
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有永嘉集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WIN HANVERKY HOLDINGS LIMITED

永嘉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3322)

有關轉讓土地租賃權的主要交易

除文義另有指明外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。

該轉讓已根據上市規則第14.44條獲股東書面批准，以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

二零二二年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 該土地的估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞語具有以下涵義：

「Acecook」	指	Acecook Vietnam Joint Stock Company，於越南註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「Bright Global」	指	Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited，於越南註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	永嘉集團控股有限公司(股份代號：3322)，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	Quinta Asia Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二零二二年十一月七日，即訂立三方協議及退出租賃協議之日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「Hoa Phu」	指	Hoa Phu Joint Stock Company，於越南註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資項目」	指	Bright Global就生產及加工各類成衣向永隆省工業區管理委員會登記的投資項目
「投資登記證」	指	永隆省工業區管理委員會發出的投資登記證
「該土地」	指	Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam

釋 義

「土地租值」	指 根據三方協議的條款將由Acecook向Hoa Phu支付的土地租值約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅約29,570,523,000越南盾)(相等於102,012,000港元)
「土地使用權證」	指 越南永隆省自然資源及環境部(Department of Natural Resources and Environment)發出有關該土地的土地使用權、房屋擁有權及附土地資產證明書,內容有關該土地,包括但不限於按照越南法律土地使用權的使用、轉讓、質押及按揭權利,包括日後的修改及調整
「最後可行日期」	指 二零二二年十二月二十日,即本通函付印前確定其中若干資料的最後實際可行日期
「退出租賃協議」	指 Bright Global與Hoa Phu就終止原土地租賃協議所訂立日期為二零二二年十一月七日的協議
「退出租賃價值」	指 根據退出租賃協議的條款將由Hoa Phu向Bright Global支付的退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於98,126,000港元)
「上市規則」	指 聯交所主板證券上市規則
「標準守則」	指 上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新土地租賃協議」	指 Hoa Phu(作為出租人)與Acecook(作為承租人)就該土地將訂立的新土地租賃協議
「原土地租賃協議」	指 Hoa Phu(作為出租人)與Bright Global(作為承租人)就該土地所訂立日期為二零一八年十一月三十日的土地租賃協議
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

釋 義

「該轉讓」	指	根據退出租賃協議及三方協議就由Bright Global向Hoa Phu 以及其後由Hoa Phu向Acecook轉讓該土地的土地租賃權擬進行的交易
「轉讓費用」	指	Hoa Phu將收取的轉讓費用約12,391,458,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約3,886,000港元)
「三方協議」	指	Bright Global、Hoa Phu及Acecook就轉讓該土地的土地租賃權所訂立日期為二零二二年十一月七日的協議
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「%」	指	百分比

就本通函而言，貨幣換算已使用3,189越南盾兌1港元的匯率。該匯率僅作說明用途，並不表示任何越南盾金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。



WIN HANVERKY HOLDINGS LIMITED

永嘉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3322)

執行董事：

李國棟先生 (主席)

黎清平先生 (副主席)

李國樑先生 (行政總裁)

王志強先生 (首席財務官)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

關啟昌先生

馬家駿先生

陳潔芬女士

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

青山道481-483號

香港紗廠工業大廈

6期6樓

敬啟者：

有關轉讓土地租賃權的主要交易

1. 緒言

謹此提述本公司日期為二零二二年十一月七日有關該轉讓的公告。

董事會函件

於二零二二年十一月七日，Bright Global、Hoa Phu及Acecook訂立三方協議，據此，(a)Bright Global與Hoa Phu同意於同日訂立退出租賃協議以終止雙方訂立的原土地租賃協議，於簽訂及公證三方協議後轉讓土地使用權證，並由Bright Global於從Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)後向Hoa Phu交還該土地的土地租賃權；及(b)Hoa Phu與Acecook同意訂立新土地租賃協議，以於與Bright Global訂立的原土地租賃協議終止後，由Hoa Phu向Acecook出租該土地的土地使用權，整段年期的總土地租值為約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅約29,570,523,000越南盾)(相等於約102,012,000港元)。

此外，於同日，Bright Global(作為原土地租賃協議下該土地的承租人)與Hoa Phu(作為原土地租賃協議下該土地的出租人)按照三方協議的條件訂立退出租賃協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該轉讓的進一步詳情及根據上市規則須予披露的其他資料。

