，因此，根據上市規則被視為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立出售協議構成 貴公司之關連交易。由於有關出售之適用百分比率超過5%，故出售及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

誠如上文所述， 貴公司認為香港特許協議及中國租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A項下之申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於鄭先生於出售協議、香港特許協議及中國租賃協議中擁有權益，故鄭先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准出售協議、香港特許協議、中國租賃協議及建議年度上限之決議案放棄投票。

由於鄭先生於出售協議、香港特許協議及中國租賃協議中擁有權益。鄭先生已於董事會會議上就批准出售協議、香港特許協議及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由獨立非執行董事何敏怡女士、源子敬先生及林柏森先生組成之獨立董事委員會已告成立以就出售向獨立股東提供意見。

吾等為洛爾達有限公司，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就出售協議之條款、香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就（其中包括）出售之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及於股東特別大會上就有關決議案投票提出推薦建議。

洛爾達函件

吾等意見之基準

於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮及依賴（其中包括）通函載列或提述之資料、意見及聲明，以及 貴公司管理層及董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或提述之一切資料及聲明以及由 貴公司管理層及董事提供之一切資料及聲明（彼等須個別及共同對此負全責）於作出時乃屬真實、準確及完備，且於股東特別大會日期仍屬如此。

因此，吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及聲明是否真實、準確及完備或 貴公司管理層及董事向吾等提供之所表達意見之合理性。董事共同及個別地就通函內資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所發表意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。此外，吾等依賴 貴公司已向吾等提供充足資料以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基準。吾等依賴有關資料及意見，惟並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立深入調查。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東於考慮訂立出售協議、香港特許協議及中國租賃協議時作參考而刊發，除供收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

洛爾達函件

所考慮之主要因素及理由

A. 出售

於就出售向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 進行出售之理由

a. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事製造及經銷成衣產品業務。下表所載乃摘錄自截至二零一四年三月三十一日止年度之年度報告（「二零一四年年報」）之貴集團截至二零一四年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料：

表1： 貴集團之財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元
收入	427,870	400,863
年內(虧損)/溢利	(28,319)	2,563
於三月三十一日		
	二零一四年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元
非流動資產	148,644	158,133
流動資產	117,205	86,829
流動負債	60,120	49,690
非流動負債	22,185	21,228
資產淨值	183,544	174,044

洛爾達函件

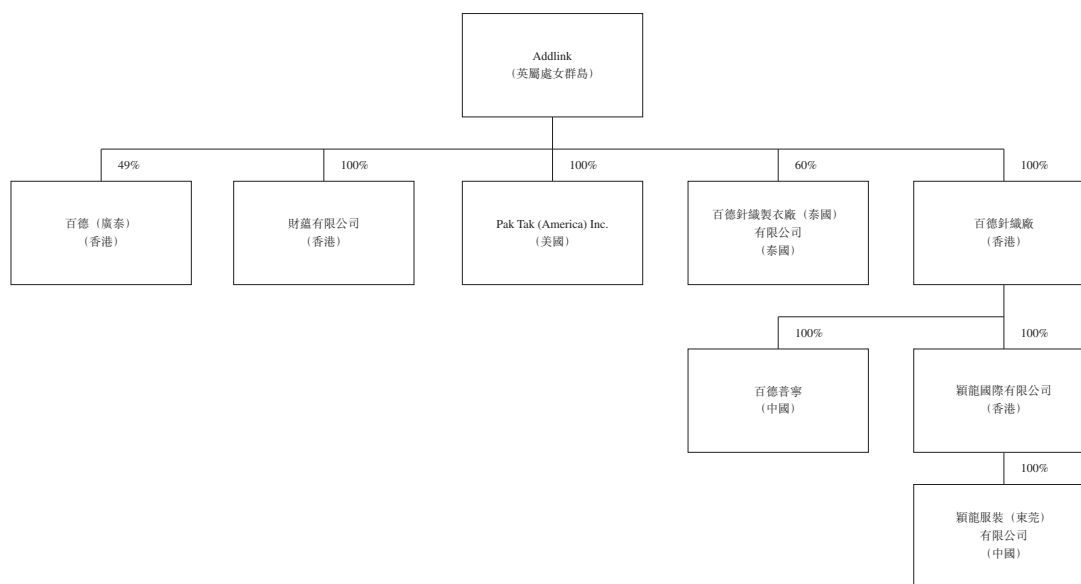
截至二零一四年三月三十一日止年度，營業額由截至二零一三年三月三十一日止年度之約401,000,000港元增加7%至約428,000,000港元。誠如二零一四年年度報告所載述，毛利率由40,900,000港元大幅減少59%至截至二零一四年三月三十一日止年度之16,700,000港元。減少主要因分包商工資由68,800,000港元增加31.3%至90,300,000港元，以及空運費用由1,000,000港元增加190%至2,900,000港元所致。此兩項開支增加乃直接因銷售訂單延誤及客戶縮短訂單交付時間致使對 貴集團之生產能力造成之壓力所致。由於 貴集團於旺季滿負荷運營，旺季客戶訂單之變動將導致為確保達致所有客戶訂單及承擔而產生非經常性開支。截至二零一四年三月三十一日止年度， 貴集團錄得虧損淨額28,320,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得純利2,560,000港元。該虧損乃因生產成本增加所致。除毛利減少外， 貴集團之銷售開支進一步增加7,800,000港元，令 貴集團產生虧損淨額。

於二零一四年三月三十一日， 貴集團之經審核資產淨值約為183,500,000港元。

b. 有關Addlink之資料

Addlink為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於緊接出售完成前為 貴公司之一間全資附屬公司，主要從事投資控股業務。於重組完成及出售完成前，Addlink之附屬公司主要從事製造及經銷成衣產品以及零售業務。於重組完成及出售完成後，其附屬公司將主要從事物業及資產租賃及零售業務。

洛爾達函件



Addlink及其附屬公司（「Addlink集團」）之經審核綜合財務資料載列如下：

表2：Addlink集團之財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前經審核綜合		
(虧損)／溢利	(22,034)	6,370
年內經審核綜合		
(虧損)／溢利	(20,567)	2,935
	於三月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
經審核綜合資產總值	232,607	244,713
經審核綜合資產淨值	121,763	144,491

洛爾達函件

截至二零一三年三月三十一日止年度，Addlink集團錄得年內經審核綜合溢利約2,900,000港元。然而，截至二零一四年三月三十一日止年度，Addlink集團錄得年內經審核綜合虧損約20,600,000港元。財務表現未如理想。

於二零一四年三月三十一日，Addlink集團之經審核資產淨值約為121,800,000港元。

貴公司認為，出售為變現不動產之價值及出售產生虧損之附屬公司及投資（如零售業務及於泰國之投資）之良機，以透過為餘下集團提供必要財務資源以加強其現有業務營運、償還其到期之借貸（如有）以改善貴公司之財務狀況、改善貴集團之營運資金狀況及流動資金以增強餘下集團之財務狀況以及提高其把握未來業務及投資機遇（如有）之能力。

此外，出售及香港特許協議及中國租賃協議項下之安排將令貴集團可出售該等對餘下集團營運而言不再需要之不動產，並特許及租回就餘下集團之營運而言已長期動用之不動產之相關部份，理由如下：

- (a) 約53%之香港辦公室之建築面積已由餘下集團使用以經營其經銷成衣產品業務。約54.3%之東莞廠房之建築面積已由餘下集團使用以經營其製造成衣產品業務。鑑於香港辦公室及東莞廠房並未為餘下集團之經營所盡用，貴公司認為，透過出售整個東莞廠房及香港辦公室變現東莞廠房及香港辦公室之價值，並特許及按相當於市場租金之租金或特許費租回就貴集團營運所用之東莞廠房及香港辦公室部份符合貴公司及股東之利益。

洛爾達函件

- (b) 貴集團有一幅位於新界之現時閒置之土地（「閒置土地」）。於泰國之辦公單位及工廠綜合大樓（「泰國物業」）現時閒置，而 貴集團於泰國之生產及營運自二零零七年起已終止。 貴公司認為，出售對 貴集團營運而言不再需要之泰國物業及閒置土地符合 貴公司及獨立股東的利益。同時，百德普寧之製造業務將於出售完成後終止。 貴公司認為，出售對 貴集團營運而言不再需要之百德普寧所擁有之不動產符合 貴公司及股東之利益。

百德（廣泰）由 貴集團持有49%權益及由兩名獨立第三方（「廣泰合營夥伴」）合共持有51%權益，並已於 貴公司之綜合財務報表內按權益會計法入賬列作聯營公司。由於廣泰合營夥伴於百德（廣泰）擁有控制權，百德（廣泰）之整體業務策略及方針以及管理由廣泰合營夥伴制定及控制，而 貴集團僅作為百德（廣泰）之被動投資者。由於 貴集團僅為百德（廣泰）之少數股東及對其業務策略及方針具有有限控制，因此， 貴公司認為，保留百德（廣泰）並不符合餘下集團之利益。

