
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函內容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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問尋求獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下之所有杭品生活科技股份有限公司股份，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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。



HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭品生活科技股份有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：1682)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面頁底部及本通函內封面所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者分別具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問大有融資有限公司函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議)載於本通函第13頁至第27頁。

杭品生活科技股份有限公司謹訂於二零二零年一月九日(星期四)下午三時正假座香港德輔道中272-284號興業商業中心3樓303室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上列印的指示將表格填妥並簽署，並連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本儘快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，且無論如何於該大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關大會或其任何續會(視情況而定)及在會上投票，其時代表委任表格將視作已被撤銷論。

二零一九年十二月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一A – 標的處所估值報告	IA-1
附錄一B – 目標資產估值報告.....	IB-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有如下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	杭品生活科技股份有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，其中載列適用於香港之會計原則
「金威服裝(福建)」	指	金威服裝(福建)有限公司，於中國註冊成立之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，旨在就該協議條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任就訂立租賃協議、轉讓協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	吳先生及其聯繫人士以外之股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一九年十二月十三日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	由聯交所經營，獨立於並與聯交所GEM並行運作之證券交易所(不包括期權市場)
「吳先生」	指	吳良好先生，為持有本公司15.85%股權之本公司主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門和台灣
「莆田金高峰服飾」	指	莆田金高峰服飾有限公司，將由本公司成立之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准租賃協議及轉讓協議以及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「標的處所」	指	一個工業發展項目內的七棟建築物，是租賃協議項下的標的處所
「標的處所估值報告」	指	羅馬國際評估有限公司就標的處所之租金於二零一九年十月三十一日之估值所編製日期為二零一九年十二月十六日之估值報告，其全文載於本通函附錄一A
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	金威服裝(福建)擁有之製造機械及設備以及辦公設備

釋 義

「目標資產估值報告」	指	羅馬國際評估有限公司就目標資產於二零一九年十月三十一日之估值所編製日期為二零一九年十二月十六日之估值報告，其全文載於本通函附錄一B
「租賃協議」	指	本公司與金威服裝（福建）訂立之租賃協議，詳情載於本通函「(i)租賃協議」一節
「轉讓協議」	指	本公司與金威服裝（福建）訂立之轉讓協議，詳情載於本通函「(ii)轉讓協議」一節
「%」	指	百分比



HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭品生活科技股份有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1682)

執行董事：

支華先生(主席)

林繼陽先生

馬駿先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

周安達源先生

林家禮博士

陳健先生

總部及香港主要營業地點：

香港

德輔道中272-284號

興業商業中心

3樓303室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年十一月十五日之公告。

於二零一九年十一月十五日，本公司與金威服裝(福建)(作為業主)訂立租賃協議，總租金為14,000,000港元，而租賃協議自本公司獨立股東於股東特別大會通過所有必要決議案之日起計，為期十年。本公司將設立本公司之全資附屬公司莆田金高峰服飾，而租賃協議之標的處所將由莆田金高峰服飾用於製造及銷售成衣產品。

於二零一九年十一月十五日，本公司與金威服裝(福建)(作為轉讓人)訂立轉讓協議，據此，本公司已同意收購而金威服裝(福建)已同意出售目標資產，總代價為11,000,000港元。

(i) 租賃協議

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零一九年十一月十五日

訂約方：

- (a) 金威服裝(福建)，作為業主；及
- (b) 本公司將成立本公司之全資附屬公司莆田金高峰服飾，其將作為租戶

年期

租賃協議自本公司獨立股東於股東特別大會通過所有必要決議案之日起計，為期十年，而租賃協議與轉讓協議是互為條件的，惟訂約雙方有權透過向其他方發出六(6)個月事先書面通知而提前終止租賃協議，前提是租賃協議不得在租期生效起計滿一年之前終止，或受限於本公司及金威服裝(福建)在發生協議中訂明由其他訂約方引致之違約事件時各自可終止租賃協議之權利(包括倘若金威服裝(福建)並無標的處所之法定業權或並無將標的處所出租之權利或由於其他原因導致本公司或莆田金高峰服飾未能正常使用標的處所及金威服裝(福建)須對有關違反負責時，本公司有權終止租賃協議)。

標的處所之資料

標的處所由一個工業發展項目內的七棟建築物組成，總建築面積約為11,477.77平方米。標的處所位於中國福建省莆田市仙游縣郊尾鎮香安路1478號金威工業園

標的處所之土地使用權證編號

- 仙政房權證GY字第2002232號；
- 仙政房權證GY字第2002257號；及
- 仙政房權證GY字第990063號

總租金

租賃協議期內之總租金為14,000,000港元(不含增值稅)，將以內部資源撥付。

付款條款

在租賃協議生效後7日內，承讓人須支付共計1,400,000港元；及

在租賃協議生效後6個月內，承讓人須支付租金之餘額。

定價基礎

根據租賃協議應付之租金是訂約雙方根據正常商業條款而釐定，當中參考(其中包括)對標的處所之租金所進行之估值(有關標的處所之租金的估值詳情，請參閱本通函附錄一A所載之標的處所估值報告)，以及當地類似物業之現行市場費率及租賃協議有效期內之預期通貨膨脹率。

董事會認為年期及付款條件為公平合理，原因如下：

- (1) 本集團將作出大量資本投資(包括收購目標資產)，以將標的處所設置為成衣產品之生產基地，董事會認為租賃協議的年期對於配合本集團之投資眼光而言甚為理想；
- (2) 由於標的處所將由莆田金高峰服飾用於製造成衣產品，租賃協議的長年期將為本集團之業務經營提供穩定性；
- (3) 目前的付款條款讓本集團能夠在與業主磋商期間將標的處所之租賃成功議定為總租金14,000,000港元，此乃低於標的處所估值報告之評值(即人民幣14,000,000元，相當於約15,500,000港元)；及
- (4) 租賃協議的長年期將讓本集團能以優惠價格在一段長時間內確保其生產設施地點，可免卻面對租金開支大幅加或在短期租賃下因搬遷而產生的不必要成本、人力物力、時間及業務中斷，而倘若有任何原因導致本公司或莆田金高峰服飾未能正常使用標的處所，根據租賃協議之條款，金威服裝(福建)須對有關違反負責。