2. 三方協議

三方協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期

二零二二年十一月七日

訂約方

- (i) Bright Global(作為原土地租賃協議下的承租人)；
- (ii) Hoa Phu(作為原土地租賃協議下的出租人)；及
- (iii) Acecook(作為新土地租賃協議下承接的承租人)。

年期

由生效日期起至二零六零年一月五日止(包括首尾兩天)。

主體事宜

該土地(位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam)的土地租賃權，面積約113,000平方米。

Bright Global的權利與責任

根據三方協議，Bright Global同意於由生效日期起計三天內辦理退出原土地租賃協議的手續，按照原有狀況轉讓土地使用權證及該土地予Hoa Phu，並終止投資項目。Bright Global有權於如下文所概述根據付款時間表於Hoa Phu向Acecook收取相應款項起計三天內，就退出土地使用權的手續向Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)。於最後可行日期，Bright Global與Hoa Phu已開始辦理退出原土地租賃協議的手續，而Bright Global已如下文所概述根據付款時間表向Hoa Phu收取有關退出租賃價值的第一期及第二期款項。

Acecook的權利與責任

根據三方協議，Acecook(作為承租人)同意直接與Hoa Phu(作為出租人)訂立新土地租賃協議，以租用該土地整段年期的土地使用權，總土地租值為約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅約29,570,523,000越南盾)(相等於約102,012,000港元)。於最後可行日期，Acecook已與Hoa Phu訂立新土地租賃協議，並已如下文所概述根據付款時間表向Hoa Phu支付有關土地租值的第一期及第二期款項。此外，Acecook亦已成功於二零二二年十二月十五日前取得由相關政府機關發出的投資登記證及土地使用權證。

土地租值乃經訂約各方按公平原則磋商後的正常商業條款釐定，並已參考獨立國際合資格估值師VAS Valuation Co., Ltd(與世邦魏理仕聯營)對該土地所作出的初步估值。

董事會函件

由Acecook向Hoa Phu支付土地租值的付款時間表及條件

Acecook須按照以下方式向Hoa Phu支付土地租值約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅約29,570,523,000越南盾)(相等於約102,012,000港元)：

分期	金額	付款時限及條件
第一期 (即土地租值的 10%)	: 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	由新土地租賃協議簽訂及 公證日期起計七天內
第二期 (即土地租值的 40%)	: 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第一期日期起計30天， 及Acecook收到投資登 記證
第三期 (即土地租值的 40%)	: 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第二期日期起計15天， 及Acecook收到申請發 出新土地使用權證的收 據正本
第四期 (即土地租值的 10%)	: 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	Acecook收到土地使用權 證後

Hoa Phu的權利與責任

根據三方協議，Hoa Phu同意於由生效日期起計三天內辦理退出原土地租賃協議的手續。於最後可行日期，Bright Global與Hoa Phu已開始辦理退出原土地租賃協議的手續。

此外，Hoa Phu(作為出租人)同意訂立新土地租賃協議，以於從Bright Global收到土地使用權證及獲轉讓該土地的土地使用權證所有權後，向Acecook(作為承租人)出租該土地整段年期的土地使用權。具體而言，Hoa Phu同意於向Acecook以分期形式收取相應款項起計三天內，向Bright Global付款。於最後可行日期，Hoa Phu已與Acecook訂立新土地租賃協議，並已如下文所概述根據付款時間表向Bright Global支付有關退出租賃價值的第一期及第二期款項。

由Hoa Phu向Bright Global支付退出租賃價值的付款時間表

根據三方協議，Hoa Phu須根據上文所概述付款時間表於從Acecook收取款項起計三天內向Bright Global付款。此外，倘若Hoa Phu在未經Bright Global同意下延遲付款超過各項分期付款到期日起計五天，則Hoa Phu須就逾期款項總額向Bright Global支付息率每天0.05%的利息，直至Hoa Phu履行付款責任為止。

取消

Bright Global、Hoa Phu及Acecook同意，倘：

- (i) Acecook未能於二零二二年十二月十五日或之前取得投資登記證及／或新的土地使用權證；
- (ii) Hoa Phu未能或延遲履行其按照上文所訂明的付款時間表向Bright Global付款的責任，而Bright Global書面要求終止三方協議；
- (iii) Bright Global、Hoa Phu或Acecook被逼停止或延遲執行三方協議，而有責任的一方未能於90天內糾正問題；或
- (iv) 三方協議按法律規定終止，