財蘊有限公司、Pak Tak (America) Inc.及穎龍國際有限公司為投資控股公司或於最後可行日期僅有少量或並無業務經營之暫無業務公司。出售該等附屬公司旨在合理優化餘下集團之架構及降低持續行政開支。

洛爾達函件

貴集團之零售業務較其製造業務處於初步發展階段。貴集團於二零一三年四月（貴集團於該日在北京開設第一間寄賣店）開始以其特許品牌名稱「*as know as ponpoko*」零售童裝零售業務。年內，貴集團已於中國開設四間零售寄售商店（其中一間已於二零一四年四月初結業）。零售業務之表現不幸較預期差。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，零售業務錄得營業額1,600,000港元及錄得虧損5,013,000港元。零售業務自第一間寄售店於二零一三年四月於北京開業起處於發展階段。貴公司預期，於中國零售業中，貴集團生產之針織成衣產品可能逐漸不如剪裁產品受歡迎，而餘下集團並無剪裁產品之大量生產能力。鑑於(i)零售業務自二零一三年開業起一直錄得虧損；及(ii)餘下集團於不產生大量投資之情況下，餘下集團並不擁有剪裁產品之大量生產能力，貴公司認為，出售零售業務並專注於針織成衣之製造業務及把握具較高回報之未來其他業務及投資機遇（如有）對貴公司有利。於出售完成後，零售業務將由出售集團保留。倘出售集團與餘下集團之間於未來進行觸發須遵守上市規則之任何交易，將於適當時候作出適當公佈。

c. 出售之財務收益及所得款項用途

根據出售之經調整代價107,634,500港元及經扣除出售之必需專業費用及所有相關開支後，並參考出售集團於二零一四年三月三十一日之未經審核財務業績後，出售之預期收益將約為5,000,000港元。出售產生之實際賬面收益或虧損可予變動及視乎(i)出售集團於截至出售完成日期當日之溢利或虧損；(ii)完成出售及其項下擬進行之交易之專業費用及所有相關開支之金額；(iii)貴公司核數師於年度審核時將予進行之最終審核而定；及(iv)董事會函件「代價」一段所載之可予調整之最終代價。

按經調整代價計算，出售之所得款項金額為107,634,500港元（可予調整），經扣除因出售而產生之必要成本及開支後，將用作餘下集團之一般營運資金，從而將增強及改善其現有製造及經銷成衣產品業務之營運。

d. 吾等之意見

吾等認為出售將：1) 為 貴集團變現不動產之價值提供良機，原因為部分不動產未充分利用甚至閒置；2) 讓 貴集團出售產生虧損之附屬公司及投資（如零售業務及於百德（廣泰）之投資）；3) 為 貴集團提供其營運所需之現金；及4) 允許 貴集團專注於其製造及經銷成衣產品之現有業務。根據上文所述，吾等認同董事之意見，認為出售Addlink將對 貴公司有利。

2. 出售協議之主要條款

a. 代價

根據出售協議，Addlink銷售股份之初步代價（可按下文所載予以調整）為109,309,000港元，將於出售完成時以現金支付。初步代價乃由鄭先生與 貴公司經公平磋商後達致，並經參考(i)於二零一三年九月三十日之不動產市值之85%；及(ii)於出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表所示之出售集團於二零一三年九月三十日之綜合資產及負債淨值之未經審核賬面值（不包括不動產之賬面值）（「先前金額」）而釐定。

洛爾達函件

貴公司已於簽訂出售協議後指示獨立估值師（「估值師」）對於二零一四年五月三十一日之不動產之市值進行更新估值，該估值將為最終及具約束力。根據出售協議之條款，於釐定不動產之市值（誠如估值師於出售完成前發出之估值報告所示）（「估值金額」）後，倘估值金額與上文所述之於二零一三年九月三十日之不動產市值存在差異，則初步代價將予調整，致使經調整代價將相等於(i)估值金額之85%；及(ii)先前金額（可予調整）之總和。

估值金額達133,790,000港元。敬請參閱通函附錄二有關估值師就不動產編製之估值報告全文。由於估值金額低於不動產於二零一三年九月三十日之市值（誠如董事會函件提述），買賣Addlink銷售股份之代價為107,634,500港元，經如下調整：

$$D = E \times 85\% - C$$

D： 經調整代價金額107,634,000港元。

E： 估值金額133,790,000港元。

C： 誠如出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務狀況表所示之先前金額，即指負債淨額6,087,000港元。

估值報告

於評估有關不動產之估值報告（「估值報告」）之公平性及合理性時，吾等已進行以下工作：

i) 估值師之經驗及其委聘

吾等已就估值師之經驗與彼等進行討論，並了解到估值師之董事吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行地產物業估值。彼為香港測量師學會會員及名列香港測量師學會所頒

洛爾達函件

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。因此，吾等認為，彼符合資格就不動產作出可靠估值。

吾等已要求 貴公司提供估值師之委聘函以審查有關委聘。根據上述委聘函及吾等與估值師就彼等之委聘條款，特別是彼等之工作範疇進行討論，吾等注意到，由於有關工作範疇並無任何可能對彼等於其報告中所作保證之可靠性造成不利影響之限制，吾等認為彼等之工作範疇就所需提供之意見而言屬合適。

ii) 估值假設及方法

誠如估值報告所述，估值師獲 貴公司指示對 貴集團於香港、中國及泰國擁有權益之若干不動產進行估值。

估值報告乃根據上市規則第5章所載規定以及國際估值準則（二零一三年版）（「國際估值準則」）及香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）所載報告指引而編製。根據與估值師進行之討論，吾等注意到，根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦遵從其規定），估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於此委聘中，估值師乃按市值基準對物業提供估值意見。

aa. 估值假設

有關估值報告之估值假設詳細說明，請參閱通函附錄二。

吾等已就上述假設與估值師進行討論，並注意到有關假設屬有關資產估值之一般假設。

bb. 估值方法

估值報告中載述，於按絕對業權基準（即自由轉讓、轉移、出租及按揭）計算物業之市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收入法。

有關上述三種方法之詳細說明，請參閱通函附錄二。

於評估8項物業中之7項物業時，估值師已採納市場法（亦稱銷售比較法）之可比較銷售法，並假設物業以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類不動產所須支付之不動產價值。

於評估餘下一項物業時（位於No. 299 Moo 9 Highway No. 201 kms.45+300 Chaiyaphum – Phykhiaw Road Chongsammor Subdistrict Kaengkhro District Chaiyaphum Province Thailand之工廠綜合大樓（稱為百德針織製衣廠（泰國）有限公司）），經考慮該物業之一般及內在特性後，估值師已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃為成本法對於與該物業類似的特定物業進行估值的應用。使用此方法須按現有用途估計土地使用權的市值，並考慮到地盤工程成本以及將有關估物業連接公用設施的費用，而估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後按樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售額或放盤而取得之市場證據而釐定。

該物業的估值乃假設該物業已經過詳細考慮到所用資產總值使用中之實體之潛在服務。

洛爾達函件

透過採用此方法，須假設土地可自重置現有樓宇之規劃批准中獲益，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展的方式，且其實現土地全部潛在價值的程度。當考慮一個假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇的全部重置成本須考慮從一個新綠地盤至樓宇落成後，可於估值日期提供適宜作及可佔用作當時用途所需的一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇的成本，而是指其工程已於適當時間施工，於估值日期可佔用的樓宇的成本。

b. 先決條件

出售協議須待（其中包括）完成重組後，方告完成。出售完成之先決條件詳情載於董事會函件「出售協議」一節項下「條件」分節。

吾等亦已審閱出售協議之其他條款，而並無發現有任何條款有別於一般市場慣例。因此，吾等認為出售協議之條款屬一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。

c. 吾等之意見

出售涉及不動產（包括兩棟香港物業、兩棟中國物業及四棟泰國物業）及 貴公司之若干投資（例如零售業務及百德（廣泰）之投資）。 貴公司認為，由於Addlink包括不同業務及物業，將難以將彼等全部出售予一個買家或同時將彼等出售予不同買家。而且，所包含之所有物業亦為工業廠房／工廠工業大樓或具有低投資價值的工業用地之物業，及泰國物業僅擁有60%權益。同時， 貴公司認為， 貴公司需要時間為Addlink之不同物業及不同業務物色買家，而潛在買家願意為有關資產支付之價格存在不確定性。 貴公司於公開市場一次性為建議出售項下之各項資產／物業逐個物色大量買家可能並不切實可行，於此情況下， 貴公司可能於物色有關買家時面臨時間及促成成本以及成功完成出售各項資產而並無遺漏任何出售資產存在不確定性。鑑於上述情況， 貴公司認為，於並無較市值折讓之情況下， 貴集團可能無法完成出售。吾等曾與估值師討論，並了解到物業交易之代價較估值折讓並非為不常見現象。吾等亦已審閱已刊發通函之香港上市公司進行之所有交易及(i)於自出售協議日期起計三個月內進行；(ii)與收購或出售物業有關；及(iii)屬主要交易、非常重大收購事項或非常重大出售事項。較估值溢價或折讓之範圍介乎溢價54.15%至折讓23.4%。