(ii) 轉讓協議

轉讓協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零一九年十一月十五日

訂約方

- (a) 金威服裝(福建)，作為轉讓人；及
- (b) 本公司將成立本公司之全資附屬公司莆田金高峰服飾，其將作為承讓人。

有關將收購之資產之資料

根據轉讓協議，承讓人有條件地同意購買，而轉讓人有條件地同意出售其擁有之目標資產。

轉讓協議項下之目標資產是轉讓人擁有之非流動資產，包括但不限於用於製造成衣產品之各種為特定用途而建造的機械和辦公設備。

並無有關上述非流動資產之押記、質押或其他轉讓限制。

代價及付款條款

轉讓協議項下之代價為11,000,000港元，將以內部資源按以下方式支付：

- (i) 在轉讓協議生效後七(7)日內，承讓人須支付合共1,100,000港元(總代價之10%)；及
- (ii) 在轉讓協議生效後六個月內，承讓人須支付其餘9,900,000港元(總代價之90%)。

代價之基準

轉讓協議之代價乃由訂約雙方參考對目標資產之評值(有關目標資產之估值詳情，請參閱本通函附錄一B所載之目標資產估值報告)以及類似機械及辦公設備之當前市場價值而釐定。

先決條件

轉讓協議及租賃協議之完成乃互為條件，亦須待若干條件達成後，方始作實，有關條件包括：

- (i) 本公司董事會通過所有必要決議案；及
- (ii) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過所有必要決議案。

於最後實際可行日期，段(i)所載之先決條件已經達成。

訂立租賃協議及轉讓協議之理由

本公司擬設立全資附屬公司莆田金高峰服飾。標的處所連同所收購之目標資產將由莆田金高峰服飾用於製造及銷售成衣產品。租賃協議和轉讓協議讓本公司能夠擁有本身的成衣製造能力，而本公司相信，上述成衣採購業務的上游擴張讓本公司能夠(i)增強本身在成衣採購行業的競爭力，因為本公司將能夠製造成衣產品以更好地滿足客戶需要；及(ii)降低成本並提高本公司的盈利能力。本公司認為此擴張符合本集團之長遠業務策略。

訂約方之一般資料

本集團

本集團主要從事(i)服裝採購業務及(ii)提供金融服務，其中包括(除其他服務外)資產管理、融資租賃、典當和放債業務。

本公司

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，為投資控股公司。

莆田金高峰服飾

莆田金高峰服飾為本公司將成立之全資附屬公司，預期主要從事製造及銷售成衣產品。

金威服裝(福建)

金威服裝(福建)為於中國成立之有限公司，主要從事製造及銷售成衣產品。

Holt Hire Holdings Limited

Holt Hire Holdings Limited為於英屬維爾京群島成立之有限公司，為投資控股公司。

上市規則之涵義

自香港財務報告準則第16號自二零一九年一月一日實行以來，本集團如以承租人身份訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第16號在本公司之綜合財務報表中確認使用權資產。根據上市規則，本集團作為承租人訂立而自二零一九年一月一日起生效之租賃交易將根據上市規則第14.04(1)(a)條對交易之定義而被視為資產收購，並根據上市規則可能構成本公司之須予公佈交易(視乎交易之規模而定)。此外，根據上市規則第14.22條，根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易須合併計算。由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易將構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之通告及公佈規定。

於最後實際可行日期，金威服裝(福建)由Holt Hire Holdings Limited全資擁有，而Holt Hire Holdings Limited由本公司主要股東吳先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，金威服裝(福建)為本公司關連人士之聯繫人士。此外，根據上市規則第14A.81條，根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易應合併計算。

由於有關根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易之一項或更多之適用百分比率於合併計算時超過5%，因此根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就租賃協議及轉讓協議以及據此擬進行之交易之條款及條件向獨立股東提供意見。

大有融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就租賃協議及轉讓協議以及據此擬進行之交易之條款及條件是否符合正常商業條款、對獨立股東是否公平合理，以及是否符合本集團及股東之整體利益而向董事會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年一月九日(星期四)下午三時正假座香港德輔道中272-284號興業商業中心3樓303室舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情通過所需決議案以批准(其中包括)租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。

根據上市規則第14A.36條，任何於訂立租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須放棄就該兩項協議投票。於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人士控制或有權對有關103,950,000股股份之投票權行使控制，相當於本公司已發行股本的約15.85%，因此吳先生及其聯繫人士須就批准租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易之有關決議案放棄投票。就本公司所深知，除吳先生及其聯繫人士外，概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會時間前48小時交回。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並於會上投票。在此情況下，先前提交的代表委任表格須當作撤銷論。

為確定股東出席股東特別大會並於大會上投票的權利，本公司將於二零二零年一月六日(星期一)至二零二零年一月九日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為於二零二零年一月三日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為確保有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年一月三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各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。

推薦意見

董事會(包括獨立董事委員會，其意見乃於考慮獨立財務顧問之意見後在獨立董事委員會函件內載列)認為，租賃協議及轉讓協議的條款符合正常商業條款、屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易。

誠如上文所述，本公司已委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。謹請閣下垂注分別載於本通函第12頁及第13頁至第27頁的獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及本通函各附錄所載之額外資料。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，儘管租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立；及租賃協議及轉讓協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，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就租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

其他事項

本通函中英文本在詮釋方面如有任何歧異，概以英文本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
杭品生活科技股份有限公司
主席
支華
謹啟

二零一九年十二月十六日



HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭品生活科技股份有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1682)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就租賃協議及轉讓協議提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十六日之通函（「通函」）之董事會函件內，而本函件亦構成通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行之交易向吾等提供意見。大有融資有限公司函件載於通函第13頁至第27頁。

同時亦請垂注通函第4頁至第11頁所載之董事會函件。

經考慮租賃協議及轉讓協議之條款及條件、獨立財務顧問給予之意見以及其在達致意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行之交易符合正常商業條款，而租賃協議及轉讓協議之條款及條件屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益（儘管租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行之交易並不屬於本集團之一般及日常業務過程）。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