則Hoa Phu須向Acecook退還全數已收土地租值，而Bright Global亦須向Hoa Phu退還全數已收退出租賃價值。此外，退出租賃協議及新土地租賃協議將自動終止，而原土地租賃協議將還原。

具體而言，Acecook已成功於二零二二年十二月十五日前取得由相關政府機關發出的投資登記證及土地使用權證。

3. 退出租賃協議

退出租賃協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期

二零二二年十一月七日

訂約方

- (i) Bright Global(作為原土地租賃協議下的承租人)；及
- (ii) Hoa Phu(作為原土地租賃協議下的出租人)。

主體事宜

該土地(位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam)的土地租賃權，面積約113,000平方米。

終止原土地租賃協議

根據退出租賃協議，Bright Global與Hoa Phu同意終止原土地租賃協議，且Bright Global同意於從Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)後交還該土地的土地租賃權、轉讓土地使用權證以及按照原有狀況交還該土地予Hoa Phu。

退出租賃價值指土地租值減Hoa Phu將收取的轉讓費用約12,391,458,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約3,886,000港元)。轉讓費用乃經訂約各方按公平原則磋商後的正常商業條款釐定，當中已參考並符合當地市場常規。具體而言，鑑於根據越南法律Acecook無權從Bright Global(作為原土地租賃協議下的承租人)承讓Hoa Phu Industrial Park的土地使用權，按照當地市場常規，Hoa Phu(作為原土地租賃協議下

董事會函件

的出租人)必須參與該轉讓，且於釐定轉讓費用時佔據主導地位。因此，按照Hoa Phu所提供的資料(有關一宗過往交易承租人就另一幅位於Hoa Phu Industrial Park的土地所支付的轉讓費用金額)，於與Hoa Phu按公平原則磋商後，訂約各方同意Bright Global應向Hoa Phu支付轉讓費用每平方米約109,000越南盾。

於最後可行日期，Bright Global已如下文所概述根據付款時間表向Hoa Phu收取有關退出租賃價值的第一期及第二期款項。

由Hoa Phu向Bright Global支付退出租賃價值的付款時間表及條件

Hoa Phu須按照以下方式向Bright Global支付退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)：

分期	金額	付款時限及條件
第一期	： 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	由新土地租賃協議簽訂及公證 日期起計10天內
第二期	： 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第一期日期起計30天，及 Acecook收到投資登記證
第三期	： 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第二期日期起計15天，及 Acecook收到申請發出新土地 使用權證的收據正本
第四期	： 約20,136,118,000越南盾 (相等於約6,315,000港元)	由Acecook收到土地使用權證 之日起計三天

取消

Bright Global與Hoa Phu同意，倘：

- (i) Acecook未能於二零二二年十二月十五日或之前獲發投資登記證及新的土地使用權證；
- (ii) Hoa Phu未能或延遲履行其按照上文所訂明的付款時間表向Bright Global付款的責任，而Bright Global書面要求終止三方協議；
- (iii) Bright Global或Hoa Phu被逼停止或延遲執行三方協議，而有責任的一方未能於90天內糾正問題；或
- (iv) 三方協議按法律規定終止，

則Hoa Phu須向Acecook退還全數已收土地租值，而Bright Global亦須向Hoa Phu退還全數已收退出租賃價值。此外，退出租賃協議將被取消，而原土地租賃協議的法律效力將自動還原。

具體而言，Acecook已成功於二零二二年十二月十五日前取得由相關政府機關發出的投資登記證及土地使用權證。

4. 一般資料

本集團為國際運動、時裝及戶外品牌的綜合生產及零售商。

Bright Global為本公司的間接全資附屬公司，主要於越南從事成衣生產業務。

Hoa Phu為於越南註冊成立的有限公司，主要從事投資於Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam。Hoa Phu由五名個人最終擁有。具體而言，其分別由Ha Duy Dung先生持有27.5%權益、Vo Chi Luan先生持有25%權益、Nguyen Viet Thanh先生持有20%權益、Dang The Cuong先生持有20%權益及Le Van Sanh先生持有7.5%權益。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Hoa Phu及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