洛爾達函件

	公司名稱	通函日期	較估值
			溢價／折讓%
1.	陽光房地產投資信託基金 (435)	二零一四年七月二十五日	(2)
2.	勒泰商業地產有限公司 (112)	二零一四年六月二十七日	(1.5)
3.	萬達商業地產(集團) 有限公司(169)	二零一四年六月二十五日	27.7
4.	National Electronics Holdings Limited(213)	二零一四年六月二十三日	(2.8)
5.	利時集團(控股)有限公司 (526)	二零一四年六月十八日	1.39
6.	田生集團有限公司(183)	二零一四年五月三十日	54.15
7.	永義實業集團有限公司(616)	二零一四年五月三十日	(4.9)
8.	亞洲資源控股有限公司(899)	二零一四年五月二十六日	(23.4)
9.	天譽置業(控股)有限公司 (59)	二零一四年五月二十三日	(20.4)
10.	順泰控股集團有限公司 (1335)	二零一四年五月二十一日	(20%)
11.	盈科大衍地產發展有限公司 (432)	二零一四年四月十六日	8.4

因此，誠如上文所述，(i)物業位於三個不同國家及地區；(ii)僅擁有泰國物業之60%權益；及(iii) 貴公司於公開市場一次性為建議出售項下之各項資產／物業逐個物色大量買家可能不切實際，於此情況下， 貴公司可能於物色有關買家時面臨時間及促成成本，吾等認為，屬於有關範圍內之折讓屬公平合理。

經考慮(i)截至二零一三年三月三十一日止年度Addlink之低回報(代價顯示市盈率約為36.2倍)及截至二零一四年三月三十一日止年度錄得虧損；(ii)辦公室及廠房之低利用率；(iii)一次性即時清理Addlink；及(iv)代價已計及不動產(位於三個不同國家及地點)之市值，吾等認為，出售之條款(包括代價)屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

3. 出售對餘下集團之財務影響

a. 盈利

根據出售之經調整代價107,634,500港元(可予調整)及經扣除出售之必需專業費用及所有相關開支後,並參考出售集團於二零一四年三月三十一日之未經審核財務業績後,出售之預期收益將約為5,000,000港元。出售產生之實際收益或虧損可予變動及視乎(i)出售集團於截至出售完成日期當日之溢利或虧損;(ii)完成出售及其項下擬進行之交易之專業費用及所有相關開支之金額;(iii) 貴公司核數師於年度審核時將予進行之最終審核;及(iv)經作出構成通函一部份之董事會函件「代價」一段所載之調整後之最終代價而定。

b. 資產

於二零一四年三月三十一日, 貴集團之經審核綜合資產總值約為265,849,000港元,其中約110,087,000港元為出售集團應佔。根據餘下集團之未經審核財務資料,假設出售完成已於二零一四年三月三十一日進行,則餘下集團之資產總值將約為243,517,000港元。

c. 負債

於二零一四年三月三十一日, 貴集團之經審核綜合負債總額約為82,305,000港元,其中約9,532,000港元為出售集團應佔。根據餘下集團之未經審核財務資料,假設出售完成已於二零一四年三月三十一日進行,則餘下集團之負債總額將約為55,893,000港元。

B. 香港特許協議及中國租賃協議

於作出吾等就香港特許協議及中國租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 香港特許協議及中國租賃協議之背景及理由

就餘下集團之持續經營業務而言，於出售完成時，餘下集團將訂立香港特許協議及中國租賃協議，據此，百德針織廠將特許特許物業及租賃租賃物業予餘下集團。

a. 香港特許協議

訂約方

特許人： 百德針織廠
獲特許人： 貴公司
擔保人： 鄭先生

特許物業之詳情

位於香港新界粉嶺安居街21號粉嶺工貿大廈4樓405-410室之建築面積約557平方米之若干部份，即香港辦公室之部份物業，更多詳情載於香港特許協議。

特許期限

自完成日期起計五年，可由 貴公司選擇按其訂約方可接納之條款額外續期五年。吾等認同董事之意見，認為因搬遷辦公室將給餘下集團業務帶來麻煩和干擾，因此五年為可行時間。 貴公司將就行使或不行使選擇權遵守上市規則之相關規定。

洛爾達函件

特許費用

根據香港特許協議， 貴公司同意向百德針織廠每月支付特許費用75,100港元，該費用乃由百德針織廠與 貴公司經參考週邊相若工業物業之現行市場租金按公平磋商後達致。吾等已審閱粉嶺工貿大廈之租賃交易，並認為75,100港元之月特許費用屬市場費率範圍內，且對 貴公司及獨立股東而言，整體屬公平及合理。

承諾

- (a) 百德針織廠將向 貴公司承諾，於原特許期間或（如適用）任何續期期間內，其將不會提出 貴公司遷出特許物業之任何要求，除非法律或法規、法院頒令或任何政府或監管機構之指令或任何其他百德針織廠控制範圍以外之情況之規定，則另作別論。
- (b) 倘百德針織廠違反承諾， 貴公司可有權獲得特定履約及／或強制性寬免，除非法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下要求 貴公司遷出。
- (c) 鄭先生將保證百德針織廠妥為履行香港特許協議項下之責任。倘百德針織廠違反承諾，鄭先生將向 貴公司彌償於截至原特許期間或（如適用）任何續期期間止期間，相等於 貴公司就任何面積相若及位於合理鄰近地區之替代租賃或特許物業可能須予支付之租金或特許費超出根據香港特許協議須支付予百德針織廠之原特許費之差額之金額，除非有關違反乃由於任何法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下，則另作別論。

b. 中國租賃協議

訂約方

業主： 百德針織廠
租戶： 百德東莞
擔保人： 鄭先生

租賃物業之詳情

位於中國廣東省東莞橋頭鎮橋龍路之建築面積約35,012平方米之工廠綜合大樓之若干部份，即東莞廠房之一部份，更多詳情載於中國租賃協議。

租賃期限

自完成日期起計五年，可由百德東莞選擇按其訂約方可接納之條款額外續期五年。吾等認同董事之意見，認為因搬遷辦公室將給餘下集團業務帶來麻煩和干擾，因此五年為可行時間。餘下集團將就行使或不行使選擇權遵守上市規則之相關規定。

租金

根據中國租賃協議，百德東莞同意向百德針織廠每月支付租金320,000港元，該租金乃由百德針織廠與百德東莞經參考週邊相若工業物業之現行市場租金按公平磋商後達致。吾等已審閱東莞市橋頭鎮之租賃報價，並認為320,000港元之月特許費用屬市場費率範圍內，且對 貴公司及獨立股東而言，整體屬公平及合理。

洛爾達函件

承諾

- (a) 百德針織廠將向百德東莞承諾，於原租賃期間或（如適用）任何續期期間內，其將不會提出百德東莞遷出租賃物業之任何要求，除非法律或法規、法院頒令、任何政府或監管機構之指令或任何其他百德針織廠控制範圍以外之情況之規定，則另作別論。
- (b) 倘百德針織廠違反承諾，百德東莞可有權獲得特定履約及／或強制性寬免，除非法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之情況下要求百德東莞遷出。
- (c) 鄭先生將保證百德針織廠妥為履行中國租賃協議項下之責任。倘百德針織廠違反承諾，鄭先生將向百德東莞彌償於截至原租期間或（如適用）任何續期期間止期間，相等於百德東莞就任何面積相若及位於合理鄰近地區之替代租賃物業須予支付之租金超出根據中國租賃協議須支付予百德針織廠之原租金之差額之金額，除非有關違反乃由於任何法律或法規規定或根據法院頒令或任何政府或監管機構之指令或由於百德針織廠控制範圍以外之任何因素之其他情況下，則另作別論。

根據香港特許協議及中國租賃協議，貴集團可繼續使用現有辦公室及廠房及於五年內（而餘下集團可選擇續期五年）無須搬遷至其他地方。吾等認為訂立香港特許協議及中國租賃協議對貴公司有利。

2. 建議年度上限

於香港特許協議及中國租賃協議各自之期限內之各財政年度，有關香港特許協議及中國租賃協議項下之交易之建議年度上限分別為901,200港元及3,840,000港元。建議年度上限乃根據估值師之意見，參考特許物業及租賃物業附近之週邊相若物業之現行市場租金而釐定。訂立香港特許協議及中國租賃協議將令餘下集團於出售完成後可繼續其營運，而不會導致其現有經銷及製造營運產生中斷。根據上述理由，董事認為，香港特許協議及中國租賃協議及其條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

吾等已審閱建議年度上限並就釐定建議年度上限與董事進行討論。董事確認釐定建議年度上限乃根據估值師之意見，參考特許物業及租賃物業附近之週邊相若物業之現行市場租金而釐定。