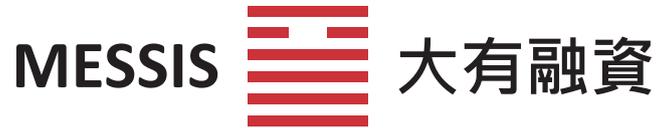
獨立非執行董事
周安達源

獨立非執行董事
林家禮
謹啟

獨立非執行董事
陳健

二零一九年十二月十六日

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年十二月十六日的通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一九年十一月十五日， 貴公司與金威服裝（福建）（作為業主）訂立租賃協議，總租金為14,000,000港元，而租賃協議自 貴公司獨立股東於股東特別大會通過所有必要決議案之日起計，為期十年。 貴公司將設立 貴公司之全資附屬公司莆田金高峰服飾，而租賃協議之標的處所將由莆田金高峰服飾用於製造及銷售成衣產品。

於二零一九年十一月十五日， 貴公司與金威服裝（福建）（作為轉讓人）訂立轉讓協議，據此， 貴公司已同意收購而金威服裝（福建）已同意出售目標資產，總代價為11,000,000港元。

獨立財務顧問函件

自香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日實行以來，如以承租人身份訂立租賃交易，貴集團則應根據香港財務報告準則第16號在貴公司之綜合財務報表中確認使用權資產。根據上市規則，貴集團作為承租人訂立而自二零一九年一月一日起生效之租賃交易將根據上市規則第14.04(1)(a)條對交易之定義而被視為資產收購，並根據上市規則可能構成貴公司之須予公佈交易（視乎交易之規模而定）。此外，根據上市規則第14.22條，根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易須合併計算。由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易將構成貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之通告及公佈規定。

於最後實際可行日期，金威服裝(福建)由Holt Hire Holdings Limited全資擁有，而Holt Hire Holdings Limited由貴公司主要股東吳先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，金威服裝(福建)為貴公司關連人士之聯繫人士。此外，根據上市規則第14A.81條，根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易應合併計算。由於有關根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易之一項或更多之適用百分比率於合併計算時超過5%，因此根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易構成貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開股東特別大會，以考慮及批准（如適用）租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易。由於吳先生在租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易擁有重大權益，吳先生及其聯繫人士須於股東特別大會就批准有關租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。據董事所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無股東須放棄就相關決議案投票。

貴公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事周安達源先生、林家禮博士及陳健先生組成），以就租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等（大有融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及可被合理視為與吾等獨立性相關的任何其他人士並無任何關係或於其中擁有任何權益。除獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付之正常專業費用外，概無存有吾等自 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益之安排。過去兩年，吾等僅一次獲 貴集團委任為獨立財務顧問，詳情載列於有關 貴公司之須予披露交易、關連交易及持續關連交易而日期為二零一八年十一月二十日之 貴公司通函。儘管存在上文所述的情況，過往曾受 貴公司委任一事並不影響吾等的獨立性，因此吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

吾等之意見基準及推薦建議

在達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、陳述及意見以及 貴公司、 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及陳述（彼等就此單獨及共同負責）於彼等獲作出時屬真實準確並於最後實際可行日期仍屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料，董事願就通函之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，就其所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何聲明或文件產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料為吾等之意見構成合理基準。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何重大事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及對吾等所作出之聲明失實、不準確或具誤導成分。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以達致知情意見，作為吾等倚賴所提供資料的合理依據，從而構成吾等意見的合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、 貴公司董事及管理層提供的資料進行獨立核實，亦無對 貴集團及與租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行的交易有關的任何人士的業務及事務進行獨立調查。

獨立財務顧問函件

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東在考慮根據租賃協議及轉讓協議擬進行之交易作參考而刊發。除供收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或轉述本函件之全部或部分內容，本函件亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事(i)服裝採購管理業務及(ii)提供金融服務，當中包括資產管理、融資租賃、典當及放債業務等。

下文載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度（「二零一八年財年」及「二零一九年財年」）以及 貴公司截至二零一八年九月三十日（「二零一九年上半年」）及二零一九年九月三十日（「二零二零年上半年」）止六個月之綜合主要財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）及 貴公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績公告（「二零二零年中期業績」）：

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收入	59,725	110,944	185,668	184,829
按經營分類劃分之收入：				
— 服裝採購	56,963	109,951	171,179	184,767
— 提供金融服務	2,762	993	14,489	62
毛利	3,430	7,065	22,917	21,009
貴公司擁有人應佔期間／ 年度（虧損）／溢利	(5,742)	4,076	476	7,995

獨立財務顧問函件

	於		
	九月三十日	於三月三十一日	
	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
流動資產	128,704	127,497	262,075
總資產	130,100	136,145	263,575
流動資產淨值	110,403	108,150	116,668
資產淨值	111,215	116,545	117,800

根據二零一九年年報，服裝採購業務繼續是 貴集團之核心業務，亦為 貴集團之最大經營分類。該分類收入佔 貴集團於二零一八年財年及二零一九年財年之總收入分別約為99.9%及92.2%。

於二零一九年財年， 貴集團之總收入約為185,700,000港元，相比二零一八年財年約為184,800,000港元。增加主要由於提供金融服務分類之增長。於二零一九年財年，自服裝採購分類所得收入約為171,200,000港元，較二零一八年財年減少約13,600,000港元或7.4%。該減少主要由於(i)電子商貿大行其道以及純網店從業者及完全垂直零售商令價格競爭加劇，使服裝和配飾業的消費明顯減少；(ii)美國及加拿大的服裝客戶的經營表現持續轉差；及(iii)中美貿易戰爭持續，美國擴大關稅範圍將令通脹走高，並削弱美國人的購買力，特別是價格出現明顯上漲的零售產品，例如服裝。受此影響， 貴集團的業務嚴重受挫。

為防範銷售應收賬款變成壞賬， 貴集團有必要改變客戶的組成。 貴集團已採取，並將持續採取策略，務求擴大服裝採購管理業務版圖，特別是消費能力仍然強勁的中國。自中國客戶所得之收入由二零一八年財年約為154,700,000港元，增加至二零一九年財年約為185,500,000港元。另一方面， 貴集團已降低加拿大及美國市場的業務收入佔比，二零一八年財年之相應總收入為28,300,000港元，降至二零一九年財年為零。

於二零一九年財年， 貴公司擁有人應佔溢利約為500,000港元，相比二零一八年財年約為8,000,000港元。該減少主要由於(i)於二零一九年財年，匯兌虧損約為1,200,000港元，相比二零一八年財年收益約為400,000港元；(ii)於二零一九年財年，銷售及分銷成本增加約7,600,000港元，主要由於廣告推銷費用增加；及(iii)於二零一九年財年，行政開支增加約4.4%至18,500,000港元。