Acecook為於越南註冊成立的有限公司，主要於越南從事加工與銷售即食麵及其他食品。Acecook由Acecook Co., Ltd(於日本註冊成立的公司)持有56.6%權益。具體而言，據董事所深知及盡悉，Acecook Co., Ltd.歷史悠久，以其即食麵及即溶湯等產品馳名，而有關產品廣泛銷售至多個國家。根據其官方網站(<https://www.acecook.co.jp/company/outline/>)，該公司的業務遍佈日本及其他國家，於二零二一年十二月三十一日僱員人數超過6,800名，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的總銷售額約達879億日元。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Acecook及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

5. 進行該轉讓的理由及裨益

本集團於二零一八年十一月根據當時的方針為其於越南的擴充計劃(在其越南現有的兩項生產設施之上)而向Hoa Phu收購該土地連同另一幅較細的土地，以將主要生產設施從中國大陸遷往東南亞國家，從而提升產能及削減經營成本。然而，由於自收購以來經營環境持續不穩，例如二零一九年中美貿易糾紛，二零二零年初爆發COVID-19疫情導致全球經濟倒退，故本集團客戶的訂單升幅未如預期。因此，本集團決定在經營環境轉趨穩定前，擱置越南生產設施的擴充計劃，其生產業務亦將會繼續倚賴其現有生產設施。故此，該兩幅土地尚未開發。董事會相信，烏克蘭危機、COVID-19影響徘徊不散、就有關事件而不斷變化的貨幣及財政應對，均為二零二二年及短期內的全球市場帶來一系列風險。由於本集團目前難以確定該等事件對本集團造成的影響，故董事會決定在釐定該兩幅位於越南永隆省的土地的發展計劃時採取更為審慎的方針。

董事會認為，該轉讓(即該兩幅本集團所擁有土地中的較大者)乃將該土地價值變現、即時賺取收益的良機，並為本集團帶來現金流入及進一步改善本集團的財務狀況。

此外，董事會認為，該轉讓屬公平合理，按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。概無董事(包括獨立非執行董事)於該轉讓中擁有重大利益。

該轉讓後，董事會將繼續留意全球市況及本集團的需要，以釐定處理本集團所擁有另一幅較細的土地的方針。

6. 進行該轉讓的財務影響及所得款項的擬定用途

本公司於二零二二年十月三十一日的未經審核合併賬目所示該土地的賬面值為約32,491,000港元。本集團預期該轉讓將確認收益(除稅後)約42,000,000港元，即退出租賃價值與該土地於二零二二年十月三十一日的賬面值之間的差額(扣除相關開支後)。該預期收益未經本公司核數師審核或審閱。

該轉讓的所得款項淨額(除稅後)(扣除稅項、法律費用及附帶開支後)估計為約74,000,000港元。本集團擬將該轉讓的所得款項淨額用作其越南現有生產設施日常運作的一般營運資金或用於未來投資機會(如出現)。本集團預期該轉讓的所得款項淨額將由本集團於悉數收取Hoa Phu退出租賃價值後一年內全數動用。

7. 上市規則的涵義

由於該轉讓的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但全部低於75%，故該轉讓構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若本公司召開股東大會批准該轉讓，概無股東須放棄表決權利。

本公司已就該轉讓獲於最後可行日期持有743,769,967股股份(相當於已發行股份總數約57.91%)的控股股東給予書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該轉讓召開股東大會。

8. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該轉讓屬公平合理以及符合本公司及股東的整體利益，倘有必要就此舉行股東大會，將建議股東投票贊成該轉讓。

董事會函件

9. 附加資料

謹請閣下同時注意本通函各附錄所載的附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永嘉集團控股有限公司
主席
李國棟
謹啟

二零二二年十二月二十三日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的經審核合併財務報表以及截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表在下列已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.winhanverky.com)刊登的文件內披露：

- (i) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報(第44-119頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300974_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報(第45-119頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301030_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報(第44-111頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042201058_c.pdf
- (iv) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告(第14-39頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0909/2022090900458_c.pdf

2. 債務聲明

銀行借貸

於二零二二年十月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後可行日期)，本集團銀行借貸總額的賬面金額為約866,647,000港元，當中包括：

- (i) 無擔保及由本集團若干土地及物業抵押的銀行借貸約21,640,000港元；
- (ii) 無抵押及由本公司及本公司若干附屬公司擔保的銀行借貸約358,281,000港元；及
- (iii) 由本集團若干土地及物業抵押及由本公司及本公司若干附屬公司擔保及／或由若干關聯方個人擔保的銀行借貸約486,726,000港元。