根據(i)吾等就有關釐定建議年度上限進行之討論；及(ii)餘下集團於出售完成後可繼續其營運，而不會導致其現有經銷及製造營運產生中斷，吾等認為香港特許協議及中國租賃協議各協議條款項下之每個財政年度之建議年度上限901,200港元及3,840,000港元已達成可接受基準，其就獨立股東而言屬公平合理及符合獨立股東及餘下集團之整體利益。

洛爾達函件

推薦建議

經考慮上述之主要因素及理由，吾等認為，出售並非於 貴集團之一般及正常業務過程進行而出售協議之條款按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及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以批准出售協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此外，吾等認為香港特許協議及中國租賃協議乃於 貴集團一般及正常業務過程中訂立，香港特許協議及中國租賃協議之條款屬正常商業條款及就獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及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以批准香港特許協議、中國租賃協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

百德國際有限公司
之獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
董事
陳家良
謹啟

二零一四年七月二十九日

本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司於二零一二年六月二十七日刊發之二零一二年年報(第21至67頁)、於二零一三年六月二十六日刊發之二零一三年年報(第21至69頁)及於二零一四年六月三十日刊發之二零一四年年報(第25至77頁)。該等年報可於本公司網站(www.paktak.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

本集團之債務

借貸

於二零一四年五月三十一日(即於付印本通函之前就債務聲明而言之最後可行日期)之營業時間結束時,本集團之尚未償還借貸49,300,000港元,包括(i)銀行貸款及透支約45,900,000港元及(ii)應付一間附屬公司之非控股權益持有人並無抵押之款項3,400,000港元。

銀行貸款約5,800,000港元由來自本公司之企業擔保及特別信貸保證計劃及中小企業貸款保證計劃項下來自香港特別行政區政府之擔保作抵押。

銀行貸款約21,500,000港元由抵押本集團於香港賬面值為4,300,000港元之租賃物業、來自本公司之企業擔保及鄭先生所控制之一間公司之租賃物業之法律押記作抵押。

銀行透支18,600,000港元由鄭先生之若干資產之法律押記作抵押。

或然負債

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時,本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本通函另作披露者以及除集團內公司間之負債外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支及承兌負債（一般應收票據除外）或其他類似債項、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自二零一四年五月三十一日以來，本集團債務並無任何重大變動。

營運資金

董事認為，經計及(i)本集團之現有現金及銀行結餘及可用銀行信貸；(ii)預期自其日常業務營運中產生之內部資金，及(iii)出售之影響，在沒有不可預見情況下，本集團將擁有充裕之營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之現時所需。

重大不利變動

董事並不知悉自二零一四年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

餘下集團之財務及經營前景

餘下集團主要從事經銷及製造成衣產品（「餘下業務」）。

倘出售完成已於二零一三年四月一日進行，截至二零一四年三月三十一日止財政年度，餘下業務錄得虧損11,300,000港元及營業額427,700,000港元。倘出售完成已於二零一二年四月一日進行，於截至二零一三年三月三十一日止財政年度，其就營業額400,900,000港元錄得溢利10,500,000港元。然而，董事認為，工廠效率之整體提高將改善未來之業績。

展望未來，本集團於往後數年內將專注於餘下業務之利潤改善，包括修訂售價及提高效率。本集團相信餘下業務於未來將成為溢利來源。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團持有之不動產權益於二零一四年五月三十一日之價值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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
商業及金融服務估值師

閱讀本報告的人士謹請留意，以下報告已根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）」（「香港測量師學會準則」）所遵循之國際估值準則（二零一三年版）（「國際估值準則」）訂定及由國際評估準則理事會刊發的報告指引編製。該項準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如閱讀本報告人士的法律代表）進一步調查可能證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落之文字。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別，於本報告並無法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽署，以英文以外語言翻譯本報告不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，本估值師行概不就該等斷章取義承擔任何責任。鄭重聲明，下文所呈列結果及結論以於本報告日期估值師所知文件及事實為基礎。倘有額外文件及事實，則估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等遵照百德國際有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）發出的指示對百德國際有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司下文統稱為「貴集團」）現時於香港、中華人民共和國（下文稱為「中國」）內地及泰國擁有權益並建議出售的若干不動產（與本報告之物業字樣相同）進行估值，吾等確認吾等已進行實地

視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，支持吾等對 貴集團物業於二零一四年五月三十一日（下文稱為「估值日期」）之價值之調查結果及意見，以供指示方作內部管理之參考。

吾等明白使用吾等的估值報告（不論呈報方式）將會構成指示方盡職審查的部分，而吾等並無獲委聘就特定買賣作出推薦建議，或為任何融資安排發表意見。吾等亦明白，吾等的估值報告概不取代指示方就該等所估物業作出商業決定時須進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料以供指示方於其盡職審查時進行參考，吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。吾等對物業權益之估值調查結果及結論載於估值報告並於是日呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製此概要報告（包括本函件、估值概要及估值證書）以將吾等之調查結果及結論概要收錄於估值報告內，以載入是日刊發之本通函（「通函」）內，旨在供 貴公司股東參考。本估值函件內未有定義之詞彙與估值報告內所用之詞彙具有相同涵義，而估值報告所採用之假設及限制均適用於本概要報告。

第一類、第二類及第三類物業之估值

估值基準及假設

根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦遵從其規定），估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。吾等乃按市值基準對物業提供估值意見進行。

「市值」一詞乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明者外，吾等就該等物業進行估值時假設，於估值日期：

1. 該等物業各自之合法擁有人就其相關物業權益有絕對產權；
2. 該等物業各自之合法擁有人可於整段獲授而未屆滿之使用權期限內自由及不受限制地轉讓其相關物業之權益，且已全數支付任何應繳地價；
3. 該等物業各自之合法擁有人以該物業之現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高該等物業之價值；
4. 該等物業各自已獲取相關政府就出售物業之批准，並能於沒有任何產權負擔（包括但不限於交易成本）之情況下於市場出售及轉讓；及
5. 該等物業於估值日期可於市場自由出售及轉讓予本地及境外買家而概無任何產權負擔作現行用途，且毋須向政府支付任何地價。

如非以上任何一項情況，將對吾等之估值有負面影響。

估值方法

於按絕對業權基準（即自由轉讓、轉移、出租及按揭）計算物業之市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收入法。

第一類、第二類物業及第三類第五項、第七項及第八項物業

於評估物業時，吾等已採納市值法（亦稱銷售比較法）之可比較銷售法，並假設不動產以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類不動產所須支付之不動產價值。

吾等了解到，第一項及第四項物業之一部份受公司間租賃所規限。香港測量師學會準則規定，「倘一物業於估值日期為同一集團內公司間之一份總租約及兩份分租約之標的，並按公平磋商條款及依照正常商業慣例議定，則就附屬公司內之財務報告而言，計及該協議之存在乃屬可予接受。然而，於將該等公司之業績及資產負債表綜合計入該等公司之集團賬目時，不得考慮租約是否存在，且公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何物業應作為業主自用物業進行估值。」因此，於吾等之估值中，吾等已將該等物業之此等部份視為業主自用物業並假設其乃交吉出售而估值。

第三類第六項物業

於評估物業時，經考慮該物業之一般及本身特性後，吾等已採納折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃為成本法對於與該物業類似的特定物業進行估值的應用。使用此方法須按現有用途估計土地使用權的市值，並考慮到地盤工程成本以及將有關估物業連接公用設施的費用，而估計樓宇及其他地盤工程的新重置成本，然後按樓齡、狀況及功能耗損作出適當扣減。該物業的土地使用權乃基於透過分析可資比較物業的類似銷售額或放盤而取得之市場證據而釐定。

該物業的估值乃假設該物業已經過詳細考慮到所用資產總值使用中之實體之潛在服務。

透過採用此方法，須假設土地可自重置現有樓宇之規劃批准中獲益，且於評估土地時，須考慮土地以現有樓宇及地盤工程發展的方式，且其實現土地全部潛在價值的程度。當考慮一個假想的重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同的實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值的實際地盤特徵。於考慮樓宇時，樓宇的全部重置成本須考慮從一個新綠地盤至樓宇落成後，可於估值日期提供適宜作及可佔用作當時用途所需的一切事宜。估計該等成本並非將來興建樓宇的成本，而是指其工程已於適當時間施工，於估值日期可佔用的樓宇的成本。

吾等並無以再發展為基礎進行估值及對可能以另一方式發展進行研究，而有關經濟利益並非吾等工作的範疇。

可能影響呈報估值的事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本列出之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利按此修訂吾等之報告及估值。

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付讓金或所欠款項，亦無考慮促進銷售各項物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及開支。

於吾等對該等物業各自之估值中，吾等假設該等物業可在市場上買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構）。倘情況並非如此，將會對所報告估值造成重大影響。謹請讀者自行對有關問題進行法定盡職審查工作。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後可行日期，吾等並無發現任何有關該等物業而可能影響吾等工作結果中所呈報調查結果或估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該等物業之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告內所呈報調查結果或估值。