獨立財務顧問函件

於二零一九年三月三十一日，貴集團的總資產約為136,100,000港元（於二零一八年三月三十一日：約263,600,000港元）（包括現金及銀行結餘約為3,700,000港元（於二零一八年三月三十一日：約76,100,000港元）），資金來源包括流動負債約為19,300,000港元（於二零一八年三月三十一日：約145,400,000港元）、非流動負債約為300,000港元（於二零一八年三月三十一日：約400,000港元）及總權益約116,500,000港元（於二零一八年三月三十一日：約117,800,000港元）。由於存貨結餘減少約118,500,000港元，使總資產顯著減少約127,500,000港元，同時由於應付貿易賬款結餘減少約134,300,000港元，使總負債顯著減少約126,200,000港元。

根據二零二零年中期業績，服裝採購業務繼續是貴集團之核心業務，亦為貴集團之最大經營分類。該分類收入佔貴集團於二零一九年上半年及二零二零年上半年之總收入分別約為99.1%及95.4%。

於二零二零年上半年，貴集團之總收入約為59,700,000港元，相比二零一九年上半年約為110,900,000港元。減少主要由於服裝採購分類之收入減少。於二零二零年上半年，自服裝採購分類所得收入約為57,000,000港元，較二零一九年上半年減少約53,000,000港元或48.2%。根據二零二零年中期業績，該減少主要由於(i)全球經濟增長疲弱；(ii)貿易緊張局勢持續，國際政策高度不確定，由於貿易壁壘飆升，財政壓力捲土重來，以及部分主要經濟體經濟放緩速度超出預期，增加了經濟下行風險，導致商業信心不斷減弱；(iii)在中國大陸，經濟增長速度降至二十六年來的最低水平，人民幣持續疲弱，及中國大陸市場證券大幅貶值而更受重挫，令客戶之消費力減弱及消費意欲不振；及(iv)網上購物日漸盛行，客戶對提供產品及服務的速度、質素及定價的期望大幅提高，同時為貴集團的業務帶來挑戰。受到上述因素影響，貴集團的業務嚴重受挫。

於二零二零年上半年，貴公司擁有人應佔虧損約為5,700,000港元，相比二零一九年上半年貴公司擁有人應佔溢利約為4,100,000港元。該減少主要由於(i)服裝採購管理業務之收入及毛利減少；及(ii)於二零二零年上半年，匯兌虧損約為1,500,000港元，相比二零一九年上半年收益約為42,000港元。

於二零一九年九月三十日，貴集團的總資產約為130,100,000港元（於二零一九年三月三十一日：約136,100,000港元）（包括現金及銀行結餘約為24,400,000港元（於二零一九年三月三十一日：約3,700,000港元）），資金來源包括流動負債約為18,300,000港元（於二零一九年三月三十一日：約19,300,000港元）、非流動負債約為600,000港元（於二零一九年三月三十一日：約300,000港元）及總權益約111,200,000港元（於二零一九年三月三十一日：約116,500,000港元）。

2. 租戶及承讓人之背景資料

莆田金高峰服飾(作為租賃協議之租戶及轉讓協議之承讓人)為 貴公司將成立之全資附屬公司，預期主要從事製造及銷售成衣產品。

3. 業主及轉讓人之背景資料

金威服裝(福建)(作為租賃協議之業主及轉讓協議之轉讓人)為於中國成立之有限公司，主要從事製造及銷售成衣產品。於最後實際可行日期，金威服裝(福建)由 Holt Hire Holdings Limited全資擁有，而Holt Hire Holdings Limited由 貴公司主要股東吳先生全資擁有。Holt Hire Holdings Limited為於英屬維爾京群島成立之有限公司，為投資控股公司。

4. 標的處所之資料

標的處所由一個工業發展項目內的七棟建築物組成，總建築面積約為11,477.77平方米。 貴公司將設立莆田金高峰服飾，而標的處所將由莆田金高峰服飾用於製造及銷售成衣產品。

5. 目標資產之資料

轉讓協議項下之目標資產是轉讓人擁有之製造機械及設備以及辦公設備，包括但不限於用於製造成衣產品之各種為特定用途而建造的機械和辦公設備。誠如 貴集團管理層所告知，目標資產主要用於梭織面料產品，例如襯衫、褲子或外套。

6. 訂立租賃協議及轉讓協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載及 貴集團管理層所告知，訂立租賃協議及轉讓協議讓 貴集團能夠擁有本身的成衣製造能力，而董事相信，成衣採購業務的上游擴張讓 貴公司能夠有以下裨益：

(i) 增強 貴集團在成衣採購行業的競爭力

誠如 貴集團管理層所告知，現有成衣採購管理業務主要涵蓋成衣及家庭用品。上游擴張讓 貴集團能夠取得梭織面料產品（例如襯衫、褲子或外套）的成衣製造能力，使 貴集團改善其供應鏈的協調，並對成衣產品的供應擁有更大控制權。 貴集團擁有本身的成衣製造能力後將不再完全依賴其供應商，以及避免彼等可能帶來成本及供應的不可預測因素，亦使 貴集團透過其本身的生產設備以精簡產品採購程序，以及為客戶訂單達到更短的交貨時間，從而提升營運效率。此外，由於 貴集團能就若干成衣產品而言獨立於外部供應商， 貴集團或能避免供應中斷的可能性，並能確保若干成衣產品的供應。

(ii) 降低成本並提高 貴公司的盈利能力

誠如 貴集團管理層所告知，成衣採購業務的上游擴張為 貴集團提供本身的成衣製造能力，從而減少倚靠外部供應商提供若干成衣產品訂單。 貴集團對供應鏈擁有更大控制權能夠更嚴格控制成衣生產成本，並預期以更相宜的價格為客戶提供產品，從而提振客戶需求。董事相信，成衣採購業務的上游擴張能夠獲得上游利潤率、降低成本並最終提升 貴集團的盈利能力。

經考慮上述因素，尤其是(i)訂立租賃協議及轉讓協議讓 貴集團能夠將核心成衣業務擴展至上游範疇；及(ii)預期能夠增加 貴集團的競爭能力及盈利能力，吾等認同董事之觀點，訂立租賃協議及轉讓協議符合 貴公司及股東之整體利益。