於二零二二年十月三十一日，為擔保本集團銀行借貸而質押的本集團資產賬面值為約74,587,000港元。

應付關聯方款項

於二零二二年十月三十一日，本集團有來自附屬公司非控股權益的貸款約4,861,000港元及應付附屬公司非控股權益的賬款約3,140,000港元，均為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二二年十月三十一日，本集團的租賃負債為約282,726,000港元，乃以租金按金作抵押，且無擔保。

除上文所述以及除集團內負債及於日常業務過程中的一般應付貿易賬款外，於二零二二年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外，或以其他方式設立但未發行的債務證券，或借貸資本，或其他借貸或類似債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券或租購承擔或按揭及押記），亦無其他重大或然負債或擔保（本公司及本公司若干附屬公司提供的企業擔保以及若干關聯方提供的個人擔保除外）。

3. 營運資金聲明

董事經作出審慎周詳查詢後及基於董事現有資料，並於計及該轉讓的影響及本集團可用的財務資源（包括內部資源、自該轉讓將收取的所得款項淨額、現有現金及銀行結餘以及本集團的可用銀行融資額度）後確信，本集團有充足的營運資金應付其目前自本通函刊發日期起最少未來12個月的需要。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）起直至最後可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

本集團為國際著名運動、時裝及戶外品牌的綜合生產及零售商。本集團有兩個主要業務分部，即生產及高級時裝零售。生產分部指主要以原設備生產方式生產及銷售(i)運動服及(ii)高級功能戶外服裝予主要位於歐洲、美國、中國大陸及其他國家的客戶。高級時裝零售分部指在中國大陸、香港、澳門、台灣及新加坡零售高級時裝產品。

於二零二二年，COVID-19大流行持續，加上利率及通脹率攀升，俄羅斯與烏克蘭戰爭造成震盪，能源及商品價格急升，令全球經濟繼續黯淡不明。面對重重經濟挑戰，本集團將繼續密切留意瞬息萬變的環境發展，並將保持警惕，靈活且適時調整運作模式，作出迅速回應，以期盡量減低對業務的影響。該轉讓完成將釋放本集團部份資產價值，並增強本集團的現金及財務狀況，從而渡過嚴峻逆境。

以下為獨立專業估值師VAS Valuation Co., Ltd (與世邦魏理仕聯營)就本公司將予轉讓的物業於二零二二年十一月七日的估值而編製以供載入本通函的函件及估值報告全文。

CBRE Valuation Services
IN ASSOCIATION WITH CBRE VIETNAM

A&B Tower, 76A Le Lai, Ben Thanh Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tax code : 0316113465
www.cbre.com.vn

敬啟者：

吾等按照永嘉集團控股有限公司(「貴公司」)的指示，就Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited所租賃位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam(「該物業」)的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二二年十一月七日(「估值日期」)市值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等的估值乃按照香港測量師學會(「HKIS」)發佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、皇家特許測量師學會(「RICS」)估值準則的「RICS估值 — 環球準則(二零二二年版)」及國際估值準則理事會(「IVSC」)發佈的「國際估值準則(二零二二年版)」(可予修改以符合地方的既有法律)編製。除另有指明外，吾等的估值以外部估值師(定義見相關估值準則)身份進行。

吾等的估值乃基於市值進行，由國際估值準則所界定並獲HKIS及RICS跟從的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。

此外，吾等已遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章、第12項應用指引所載的所有規定。

「市值」一詞於本估值所採用的定義指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。市值被理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及銷售或購買（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等進行估值時，假設擁有人於公開市場上出售該物業，而並無附帶任何足以影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮有關該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的重大產權負擔、限制及開支。

吾等已以單一物業權益及100%物業權益對該物業估值，而非按公司擁有權或各公司之間的佔比。

吾等的估值僅為於估值日期的現況。所評定的價值可能於相對短期內出現重大及不可預計的變動（包括因特定物業獨有的一般市場變動或因素所致者）。吾等不會對因後續價值變動所產生的損失承擔責任。

吾等以直接比較法對該物業進行估值，當中假設該物業可以現況出售。比較乃以實際交易的已變現價格及／或可資比較物業的報價為基礎。大小、特點及地點相若的可資比較物業會予以分析，審慎衡量每個物業的各項優劣，以達致公平的價值比較。