業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，貴公司獲委任人士已向吾等提供必要文件，以支持該等物業中之法定權益方有權於整段獲授而未屆滿之期限內在該等物業之現有使用情況下自由及不受干擾地轉讓、轉移、抵押或出租該等物業（於此情況下，指絕對業權）而不附帶一切產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成之程序亦已完成（如有）。然而，吾等並無查證交予吾等之副本中可能並未列出之任何修訂。所披露的所有文件（如有）乃僅供參考，故並不會就有關所估值之該等物業之合法業權及權利（如有）之任何法律事項承擔責任。吾等概不會就錯誤解釋有關文件負上任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查驗於有關部門備案之第二類物業之文件正本，並核實合法業權或交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定該等物業之業權，亦不能報告是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12號所載之規定，並僅依賴 貴公司獲委任人士就該等物業之合法業權所提供之文件副本及中國法律意見副本。吾等獲悉，中國法律意見由合資格中國法律顧問AllBright (Shenzhen) Law Offices於二零一四年七月二十一日所編製。吾等概不會就該等法律意見負責或承擔責任。

吾等已獲提供有關第二類物業的業權文件。吾等並未獲提供有關第一類及第三類物業的業權文件，然而，吾等已就該等物業分別向香港土地註冊處、Bangkok Land Office及泰國Chaiyaphum Province Land Department (Kaengkhro Branch) 進行業權查詢。吾等並無檢查文件正本，以核實吾等獲提供文件副本中是否可能存在未有列示的所有權及產權負擔，或查明是否存在任何租約修訂資料。所披露的所有文件（如有）僅供參考，而吾等概不就涉及該等物業的法定業權及權利（如有）的任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就誤解該等文件承擔任何責任。

除非另有訂明者外，於吾等之報告中，吾等已假設 貴集團已自有關部門取得一切有權擁有或使用該等物業的所有批文及／或認可，及 貴集團於延續該等物業之有關權利時不存在任何法律障礙（尤其是來自監管機構）。如非以上情況，此將對本報告中吾等所呈報的調查結果及估值結論造成重大影響。謹請讀者自行就該等問題進行法律盡職審查工作。吾等概不負責或承擔任何責任。

根據吾等與指示方協定之估值程序，吾等毋須就法定權益方是否合法及循正規途徑自有關機構取得該等物業進行法律盡職審查。吾等與指示方同意，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等對評估該等物業之所有權之來源及延續性概不負責或承擔責任。

對該等物業進行視察及調查

該等物業於二零一三年十月由吳紅梅（香港專業註冊測量師及中國註冊房地產評估師）、麥健航先生與倪逸麟先生（畢業生見習測量師）及Wanchai Sadsanarukkit先生及Jaroonsak Fongthong先生（泰國執業估值師）視察。吾等曾視察有關該等物業的外牆，及在可能情況下，亦曾視察該等物業的內部，並已獲得吾等就估值所要求的資料。吾等未有視察該等物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等未能就未視察的部分的狀況發表任何意見或建議，故隨附的估值概要及證書不應被視為就有關部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、調查或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施（如有）進行測試，亦無法確認被覆蓋、遮蔽或不能通往的設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該等物業的各項面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等就評估該等物業的委聘及議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。指示方或於該等物業擁有權益之一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或該等物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報該等物業在此方面並無上述各項風險。就是項估值而言，吾等已假設有關於調查將不會發現有大量使用任何該等物料之情況。

吾等並不知悉是否有就該等物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等假設該等物業並不曾用作污染或會潛在污染之用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行調查，以確定該等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，倘該等物業或於任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等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。

資料來源及核實資料

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該等物業的文件副本，而該等副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等的估值程序毋須進行任何調研或查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等必須指出，吾等性質上並非法律專業人士，因此吾等並不適宜就指示方或 貴公司之獲委任人士所提供的文件的合法性及有效性提供建議及意見。

吾等完全依賴指示方或 貴公司之獲委任人士所提供資料，未有再進行核實，且全面接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、出租、佔用情況、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分估值報告的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等的估值或工作程序並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製吾等之工作成果的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅依據吾等可獲得建議及資料而編撰。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，吾等不可能核實與查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

吾等的估值中採納其他專業人士、外來數據來源及指示方或 貴公司之獲委任人士提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之估值。吾等所採納的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等並不就指示方或 貴公司之獲委任人士未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得指示方或 貴公司之獲委任人士確認，向吾等所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等全面披露可能對估值構成影響的重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。於對在中國的第三類及在泰國的第三類物業進行估值時，所採納的匯率乃於估值日期現行之匯率，即人民幣（「人民幣」）1元兌1.2415港元及1泰銖（「泰銖」）兌0.237港元，而於當日至本報告日期匯率並無重大波動。

本概要報告之限制條件

於本概要報告中，吾等有關物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，並僅供指示方使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本概要報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師不會對任何其他人士承擔責任。

吾等進行估值時，乃假設物業之結構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物業進行樓宇測量。吾等已假設物業概無腐朽及存在危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本通函日期後出現或吾等獲悉之事件或情況。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何方式刊發。然而，吾等同意於通函內刊載本概述報告，以供 貴公司股東參考。

基於所有其他顧問及專家（倘獲委任）應被視為已就彼等之服務向指示方提供合約承諾及應被視為已向指示方支付就彼等對有關損失或損害承擔之責任範圍可能屬適當之有關供款，吾等就損失或損害承擔之責任應以吾等理應就同等責任支付之有關款額為限。

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，吾等亦概不就相應、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 貴公司同意，須就吾等因就委聘而提供之資料，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時間）向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、失當行為、故意違約或欺詐所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

吾等之報告（包括本概要報告）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。估值由符合此估值資格之估值師（見尾註）以外聘估值師身份進行。

吾等將保存本報告副本連同由指示方或 貴公司之獲委任人員提供之資料，並根據香港法例將該等資料及文件由本報告發出日期起保存六年，隨後則會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，除非取得指示方授權及事先安排，否則吾等不會准許任何人士取閱有關記錄（執法機構或法院頒令則作別論）。此外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

對物業之分析或估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於以後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、 貴集團或所報告估值中概無擁有任何重大利益。

隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界粉嶺
安樂村安居街21號
粉嶺工貿大廈
4樓404至411室
百德國際有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
謹啟

參與估值師：
麥健航 *BSc*
倪逸麟 *BSc*
何誠謙 *BSc*
Wanchai Sadsanarukkit
Jaroonsak Fongthong

二零一四年七月二十九日

附註：

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行地產物業估值。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。

估值概要

第一類－ 貴集團於香港擁有並按市值基準估值之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日 其現況下之 估值金額 港元	貴集團應佔 權益百分比	貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額 港元
1. 香港 新界粉嶺 安居街21號 粉嶺工貿大廈2樓14及15室、 4樓1、2、4-11室、5樓11室及 1樓第P1、P2、P5、P21-P22、 P24-P26、P28及P30號停車位	24,670,000	100%	24,670,000
2. 一幅位於新界北區丈量約份 第51號第4433號 地段63分段餘下部份之土地	3,300,000	100%	3,300,000
小計：	27,970,000		27,970,000

第二類一 貴集團根據多份長期業權證於中國持有並按市值基準估值之物業

物業	於二零一四年 五月三十一日 其現況下之 估值金額 港元	貴集團應佔 權益百分比	貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下 之估值金額 港元
3. 位於中國 廣東省 普寧市 高埔鎮 龍堀村 鋪子下之 工廠綜合大樓 郵編：515332	7,550,000	100%	7,550,000
4. 位於中國 廣東省 東莞市 橋頭鎮 橋龍路之 工廠綜合大樓 郵編：523533	74,220,000	100%	74,220,000
小計：	<u>81,770,000</u>		<u>81,770,000</u>

第三類一 貴集團於泰國持有並按市值基準估值之物業

物業	於二零一四年	貴集團應佔 權益百分比	貴集團於
	五月三十一日 其現況下之 估值金額 港元		二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額 港元
5. 位於No. 47/31-32 Thanakon City Village Khanchanapisek Road Bangkhuae, Bangkok Thailand 之五層店舖 (2個單位)	1,850,000	60%	1,110,000
6. 位於 No. 299 Moo 9 Highway No. 201 kms.45+300 Chaiyaphum-Phykhiaw Road Chongsammor Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand 之工廠綜合大樓	23,870,000	60%	14,320,000
7. 一幅位於 Highway No.201 kms.45 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand 之土地	10,700,000	60%	6,420,000

物業	於二零一四年 五月三十一日 其現況下之 估值金額 港元	貴集團應佔 權益百分比	貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額 港元
8. 一幅位於 Highway No.201 between kms.46-47 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand 之土地	3,670,000	60%	2,200,000
	小計：		24,050,000港元
	總計：		133,790,000港元*
	149,830,000港元		133,790,000港元*