租賃協議總租金之評估

誠如董事會函件所載，根據租賃協議應付之租金是訂約雙方根據正常商業條款而釐定，當中參考(其中包括)獨立專業估值師對標的處所之租金所進行之估值以及當地類似物業之現行市場費率及租賃協議有效期內之預期通貨膨脹率。

吾等注意到羅馬國際評估有限公司(「估值師」)獲 貴公司委聘，評估標的處所之市場費率。於評估標的處所之租金是否公平合理時，吾等已審閱標的處所估值報告，並與估值師就(其中包括)標的處所估值報告採用之基準、假設及方法進行討論。估值詳情載於通函附錄一A。

根據吾等與估值師之討論，標的處所估值報告按照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載之一切規定編製。

估計基準為市場租金，而市場租金，就估值師所下定義而言，乃指「經適當市場推廣後，由自願出租方與自願承租人根據合適的租賃條款以公平交易方式，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日就一項物業進行租賃的估計金額」。

吾等留意到估值師經參考可資比較市場租金後採納比較法評估標的處所之市場租金。與估值師討論後，吾等明白到估值師曾考慮三種普遍採納的物業估值方法，即比較法、收入法及成本法。

考慮到：(i)成本法不適合物業的租金估值，因為存在從市場觀察到的活躍的市場確定價格(參考重置成本除外)，市場價格應為物業租金估值的更佳指標；(ii)由於缺乏收入元素，因此收入法不合適，因為標的處所目前不受限於任何租賃；(iii)比較法參考類似大小及位置的可資比較物業，而估值師能夠在市場上識別足夠的可資比較物業；及(iv)估值師確認比較法乃普遍認為是用於評估處所租金的公認估值方法，吾等認為比較法是對標的處所租金估值之最合適方法。除估值師考慮的三種普遍採納的方法外，吾等認為並無其他合適的方法可用於評估標的處所之租金，吾等因此在考慮租金是否公平合理時並無根據其他方法進行任何評估。

獨立財務顧問函件

為進行盡職審查，吾等已審閱(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師有關編製標的處所估值報告之資歷及經驗；(iii)估值師為編製標的處所估值報告而採取的步驟及盡職審查措施；及(iv)採用於標的處所估值報告之可資比較物業之詳情，包括可資比較物業之位置、每月租金金額、面積尺寸及彼等之篩選標準。

吾等留意到負責編製標的處所估值報告的王飛先生擁有20年香港物業的估值、交易諮詢及項目顧問經驗及12年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、全球其他地點的相關經驗。王飛先生亦為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，估值師亦確認，其獨立於 貴公司，且 貴公司提供的所有相關重大資料已載入標的處所估值報告內，以及 貴公司概無向估值師提供或作出無載入估值中的有關標的處所而已識別的其他重要相關資料或陳述，此外，吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為彼等之工作範疇就所需提供之意見而言屬合適。基於上述原因，吾等認為估值師擁有相關能力及經驗進行估值。

吾等已與估值師就可資比較物業進行討論，並知悉可資比較物業乃基於(i)相關可資比較物業於二零一九年十一月列出或最後更新；及(ii)標的物業與標的處所性質相同(即工業物業)、大小相若並鄰近標的處所的標準進行篩選。吾等認為篩選標準對反映性質及地點相若的物業的近期市場租金而言屬公平合理。吾等審閱估值師提供的可資比較物業名單後，吾等注意到已識別兩項可資比較物業並用以釐定標的處所的現行市場租金，並主要按標的處所與可資比較物業就大小及地點而言的差異作出調整。吾等已與估值師進行討論，並知悉大小及地點一般被視為使用比較法進行估值的調整因素。

經與估值師進行討論後，吾等知悉上述篩選標準及調整機制符合估值的正常市場慣例。根據上述因素以及王飛先生的學歷及工作經驗，吾等認為上述篩選標準及調整機制屬合理。

根據標的處所估值報告，於二零一九年十月三十一日，標的處所的市場租金為每年人民幣1,400,000元(相當於約1,550,000港元)。租賃協議項下每年平均租金1,400,000港元，較估值師評定之市場租金折讓約9.7%。

鑒於上文所述，吾等認為，標的處所估值報告的主要基準及假設屬公平合理。因此，吾等認為租賃協議的總租金對獨立股東而言屬公平合理。

租賃協議之年期及付款條款之評估

誠如董事會函件所載，租賃協議為期十年，在租賃協議生效後7日內，承讓人須支付共計1,400,000港元，而在租賃協議生效後6個月內，承讓人須支付租金之餘額。於評估租賃協議的年期(即十年)及付款條款是否合理公平時，吾等已考慮以下因素：

- (1) 由於標的處所將由莆田金高峰服飾用於製造成衣產品，租賃協議的長年期將為 貴集團之業務經營提供穩定性；
- (2) 貴集團將作出大量資本投資(包括收購目標資產)，以將標的處所設置為成衣產品之生產基地，租賃協議的長年期應能配合 貴集團之投資眼光；及
- (3) 目前的付款條款讓 貴集團能夠在與業主磋商期間將標的處所之租賃成功議定為總租金14,000,000港元，此乃略低於標的處所估值報告之評值(即人民幣14,000,000元，相當於約15,500,000港元)；及
- (4) 租賃協議的長年期將讓 貴集團能以優惠價格在一段長時間內確保其生產設施地點，可免卻面對租金開支大幅加或在短期租賃下因搬遷而產生的不必要成本、人力物力、時間及業務中斷，而倘若有任何原因導致 貴公司或莆田金高峰服飾未能正常使用標的處所，根據租賃協議之條款，金威服裝(福建)須對有關違反負責；

儘管 貴集團必須在租賃協議生效後的6個月內支付全數，但經考慮到上文所述，特別是(i)租賃協議下標的處所的總租金較標的處所估值報告項下總租金之評值約人民幣14,000,000元低約9.7%；及(ii)經 貴集團管理層告知，該折讓是 貴集團與業主在考慮當前付款條件後按公平原則商定；吾等認同董事之意見，就租賃協議而言的十年年期及付款條款符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等留意到負責編製目標資產估值報告的王飛先生擁有20年香港資產估值經驗及12年中國資產估值經驗，以及於亞太地區、全球其他地點的相關經驗。王飛先生亦為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，估值師亦確認，其獨立於貴公司，且貴公司提供的所有相關重大資料已載入目標資產估值報告內，以及貴公司概無向估值師提供或作出無載入估值中的有關目標資產而已識別的其他重要相關資料或陳述，此外，吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為彼等之工作範疇就所需提供之意見而言屬合適。基於上述原因，吾等認為估值師擁有相關能力及經驗進行估值。