就估值活動而言，建設或運作階段的增值稅及其他服務稅項概未有考慮在內。

市場狀況

所評定的市值可能於相對短期內出現重大及不可預計的變動(包括因特定物業獨有的一般市場變動或因素所致者)。吾等不會對因於估值日期後的後續價值變動所產生的損失承擔責任。

資料來源

吾等倚賴 貴公司提供的資料，尤其但不限於佔用狀況、樓面平面圖、地盤及樓面面積以及其他相關資料。吾等並無進行實地量度。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已合理審慎地審閱所獲提供的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等未獲指示獨立核實提供予吾等的資料。吾等的估值完全倚賴所提供資料及／或所作出假設的合適性及準確性。倘其後確認有關該物業的詳情屬不正確或不合適，則吾等保留權利調整本文所報告的價值。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

物業視察

吾等已就本估值視察該物業。於視察過程中，吾等並無進行實地勘察以釐定土地狀況及設施是否適合作任何未來發展。

吾等並無進行實地測量以核實該物業面積的正確性，惟已假設文件及正式平面圖所示面積均屬正確。吾等的估值以各方面均可信納為基礎。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

該物業由吾等的技術人員(經理) Vuong Thanh Phong先生於二零二二年十一月七日進行視察。彼於越南物業估值方面擁有逾七年經驗。

貨幣

估值貨幣以越南盾列示，並兌換為美元以供參考。於估值日期應用的匯率為1美元兌24,874越南盾。

吾等隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
青山道481-483號
香港紗廠工業大廈
6期6樓
永嘉集團控股有限公司
董事會 台照

代表

服務供應商：
VAS Valuation Co., Ltd

顧問支援：
世邦魏理仕有限公司

董事
Ho Thi Kim Oanh
MRICS
越南財政部
註冊估值師編號：VII11.621
估值及諮詢服務部
RICS註冊估值師編號：6138871

董事
林天智
BSc (Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA
牌照號碼：E-241898

謹啟

二零二二年十二月二十三日

附註： Ho Thi Kim Oanh女士MRICS為合資格產業測量師，並於越南擁有逾16年估值經驗。

林天智先生BSc (Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA為合資格產業測量師，並於中華人民共和國及香港擁有逾15年估值經驗。

估值證書

Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited於越南為未來發展而租賃的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值
Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam (「該物業」)	<p>該物業為空置工業用地，地盤面積為約113,233.9平方米，位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam。該物業西面毗連D3街(12米)，北面毗連N2街(12米)。</p> <p>該物業位於永隆省人民委員會東北約13公里，以及胡志明市人民委員會東北約136公里。</p> <p>整幅土地呈規則形，大致平坦。於估值日期，所有基礎設施妥當，道路系統、污水管道及通訊系統一應俱全。</p> <p>按照永隆省自然資源及環境部所發出編號為CV887762/CT71128，日期為二零二零年七月二十二日的土地使用權證，該物業以租賃(已預付基礎設施費用及土地租金)方式根據土地使用權證持有，將於二零六零年一月五日期滿，餘下土地使用年期為約38年。</p>	<p>於估值日期，該物業為一幅已平整空置用地，有待發展。該物業已出租予Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited，於二零六零年一月五日期滿，餘下38年的一筆過租金101,663,660,098越南盾已付清。</p>	<p>11,900,000美元 (美元壹仟壹佰玖拾萬元整)</p>

附註：

1. 按照於二零一八年十月二十三日首次登記，編號為1078258862的投資登記證及於二零二二年五月三十一日作出的第三次修訂，該物業的投資者為Bright Will Holdings Limited (Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited的直接控股公司)，詳情概述如下：

進行投資項目的公司	地盤面積 (平方米)	項目目的
Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited	113,233.9	成衣生產及加工

2. 按照日期為二零一八年十月三十日的土地租賃協議，該物業目前由Hoa Phu Joint Stock Company出租予Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited，於二零二零年一月五日期滿，餘下38年租期的租金為每平方米816,200越南盾，相當於101,663,660,098越南盾。一筆過租金已付清。

3. 按照Hoa Phu Joint Stock Company與Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited所訂立日期為二零一八年十二月十一日向投資者交出地標與土地的通知，該物業的座標如下：