* 一億叁仟叁佰柒拾玖萬港元整

估值證書

第一類一 貴集團於香港擁有並按市值基準估值之物業

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
1. 香港 新界 粉嶺 安居街21號 粉嶺工貿大廈2樓 14及15室、 4樓1、2、4-11室、 5樓11室及 1樓第P1、P2、 P5、P21-22、 P24-26、P28及P30 號停車位 粉嶺上水市地段第 72號(「該地段」) 中之475份之81份	該物業包括一幢於一九九三年 前後竣工之6層工業樓宇之2樓、 4樓及5樓之13個工廠單位及1樓 之10個停車位。 該物業(不包括停車位)之銷售 面積約為11,317平方呎(1,051.37 平方米)。 該地段以新批租契第12416號持 有,期限由一九九零年二月九日 起至二零四七年六月三十日止。 應付現時政府租約等同於該物業 當時應課差餉租值之3%。	經指示方及 貴公司 之指示人員視察及確 認,該物業於估值日 期由 貴集團或其內 部公司佔用,作辦公 室、工業及停車 用途。 <i>(見下文附註3)</i>	24,670,000港元 (100%權益)

附註:

1. 以下列方式,該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司百德針織製衣廠有限公司:
 - (i) 日期為一九九五年八月十六日並於一九九五年九月八日在北區土地註冊處登記(註冊摘要編號為336908)之轉讓(有關4樓4、5、6、7、8、9及10室);
 - (ii) 日期為一九九五年八月十六日並於一九九五年九月十一日在北區土地註冊處登記(註冊摘要編號為336929)之轉讓(有關1樓第P1、P2及P5號停車位);
 - (iii) 日期為二零零零年八月七日並於二零零零年九月六日在北區土地註冊處登記(註冊摘要編號為491099)之轉讓(有關4樓11室及1樓第P28號停車位);

- (iv) 日期為二零一零年二月四日並於二零一零年二月二十六日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為10022600800056）之轉讓（有關4樓1室）；
 - (v) 日期為二零一零年三月二十三日並於二零一零年三月三十一日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為10033100450140）之轉讓（有關5樓11室及1樓第P24-P26號停車位）；
 - (vi) 日期為二零一一年七月二十三日並於二零一一年八月三日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為11080300280117）之轉讓（有關4樓2室及1樓第P30號停車位）；及
 - (vii) 日期為二零一二年四月三十日並於二零一二年五月十八日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為12051800320185）之轉讓（有關2樓14及15室以及1樓第P21-P22號停車位）。
2. 該物業須受以下產權負擔之規限：
- (i) 日期為一九九三年四月七日並於一九九三年四月三十日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為N284757）之佔用許可證第NT64/93號；
 - (ii) 日期為一九九三年八月十六日並於一九九三年九月十日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為N292164）之公契及管理協議（有關：4樓1、2、4、5、6、7、8、9、10及11室、5樓11室及1樓第P1、P2、P5、P21-P22、P24-P26、P28及P30號私人停車位）；
 - (iii) 日期為一九九四年三月十五日並於一九九四年四月十二日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為N309137）之公契分契（有關：2樓14及15室）；
 - (iv) 日期為二零零九年七月三日以創興銀行有限公司為受益人並於二零零九年七月二十三日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為09072300700193）之按揭（有關4樓4、5、6、7、8、9及10室）；及
 - (v) 日期為二零一一年一月四日以創興銀行有限公司為受益人並於二零一一年一月二十一日在土地註冊處登記（註冊摘要編號為11012100890370）之加按（有關4樓4、5、6、7、8、9及10室）。
3. 根據吾等獲提供之資料，建築面積約為177.35平方米之粉嶺工貿大廈2樓14-15室受租賃予百德（廣泰）針織有限公司之公司間租賃所規限，租期自二零一四年五月二十二日至二零一六年五月二十一日為期兩年，月租為18,000港元。香港測量師學會準則規定，「倘一物業於估值日期為同一集團內公司間之一份總租約及兩份分租約之標的，並按公平磋商條款及依照正常商業慣例議定，則就附屬公司內之財務報告而言，計及該協議之存在乃屬可予接受。然而，於將該等公司之業績及資產負債表綜合計入該等公司之集團賬目時，不得考慮租約是否存在，且公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何物業應作為業主自用物業進行估值。」因此，於吾等之估值中，吾等已將該物業之此部份視為業主自用物業並假設其乃交吉出售而估值。

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 一幅位於新界北第51號第4433號地段63分段餘下部份之土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約9,650.00平方呎(896.51平方米)之土地，連同其上興建之總建築面積約1,346.00平方呎(約125.00平方米)之2棟單層舊樓宇及構築物。</p> <p>根據一九八八年新界土地契約(續期)條例(第150章)，政府租約之租賃年期已延長至二零四七年六月三十日，按該地段當時應課差餉租值每年3%繳付地租。</p>	經指示方及貴公司之指示人員視察及確認，於估值日期，該物業大部份空置及該物業一部份由貴集團佔用，作倉庫及停車用途。	3,300,000港元 (100%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為貴公司之全資附屬公司百德針織製衣廠有限公司(以下稱為「百德針織廠」)(參閱日期為一九九五年八月十六日並於一九九五年九月十一日在北區土地註冊處登記(註冊摘要編號為336930)之轉讓)。
2. 根據貴公司於二零零一年刊發之招股章程，貴集團於香港之法律顧問發出之意見摘錄如下：
 - (i) 由於有關該物業之原政府土地出讓書已遭遺失，且政府出讓書之條款及開始日期無法確定，故百德針織廠僅擁有該物業之可銷售業權；
 - (ii) 由於擁有該物業之可銷售業權，百德針織廠有權轉讓其於該物業之權益，惟已向就提供業權而言同意不出示政府土地出讓書之其後買家申明政府出讓書已遭遺失；
 - (iii) 有關該物業之政府出讓書之年期乃按新界土地契約(續期)條例(第150章)延長至二零四七年六月三十日；
 - (iv) 該物業獲准用於農業用途。政府出讓書之條款已經日期為一九六五年六月二十五日之租賃修訂所修訂。鑑於所述修訂，百德針織廠獲准於該物業上興建若干構築物，惟須受當中所載條款及條件以及支付年重續費用之規限；及
 - (v) 該物業並無存續之產權負擔。

第二類一 貴集團根據多份長期業權證於中國持有並按市值基準估值之物業

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 位於中國 廣東省 普寧市 高埔鎮 龍堀村舖子下 之工廠綜合大樓 郵編：515332	該物業包括兩幅總地盤面積約 27,961.80平方米之土地，連同其 上興建之一幢於一九九九年竣工 且總建築面積約4,200.54平方米 之大型4層車間。(見下文附註1 及附註2) 該物業須受期限分別為直至二零 四九年十二月三十日止及直至二 零五一年三月二十六日止之兩份 不同土地使用權之規限，作工業 用途。(見下文附註1)	經指示方及 貴公司 之指示人員視察及確 認，該物業於估值日 期由 貴集團佔用， 作工業、貨倉、配套辦 公室及其他附屬設施 用途。	7,550,000港元 (100%權益)

附註：

1. 土地擁有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式由國家授予普寧市百德針織有限公司（以下稱為「普寧市百德」）：
 - (i) 根據由普寧市人民政府頒發之一份國有土地使用權證—普府國用(2001)字第特00320號，普寧市百德擁有地盤面積為7,516.00平方米之土地使用權，年期直至二零四九年十二月三十日止，作工業用途；及
 - (ii) 根據由普寧市人民政府頒發之一份國有土地使用權證—普府國用(2003)字第特00590號，普寧市百德擁有地盤面積為20,445.80平方米之土地使用權，直至二零五一年三月二十六日止，作工業用途。
2. 根據由廣東省人民政府頒發之日期為二零零一年五月二十五日之一份房屋所有權證—粵房地証字第1818631號，建築面積約4,200.54平方米之樓宇之合法擁有權益人士為普寧市百德。

3. 根據於二零一三年十月進行之實地視察，附註1所述之該土地上建有9幢並無房屋所有權證而總建築面積約6,008.00平方米之不同樓宇及構築物，而該等樓宇及構築物已於一九九九年至二零零五年間竣工。於吾等之估值中，吾等並無計及該等樓宇，原因是該等樓宇並無相關證書。
4. 根據 貴公司之中國法律顧問AllBright (Shenzhen) Law Office編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 普寧市百德已透過土地出讓方式合法取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 普寧市百德為該物業之合法擁有權益人士，且有權於國有土地使用權證訂明之屆滿日期前佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他法定方式處置上文附註1及附註2所述之該物業；及
 - (iii) 誠如上文附註1及附註2所述，該物業不受任何按揭、封存或其他形式之限制所規限。