估值師按市場價值為基準而對目標資產進行評值，而市場價值乃指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願買方以公平交易方式，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等留意到估值師於評估目標資產的評值時使用成本法。與估值師討論後，吾等明白到估值師曾考慮兩種普遍採納的機械及設備估值方法，即成本法及銷售比較法。吾等獲悉成本法考慮按類似資產現時之市價或參考類似資產之購買價格計算重新製造或全新替代所評估之目標資產之成本，並須計及觀察之條件或陳舊狀況（如適用，不論是實質、功能或經濟原因導致）所得之應計折舊。吾等亦知悉在缺乏已知二手市場下，成本法一般為有特定目的的資產提供最可靠之價值指標。擁有已建立可資比較物業以及二手市場之資產則可採用銷售比較法進行價值評估。

考慮到(i)銷售比較方法不合適，因為目標資產是專門為服裝製造和組裝目的的設計和使用，加上各專門化製造商均有本身的配置以修改其設備從而配合特殊產品所需，此種特定類型的資產在市場上並不輕易獲得；及(ii)估值師認為在此情況採用成本法更為合適，並符合行業準則和市場慣例，吾等認為估值所採用的基礎和方法是有理據支持的。除估值師考慮的兩種普遍採納的方法外，吾等認為並無其他合適的方法可用於目標資產之估值，吾等因此在考慮目標資產之估值是否公平合理時並無根據其他方法進行任何評估。

獨立財務顧問函件

吾等從估值師得悉，於彼等視察目標資產期間，目標資產總體處於良好的運作狀況。區分評估資產相對於全新的同類目標資產所存在之任何保養不足、實際耗損、操作不良、配套不足或任何其他可觀察到之情況，均已記錄在案，並作為彼等達致估值之部分考慮因素。估值師在達致彼等之估值意見前亦已調查市場狀況、與當地員工及專業人員討論，並檢查向彼等提供之相關文件及規格。基於上述因素，吾等認為目標資產估值報告的主要基準及假設屬公平合理。

根據目標資產估值報告，目標資產的評值為人民幣11,000,000元(相當於約12,200,000港元)。此外，作為評估目標資產代價是否公平合理的一項額外工作，吾等獲悉，兩家屬於獨立第三方的服裝製造商已就標的資產之買賣向轉讓人作出報價。吾等已取得並審閱上述報價，並留意到建議報價與目標資產的代價為可資比較。代價較目標資產之評值折讓約9.8%。根據上述因素，吾等認為目標資產之代價符合正常商業條款並對獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上文所討論主要因素，吾等認為，雖然訂立租賃協議及轉讓協議並非在 貴集團之日常及一般業務過程中進行；(i)訂立租賃協議及轉讓協議符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議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租賃協議及轉讓協議以及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

杭品生活科技股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事總經理
張浩剛
謹啟

二零一九年十二月十六日

附註：張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並被視為大有融資有限公司之負責人員，獲准從事證券及期貨條例之下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業積逾十年經驗。

以下為收到自羅馬國際評估有限公司日期為二零一九年十二月十六日的報告全文，內容有關其對該物業於二零一九年十月三十一日之租金價值的意見，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878
傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國福建省莆田市仙游縣郊尾鎮香安路1478號金威工業園的一座工業廠房之租金估值

吾等根據閣下的指示，對杭品生活科技股份有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及／或聯營公司（以下統稱「貴集團」）擬租賃的位於中華人民共和國（「中國」）的物業之市場租金進行評估，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零一九年十月三十一日（「估值日期」）的市場租金向閣下提供意見，作內部參考之用。

1. 估值基準

吾等的估值乃吾等對市場租金的意見，就吾等所下定義，市場租金意指「經適當市場推廣後，由自願出租方與自願承租人根據合適的租賃條款以公平交易方式，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日就一項物業進行租賃的估計金額」。

2. 估值方法

在評估該物業的市場租金時，吾等已透過參考可比較的市場租金而採用比較法。此方法基於將市場租金作為最佳指標而獲廣泛接受，並預先假設可以將市場相關租金的憑證外推到類似物業，惟須考慮可變因素的撥備。

在評估過程中，吾等已分析附近相關發展項目的租金憑證。由於吾等無法核實此等可比較物業的租賃，因此，除非另有說明，否則吾等假定有關物業已按一般條款和條件出租。

已作出適當調整以考慮到該物業與在大小、時間和位置方面相若項目之間的差異。

3. 業權調查

就於中國之物業而言，吾等已獲提供多份有關中國物業之業權文件摘要副本。然而，吾等無法查閱文件正本以確認任何並無列於交予吾等之副本修訂文件。吾等甚為依賴 貴集團就於中國之物業業權所提供之資料。

就中國之物業而言，吾等已依賴 貴公司作出的意見，即 貴公司對可自由轉讓的物業擁有有效及可強制執行的業權，且在整個獲授之未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

在吾等進行租金估值的過程中，吾等假設該物業的內部一直保持與其樓齡相稱的合理和有裝飾的條件，除非另有列明，否則租賃期為10年（不包括其他支出）。

吾等的租金估值是基於出租人有權將該物業出租予 貴集團的假設而進行。

5. 資料來源

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

於租金估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、建築面積、樓齡及所有其他可影響物業市值租金之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。

6. 估值考慮因素

吾等已檢查若干物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但無法報告該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實考慮中之物業建築面積，但假設提交予吾等之文件所示之建築面積均為正確無誤。除另有說明外，估值證書所示之所有尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此為約數。

為該物業估值時，吾等已遵守皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》。

7. 備註

除另有說明外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
德輔道中272-284號
興業商業中心
3樓303室
杭品生活科技股份有限公司

為及代表
羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有20年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及12年中國項目估值經驗，以及於亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）及約旦的相關經驗。

二零一九年十二月十六日

估值證書

貴集團將於中國租賃之物業

於二零一九年
十月三十一日
現況下的
市場租金

物業	概況及年期	佔用詳情	市場租金
中國福建省莆田市 仙游縣郊尾鎮 香安路1478號 金威工業園的 一座工業廠房	該物業由一個工業 發展項目內之7幢 建築物組成，約於 一九九三年至二零 零一年間落成。	該物業於估值日期 由業主自用。	每年 人民幣1,400,000元 (請參閱附註2)
	該物業的總建築面 積約11,477.77平方 米。		
	該物業的土地使用 權為期50年，期限 自一九九八年八月 三十一日開始並於 二零四三年八月 三十一日屆滿。		