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 位於中國廣東省東莞市橋頭鎮橋龍路之工廠綜合大樓 郵編：523533	<p>該物業包括一幅地盤面積約59,037平方米之土地，連同其上興建之21棟不同主要樓宇及構築物。(見下文附註1及附註2)</p> <p>該等樓宇及構築物包括介乎單層至六層高且總建築面積約64,481.51平方米之車間、辦公室、員工宿舍、倉庫及其他配套設施。該等樓宇及構築物已於一九九八年竣工。(見下文附註2及附註3)</p> <p>該物業須受一份年期直至二零四五年六月一日止之土地使用權之規限，作工業用途。(見下文附註1)</p>	<p>經指示方及貴公司之指示人員視察及確認，該物業於估值日期由貴集團或其公司間佔用，作工業、貨倉、配套辦公室及其他附屬設施用途。(見下文附註4)</p>	<p>74,220,000港元 (100%權益)</p>

附註：

1. 土地擁有權由國家持有，而土地使用權已透過下列方式由國家授予百德針織製衣廠有限公司(以下稱為「百德針織廠」)：
 - (i) 根據由東莞市國土資源局頒發之日期為一九九七年九月二十五日之一份國有土地使用權證—東府國用(1997)字第特264號，百德針織廠擁有地盤面積為59,037.00平方米之土地使用權，年期直至二零四五年六月一日止，作工業用途。

2. 根據由廣東省人民政府頒發之21份房屋所有權證—粵房地證字第1259204、1259205、1259206、1259207、1259208、1259209、1259210、1259211、1259212、1259213、1259214、1259215、1259216、1259217、1259218、1259220、1259221、1259222及1259213號（該等證書之日期為一九九八年四月二十八日）及粵房地證字第C0517971及C0517972號（該等證書之日期為二零零一年九月十九日），總建築面積約64,481.51平方米之21幢不同主要樓宇之合法擁有權益人士為百德針織廠。該等樓宇列示如下：

樓宇	建築面積 (平方米)
(i) 車間F	3,443.60
(ii) 辦公樓	3,963.46
(iii) 倉庫	5,070.60
(iv) 賓館	1,717.43
(v) 宿舍	618.00
(vi) 宿舍	618.00
(vii) 宿舍	618.00
(viii) 車間	922.65
(ix) 宿舍	3,797.72
(x) 宿舍	3,797.72
(xi) 宿舍	3,797.72
(xii) 宿舍	3,797.72
(xiii) 宿舍	3,797.72
(xiv) 宿舍	3,797.72
(xv) 車間A	3,443.60
(xvi) 車間B	3,443.60
(xvii) 車間C	3,443.60
(xviii) 車間D	3,443.60
(xix) 車間E	3,443.60
(xx) 車間	3,536.35
(xxi) 倉庫	3,969.10
	64,481.51

3. 根據於二零一三年十月進行之實地視察，附註1所述之該土地上建有13幢並無房屋所有權證而總建築面積約6,906.00平方米之不同樓宇及構築物。於吾等之估值中，吾等並無計及該等樓宇，原因是該等樓宇並無相關證書。

4. 根據吾等獲提供之資料，該物業建築面積約為988平方米之部份受租賃予百德（廣泰）針織有限公司之公司間租賃所規限，月租為人民幣7,900元。香港測量師學會準則規定，「倘一物業於估值日期為同一集團內公司間之一份總租約及兩份分租約之標的，並按公平磋商條款及依照正常商業慣例議定，則就附屬公司內之財務報告而言，計及該協議之存在乃屬可予接受。然而，於將該等公司之業績及資產負債表綜合計入該等公司之集團賬目時，不得考慮租約是否存在，且公司根據集團內公司間租賃安排所佔用之任何物業應作為業主自用物業進行估值。」因此，於吾等之估值中，吾等已將該物業之此部份視為業主自用物業並假設其乃交吉出售而估值。
5. 根據 貴公司之中國法律顧問AllBright (Shenzhen) Law Office編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 百德針織廠已透過土地出讓方式合法取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 百德針織廠為該物業之合法擁有權益人士，且有權於國有土地使用權證訂明之屆滿日期前佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他法定方式處置該物業（誠如上文附註1及2所述）；及
 - (iii) 該物業不受任何按揭、封存或其他形式之限制所規限。

第三類－貴集團於泰國持有並按市值基準估值之物業

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 位於 No. 47/31-32 Thanacon City Village Khanchanapisek Road Bangkhae Bangkok Thailand之 五層店屋 (2個單位)	該物業為一幢建於兩幅總地盤面積約128平方米之相鄰土地上之五層店屋(2個相鄰單位)。 該物業之總樓面面積約為544平方米及該物業於二零零四年竣工。 該地段乃根據永久業權制度持有。	經指示方及貴公司之指示人員視察及確認，該物業於估值日期為閒置。	1,110,000港元 (60%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為 貴公司擁有60%權益之附屬公司百德針織製衣廠(泰國)有限公司。
2. 該物業乃根據土地業權契約第122339及122340號持有。

貴集團於
二零一四年
五月三十一日
應佔其現況下之
估值金額

物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
6. 位於 No. 299 Moo 9 Highway No. 201 Kms.45+300 Chaiyaphum – Phukhiaw Road Chongsammor Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之 工廠綜合大樓	該物業包括三幅總地盤面積約 61,976平方米之土地，連同其上 興建之17幢不同主要樓宇及 構築物。 該等樓宇及構築物包括介乎單層 至三層且總可使用面積約17,834 平方米之製衣廠、倉庫、宿舍及 其他修繕工程。其於二零零四年 前後竣工。 該地段乃根據永久業權制度 持有。	經指示方及 貴公司 之指示人員視察及確 認，該物業於估值日 期為閒置。	14,320,000港元 (60%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為 貴公司擁有60%權益之附屬公司百德針織製衣廠(泰國)有限公司。
2. 該物業乃根據土地業權契約第9956、16685及22342號持有。

貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額			
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
7. 一幅位於Highway No.201 kms.45 Chaiyaphum-Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之土地	該物業包括一幅地盤面積約200,640平方米之土地。 該地段乃根據永久業權制度持有。	經指示方及貴公司之指示人員視察及確認，該物業於估值日期為閒置。	6,420,000港元 (60%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為 貴公司擁有60%權益之附屬公司百德針織製衣廠(泰國)有限公司。
2. 該物業乃根據土地業權契約第17161、17162、17163、Nor. Sor.3 Kor.第3518及Nor. Sor.3 Kor.第3519號持有。

			貴集團於 二零一四年 五月三十一日 應佔其現況下之 估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	估值金額
8. 一幅位於 Highway No.201 between kms.46- 47 Chaiyaphum- Phukhiaw Road Nongphai Subdistrict Kaengkro District Chaiyaphum Province Thailand之土地	該物業包括一幅地盤面積約 53,800平方米之土地。 該地段乃根據永久業權制度 持有。	經指示方及 貴公司 之指示人員視察及確 認，該物業於估值日 期為閒置。	2,200,000港元 (60%權益)

附註：

1. 該物業之登記擁有人為 貴公司擁有60%權益之附屬公司百德針織製衣廠(泰國)有限公司。
2. 該物業乃根據土地業權契約第6005號持有。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料之詳情。董事願對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，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

法定及已發行股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本	港元
<u>2,500,000,000</u> 股股份	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>1,415,000,000</u> 股股份	<u>28,300,000</u>

於最後可行日期，本公司概無尚未行使之衍生工具、購股權、認股權證、轉換權或其他可轉換或交換為股份之權利。根據購股權計劃，本公司並無尚未行使之購股權。

3. 董事之權益披露

於最後可行日期，各董事及本公司之行政總裁於本公司及其各自之相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊中登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 概約百分比
鄭季春先生	實益擁有人	302,100,000	21.35%
	一間受控制法團之權益	201,571,400 ⁽²⁾	14.25%
羅輝城先生	一間受控制法團之權益	254,489,890 ⁽³⁾	17.99%

附註：

- (1) 上述股份及相關股份權益均指好倉。
- (2) 該等股份由Best Ahead持有，Best Ahead為一間於英屬處女群島註冊成立之公司。鄭季春先生為Best Ahead之唯一董事，Best Ahead按其指示行事。此外，Best Ahead由鄭季春先生擁有50%權益，因此，鄭季春先生被當作或視為擁有由Best Ahead所持201,571,400股股份之權益。
- (3) 在該等股份中，45,418,490股股份由Wealth Achiever Investments Limited（「**Wealth Achiever**」）持有，7,500,000股股份由Well Precise Holdings Limited（「**Well Precise**」）持有及201,571,400股股份由Best Ahead持有。Wealth Achiever及Well Precise由羅輝城先生全資實益擁有。Best Ahead由羅輝城先生擁有50%權益。因此，羅輝城先生被當作或視為擁有由Best Ahead所持201,571,400股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事或本公司之行政總裁概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊中登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

4. 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露權益及主要股東

於最後可行日期，據董事及本公司之行政總裁所知及按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉如下：

姓名/ 名稱	身份	擁有權益之 股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 概約百分比
Golden Mount Limited ⁽²⁾	實益擁有人	102,100,000	7.22%
詹培忠 ⁽²⁾	一間受控制法團之權益	102,100,000	7.22%
Best Ahead ⁽³⁾	實益擁有人	201,571,400	14.25%
香港投資集團 有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	200,000,000	14.13%