附註：

1. 根據三項房地產權證—仙政房權證GY字第2002232、2002257及990063號，總建築面積為11,477.77平方米之物業由金威服裝(福建)有限公司(「金威服裝」)持有。
2. 吾等獲 貴公司指示根據以下假設進行估值：
 - a. 金威服裝擁有該物業妥善合法業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
 - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准。

以下為收到自羅馬國際評估有限公司日期為二零一九年十二月十六日的報告全文，內容有關其對目標資產於二零一九年十月三十一日之價值的意見，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878
傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：杭品生活科技股份有限公司擬收購位於中華人民共和國的機械及設備之估值

指示

吾等根據閣下的近期指示，對杭品生活科技股份有限公司（「貴公司」）擬收購的位於中華人民共和國（「中國」）的機械及設備（「該等資產」）進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等資產於二零一九年十月三十一日（「估值日期」）的估值向閣下提供意見，以供內部參考之用。

1. 估值基準

吾等按市場價值為基準而對該等資產進行評值，而市場價值乃指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願買方以公平交易方式，在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等對市場價值（使用中）之意見並非意指因在公開市場上逐項處置該等資產或將其作其他用途而可能變現之價值。

吾等之估值乃基於如下假設，即貴集團業務之預計盈利將為所估值的該等資產以及包括在是項估值內的其他資產的價值提供合理回報，並提供充足的營運資金。

2. 估值方法

2.1 成本法

成本法考慮按類似資產現時之市價或參考類似資產之購買價格計算重新製造或全新替代所評估之該等資產之成本，並須計及觀察之條件或陳舊狀況(如適用，不論是實質、功能或經濟原因導致)所得之應計折舊。在缺乏已知二手市場下，成本法一般為有特定目的的資產提供最可靠之價值指標。

2.2 銷售比較法

銷售比較法考慮近期就類似資產所支付的價格，並就所示市價作出調整以反映該等評估資產相比市場可比較資產的狀況及用途。有完善的二手市場的可資比較資產可用此方法估值。

該等資產是專門為服裝製造和組裝目的而設計和使用。各專門化製造商均有本身的配置以修改其設備從而配合特殊產品所需。該等資產不能用於其他用途。根據吾等之市場研究，此種特定類型的資產在市場上並不輕易獲得。

2.3 結論

基於上文載列之原因，吾等認為，在此情況採用成本法更為合適，並符合行業準則和市場慣例。

3. 地點

該等資產位於中國福建省莆田市仙游縣郊尾鎮香安路1478號金威工業園的一座工業廠房。

所處地點合理，交通便利，連通主幹道。公交車、出租車及私家車等多種交通工具可到達該區。

4. 該等資產

所估值的該等資產由金威服裝(福建)有限公司持有，該公司主要從事成衣製造。

於吾等抽樣檢查該等資產過程中，吾等發現該等資產維持良好狀況以及基本上處於良好的生產方式和良好的運作環境。

於吾等檢查時，部分該等資產正在使用中，吾等認為該等資產全部應能夠按其設計及製造目的運作而該等資產之記錄包括成本及收購日期。

於評估該等資產時，吾等依賴 貴集團作出的意見，即 貴集團對該等資產擁有有效及可強制執行的所有權。

5. 估值考慮因素及假設

於吾等檢查該等資產的樣本時，吾等發現該等資產總體處於良好的運作狀況。區分評估資產相對於全新的同類該等資產所存在之任何保養不足、實際耗損、操作不良、配套不足或任何其他可觀察到之情況，均已記錄在案，並作為吾等達致估值之部分考慮因素。

吾等在達致估值意見前亦已調查市場狀況、與當地員工及專業人員討論，並檢查向吾等提供之相關文件及規格。

鑒於該情況，吾等須在很大程度上依賴吾等之最佳判斷，同時全面考慮當地狀況。

吾等尚未就該標的生產在任何安全守則方面進行調查。吾等假設所有必要的許可、程序及措施已根據相關政府立法及指導實施。

就吾等所深知，本報告所載的所有數據均屬準確無誤。據信由其他人士提供用作編製此分析的任何數據、意見或估計的來源乃屬可靠，但吾等概不就其準確性作出保證，亦概不就此承擔責任。

吾等並無調查任何與使用該等資產的業務的現有及預計盈利能力相關的財務數據。假設預計盈利將為該等資產的評估價值及並無包括在是項估值內之任何資產的價值提供合理回報，並提供充足的營運資金淨額。

務請注意，吾等之估值有賴於 貴集團所提供的資料，表明該等資產乃處於良好運作狀況。吾等並無試圖運行或測試該等資產。此外，吾等之估值已根據假設編製，即假設該等資產將繼續作現有用途及該等資產將於可預見未來透過持續享有土地及樓宇年期而按現有狀況使用。

吾等並無對該等資產進行機械測量，亦無視察該等資產被遮蔽或不能到達的區域。吾等亦無調查該等資產的特定部分是否依照有關環保標準及條例運作；吾等假設該等資產繼續並將繼續符合現行環保標準及條例。吾等於估值時並無計及因遵照目前或不斷變更之環保法例而須處置或處理物料之相關成本(如有)。

吾等並無對該等資產之業權或負債進行調查亦不承擔任何責任。於吾等進行估值時，並無計及土地及樓宇、租賃物業裝修、零件、庫存、補給品、原料、手頭公司記錄或任何流動及無形設備。

6. 備註

對該等資產進行估值時，吾等已遵守皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》。

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣(「人民幣」)。

7. 估值

根據上述基準、假設及考慮因素，吾等認為，該等資產於二零一九年十月三十一日之市場價值為人民幣**11,000,000元**(人民幣壹仟壹佰萬圓整)。

此致

香港
德輔道中272-284號
興業商業中心
3樓303室
杭品生活科技股份有限公司

為及代表
羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

二零一九年十二月十六日

1. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司股份，相關股份及債權證中之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊中之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行交易之標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持有權益的身分	所持股份數目 及證券類別 (附註2)	所持股本	概約股權 百分比 (附註1)
			衍生工具下的 股份數目	
支華先生	受控制法團權益	322,409,404 (L) (附註3)		49.15%
林繼陽先生	實益擁有人		5,192,000 (L) (附註4)	0.79%
馬駿先生	實益擁有人		1,000,000 (L) (附註5)	0.15%