附註：

- (1) 上述股份權益指好倉。
- (2) 102,100,000股股份由詹培忠先生全資擁有之公司Golden Mount Limited持有。根據證券及期貨條例，詹培忠先生被視為擁有由Golden Mount Limited所持102,100,000股股份之權益。
- (3) Best Ahead之全部已發行股份由鄭季春先生及羅輝城先生實益及平均擁有。Best Ahead之唯一董事為鄭季春先生。
- (4) 根據本公司收到之權益披露表格，張志猛為香港投資集團有限公司之董事及唯一股東。

於最後可行日期，除上文所披露者外，並無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

於最後可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，除本集團成員外，以下人士直接或間接擁有附帶權力可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或直接或間接擁有該股本之任何購股權權益：

擁有人姓名	附屬公司名稱	股權百分比
洗碧女士	Pak Tak Knitting & Garment Factory (Thailand) Company Limited	10%
Nakorn Phisitchoowong先生	Pak Tak Knitting & Garment Factory (Thailand) Company Limited	10%
Janphen Phisitchoowong女士	Pak Tak Knitting & Garment Factory (Thailand) Company Limited	10%

於最後可行日期，除上文所披露者外，董事及本公司行政總裁並不知悉有任何人士（本集團成員除外）直接或間接擁有附帶權力可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或直接或間接擁有該股本之任何購股權權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不可於一年內由本集團免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有根據上市規則須予以披露之任何權益。

7. 董事於本集團資產、合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）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權益。於最後可行日期，除本通函「董事會函件」一節所披露被視為於出售協議、香港特許協議、中國租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有權益之鄭先生外，概無董事於在最後可行日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

9. 重大合約

以下載列本集團於緊接最後可行日期前兩年內已訂立並為或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 百德針織廠（作為買方）與香港中大（斯托爾）有限公司（作為賣方）訂立之日期為二零一三年一月三十日之買賣協議，內容有關由百德針織廠按所述協議之條款及條件以總代價900,000美元（相當於7,020,000港元）收購電腦化針織機器，而收購構成本公司之須予披露交易；
- (b) 本公司與豐盛東方資本有限公司（「豐盛東方」）訂立之日期為二零一三年六月三日之配售協議，內容有關按其條款配售最多18,600,000股本公司股本中每股面值為0.10港元之新普通股，而配售協議已根據本公司與豐盛東方訂立之日期為二零一三年六月七日之終止契據終止；
- (c) 本公司與東方滙財證券有限公司（「東方滙財證券」）訂立之日期為二零一三年八月八日之配售協議，內容有關按其條款配售最多合共46,598,000股本公司股本中每股面值為0.10港元之新普通股；

- (d) 本公司(作為賣方)與鄭先生(作為買方)訂立之日期為二零一三年十月二十五日之買賣協議,內容有關(a)出售Addlink股本中62,000股每股面值1.00美元之普通股;及(b)轉讓Addlink及其附屬公司及百德(廣泰)結欠及應付本公司之股東貸款,初步代價為154,962,202港元(按該協議所載可予調整),而買賣協議已由日期為二零一四年二月二十五日之終止契據終止;
- (e) 出售協議;及
- (f) 業務轉讓協議。

除上文所披露者外,本集團成員公司於最後可行日期前兩年內並無訂立任何其他對本集團而言屬重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務中訂立之合約)。

10. 專家資格及同意書

提供意見或建議以供載入本通函之專家之資格載列如下:

名稱	資格
洛爾達	一間根據證券及期貨條例可進行就證券及期貨條例而言之第6類(就機構融資提供意見)受監管活動之持牌法團
利駿行測量師有限公司	獨立專業測量師

於最後可行日期,上述專家已發出同意書,同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見並引述其名稱及意見,且迄今彼等並無撤回該同意書。

於最後可行日期,上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權,亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期,自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)以來,上述專家並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

11. 其他事項

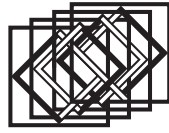
- (a) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界粉嶺安樂村安居街21號粉嶺工貿大廈4樓404至411室。本公司之百慕達註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司秘書為羅輝城先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中文譯本乃僅供參考之用。本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期止之任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之辦事處（地址為香港新界粉嶺安樂村安居街21號粉嶺工貿大廈4樓404至411室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第34至35頁；
- (c) 獨立財務顧問洛爾達致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第36至59頁；
- (d) 有關不動產之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約之各自副本；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (g) 本公司截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個年度之年報；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



PAK TAK INTERNATIONAL LIMITED

(百德國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2668)

股東特別大會通告

茲通告Pak Tak International Limited (百德國際有限公司) * (「本公司」) 謹訂於二零一四年八月十八日 (星期一) 上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂村安居街21號粉嶺工貿大廈4樓404至411室舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過 (無論有否修改) 本公司下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 謹此批准、確認及追認本公司 (作為賣方) 與鄭季春先生 (「鄭先生」，作為買方) 就買賣Addlink Limited (「Addlink」，本公司之全資附屬公司) 之全部已發行股份而訂立之日期為二零一四年六月十八日之有條件買賣協議 (「出售協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行之交易之條款；及
- (B) 謹此授權本公司任何一名董事按彼認為就實行出售協議及其項下擬進行之交易之條款及其附帶或與此有關之一切其他事宜或使其生效而言屬必要、適當、適宜或合宜之情況下，作出一切有關行動及事項 (包括但不限於簽署、簽立 (親筆或蓋章)、完成及交付所有協議、文件及文據)，並同意及對任何相關或有關事宜作出有關更改、修訂及豁免。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (A) 待上述第1項普通決議案獲正式通過後，謹此批准百德針織製衣廠有限公司（「百德針織廠」），於緊接出售協議完成（「出售完成」）前為本公司之間接全資附屬公司，其將於緊隨出售完成後由鄭先生透過 Addlink 間接全資擁有）（作為特許人）、本公司（作為獲特許人）及鄭先生（作為擔保人）就特許特許物業（定義見本公司日期為二零一四年七月二十九日之通函，「通函」）而訂立之特許協議（「香港特許協議」，其註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易之條款；
- (B) 謹此批准有關香港特許協議項下擬進行之交易於香港特許協議五年年期內之各個財政年度之年度上限金額；及
- (C) 謹此授權本公司任何一名董事按彼認為就落實香港特許協議及其項下擬進行之交易之條款及其附帶或與此有關之一切其他事宜或使其生效而言屬必要、適當、適宜或合宜之情況下，作出一切有關行動及事項（包括但不限於簽署、簽立（親筆或蓋章）、完成及交付所有協議、文件及文據），並同意及對任何相關或有關事宜作出有關更改、修訂及豁免。」

股東特別大會通告

3. 「動議：

- (A) 待上述第1項普通決議案獲正式通過後，謹此批准百德針織廠（於緊接出售協議完成前為本公司之間接全資附屬公司，其將於緊隨出售完成後由鄭先生透過Addlink間接全資擁有）（作為業主）、百德針織製衣（東莞）有限公司（作為租戶）及鄭先生（作為擔保人）就租賃租賃物業（定義見通函）而訂立之租賃協議（「中國租賃協議」，其註有「C」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易之條款；
- (B) 謹此批准有關中國租賃協議項下擬進行之交易於中國租賃協議五年年期內之各個財政年度之年度上限金額；及
- (C) 謹此授權本公司任何一名董事按彼認為就落實中國租賃協議及其項下擬進行之交易之條款及其附帶或與此有關之一切其他事宜或使其生效而言屬必要、適當、適宜或合宜之情況下，作出一切有關行動及事項（包括但不限於簽署、簽立（親筆或蓋章）、完成及交付所有協議、文件及文據），並同意及對任何相關或有關事宜作出有關更改、修訂及豁免。」

承董事會命
百德國際有限公司
執行董事
羅輝城

香港，二零一四年七月二十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
新界粉嶺
安樂村
安居街21號
粉嶺工貿大廈
4樓404至411室

附註：

- (1) 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名（倘該名股東持兩股或以上股份）受委代表以代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人股東或公司股東之一名或多名受委代表均可就其所代表之股東行使該股東可行使之相同權力。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書（如有）或其他經簽署授權文件（如有）或經公證之授權書或授權文件文本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及送交代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會，並於會上投票。在該情況下，代表委任表格將視作已撤回論。
- (3) 本公司將於二零一四年八月十四日（星期四）至二零一四年八月十八日（星期一）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶手續，期間不會辦理本公司股份轉讓事宜。為確保獲得出席股東特別大會之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年八月十三日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於本通告日期，董事會由執行董事鄭季春先生、連植焜先生、連永洲先生及羅輝城先生；非執行董事兼主席劉嘉彥先生；獨立非執行董事何敏怡女士、源子敬先生及林柏森先生組成。