附註：

- (1) 該百分比乃按於最後實際可行日期的655,927,000股已發行股份計算。
- (2) 字母「L」指董事於股份之好倉。
- (3) 盛途國際有限公司是一間於英屬維京群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由支華先生實益擁有。該322,409,404股股份由盛途國際有限公司擁有。根據證券及期貨條例，支華先生被視為於盛途國際有限公司持有之股份中擁有權益。
- (4) 此代表本公司根據其於二零一零年六月二日採納之購股權計劃，於二零一八年一月十六日授出之5,192,000份購股權，每股股份行使價0.854港元，購股權之有效期由二零一八年一月十六日起計十年。
- (5) 此代表本公司根據其於二零一零年六月二日採納之購股權計劃，於二零一八年一月十六日授出之1,000,000份購股權，每股股份行使價0.854港元，購股權之有效期由二零一八年一月十六日起計十年。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊中之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於本公司之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及聯交所披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿18歲之子女並無獲授予或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之權益或債務證券之權利。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊，以及根據董事於作出合理查詢後所知或確認，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及／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：

股東名稱／姓名	身份	所持股份數目 及證券類別 (附註2)	概約股權 百分比 (附註1)
盛途國際有限公司	實益擁有人	322,409,404股股份(L) (附註3)	49.15%
吳先生	實益擁有人	103,950,000股股份(L) (附註4)	15.85%
吳子綸先生	實益擁有人	50,173,000股股份(L)	7.65%
丘玉珍女士	配偶權益	50,173,000股股份(L) (附註5)	7.65%

附註：

- (1) 該百分比乃按於最後實際可行日期的655,927,000股已發行股份計算。
- (2) 字母「L」指個人或法團於股份中之好倉。
- (3) 盛途國際有限公司是一間於英屬維京群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由支華先生實益擁有。
- (4) 除103,950,000股本公司股份外，亦有322,326,500股本公司股份根據一項股份押記（作為興龍財務有限公司提供之貸款的抵押品）抵押予吳先生。興龍財務有限公司由吳志龍先生及金威集團控股有限公司分別擁有50%及50%權益。金威集團控股有限公司由Hillbrow Securities Limited（為吳先生全資持有）擁有99.99%權益。
- (5) 丘玉珍女士乃吳子綸先生之妻子。根據證券及期貨條例，丘玉珍女士被視為於吳子綸先生之股份權益中擁有相等數量之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之登記冊內並無記錄任何其他人士於本公司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，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團成員公司（本公司除外）之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上，或根據證券及期貨條例第336條之規定須記入該條所指登記冊內之權益或淡倉。

2. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本公司業務有競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之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直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立而於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務整體而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家之同意及資格

以下為於本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上列各專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（無論可否依法強制執行）。

上列各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內按現時的形式及內容分別轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上列各專家出具的函件及提供的推薦建議乃於本通函作出以供收錄於本通函。

上列各專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之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直接或間接權益。

7. 重大不利變動

除本通函所披露者以及於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一九年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務狀況或營業狀況有任何重大不利變動。

8. 備查文件

下列文件的副本可於截至本通函日期起計14日為止的任何工作日內（公眾假期除外）的一般辦公時間內，在本公司的辦事處（地址為香港德輔道中272-284號興業商業中心3樓303室）查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及章程細則；
- (b) 租賃協議；
- (c) 轉讓協議；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第12頁；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第13頁至第27頁；
- (f) 標的處所估值報告，全文載於本通函第IA-1頁至第IA-4頁；
- (g) 目標資產估值報告，全文載於本通函第IB-1頁至第IB-4頁；
- (h) 本附錄「6.專家之同意及資格」一節所提述之各專家之同意書；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



HANG PIN LIVING TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

杭品生活科技股份有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1682)

股東特別大會通告

茲通告杭品生活科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年一月九日(星期四)下午三時正假座香港德輔道中272-284號興業商業中心3樓303室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立租賃協議(定義見本公司日期為二零一九年十二月十六日的通函(「通函」)，其註有「A」字樣的副本已提交大會，並經大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司為著或就執行租賃協議及其項下擬進行的交易或使其生效而作出一切彼等認為必須、應當或合宜的行動及事宜，以及簽立彼等視為訂立租賃協議及其項下擬進行的交易所附帶、附屬或相關的一切其他文件、文據及協議(包括於需要時加蓋本公司印章)。

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立轉讓協議(定義見通函，其註有「B」字樣的副本已提交大會，並經大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事代表本公司為著或就執行轉讓協議及其項下擬進行的交易或使其生效而作出一切彼等認為必須、應當或合宜的行動及事宜，以及簽立彼等視為訂立轉讓協議及其項下擬進行的交易所附帶、附屬或相關的一切其他文件、文據及協議(包括於需要時加蓋本公司印章)。」

承董事會命
杭品生活科技股份有限公司
主席
支華

香港，二零一九年十二月十六日

總部及香港主要營業地點：

香港
德輔道中272-284號
興業商業中心
3樓303室

附註：

1. 有權出席上述大會及於會上投票的本公司任何股東，可委任其他人士為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 股東特別大會上所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，而投票結果將根據上市規則在香港交易及結算有限公司以及本公司的網頁登載。
3. 如屬本公司股份的聯名登記持有人，則任何一位此等人士均可親自或委派代表於大會上憑該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如有一位以上的聯名持有人親自或委派代表出席，則只有其中一位出席且在本公司股東名冊上排名首位的聯名股份持有人，方可憑該股份投票。排名首位者親身或由受委代表作出的投票將被接納，其他聯名持有人的投票將不予點算，就此而言，排名先後按本公司股東名冊內有關聯名持有股份的排名次序而定。
4. 按代表委任表格印備的指示填妥並已簽署的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 適用於大會的代表委任表格連同本通告一併寄交本公司股東。
6. 於二零二零年一月三日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為確保有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年一月三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
7. 於本通告日期，董事會包括執行董事支華先生、林繼陽先生及馬駿先生；獨立非執行董事周安達源先生、林家禮博士及陳健先生。