編號	X座標	Y座標
1	1125410.374	548068.729
2	1125414.782	548074.698
3	1125416.524	548081.911
4	1125297.943	548409.429
5	1125000.648	548301.498
6	1125123.557	547964.571

4. 永隆省工業區管理委員會已向該物業發出日期為二零一九年七月十五日的施工許可證。項目擁有人為Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited，而施工許可證的重點如下：

登記編號	施工面積 (平方米)	層數	總樓面面積 (平方米)
No.8/2019/GPXD	39,872.6	1-3	47,355.8

5. 永隆省自然資源及環境部已向該物業授出日期為二零二零年七月二十二日，編號為CV887762/CT71128的土地使用權證，詳情概述如下：

地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期
113,233.9	工業用途	直至二零二零年一月五日止(尚餘38年)

6. 規劃及批准：按照永隆省自然資源及環境部所發出日期為二零二零年七月二十二日，編號為CV887762/CT71128的土地使用權證，該物業位於指定作工業用途的地區。

7. 吾等已獲ADK Vietnam Lawyers提供就該物業發出的法律意見。對於向Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited出租該物業作為位於越南的房地產，該法律意見的重點如下：
- Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited為於越南成立的有限公司，持有於二零一八年十月二十三日發出編號為1078258862的投資登記證，及於二零一八年十月二十五日發出編號為1501093663的企業登記證，專為各類成衣產品生產及加工；
 - Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited已就該物業與業主Hoa Phu Joint Stock Company訂立土地租賃協議；
 - 該土地租賃協議有效、仍然存續且具法律約束力及可強制執行，並非無效亦不可作廢；
 - 越南法律並無要求將土地租賃協議登記／存檔；
 - 根據土地租賃協議，Hoa Phu Joint Stock Company並無違反適用於Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited的任何契諾、責任、條件或限制；
 - 該物業已取得有效且仍然存續的一切必要使用及佔用批准、同意、授權及許可；
 - Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited已就使用及佔用該物業取得一切所需牌照、許可、授權及同意；
 - 該物業不受任何以任何其他第三方為受益人的按揭、產權負擔、留置權或質押規限；
 - 誠如上述土地租賃協議所示，一般而言，Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited租賃、轉讓或以其他方式處置該物業必須經該土地的出租人Hoa Phu Joint Stock Company書面批准；
 - 該物業目前的用途為其於相關業權文件以及越南適用法律及法規(包括但不限於有關規劃、建築條例及相關審批(如適用)的法律及法規)所批准的用途，且不受亦不大可能受到任何規劃建議或法規的負面影響；
 - 該物業並無受涉及任何政府或地方機關或其他組織的任何命令或通告或法律程序或任何協議，或該等機關或組織送達Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited的任何通告影響；及
 - 並無影響該物業任何部分的強制收購通告、命令或決定，或任何查封、拆除或搬遷令，或由土地管理局、屋宇部門或同等組織所發出影響任何上述物業的其他命令，亦無任何情況可能導致作出該等命令。

8. 吾等於估值時考慮的可資比較交易包括：

	該物業	第一項 可資比較交易	第二項 可資比較交易	第三項 可資比較交易
項目名稱	工業用地 113,233.9平方米	工業用地 53,598.6平方米	工業用地 5,000平方米	工業用地 6,833.3平方米
地址	Hoa Phu Industrial Park	Binh Minh Industrial Park	Binh Minh Industrial Park	Binh Minh Industrial Park
地區／城市	Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province	My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province	My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province	My Hoa Commune, Binh Minh District, Vinh Long Province
與永隆省中央 商業區的距離	永隆省人民委員會 東北約13公里	永隆省人民委員會 東北約33公里	永隆省人民委員會 東北約33公里	永隆省人民委員會 東北約33公里
與胡志明市中央 商業區的距離	胡志明市 人民委員會 東北約136公里	胡志明市 人民委員會 東北約156公里	胡志明市 人民委員會 東北約156公里	胡志明市 人民委員會 東北約156公里
土地面積(平方米)	113,234	56,599	5,000	6,833
總樓面面積(平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用
土地年期	租期50年， 預付土地租金及 基礎設施費用， 餘下土地 租期為38年， 於二零六零年期滿	租期50年， 預付土地租金及 基礎設施費用， 餘下土地 租期為34年， 於二零五六年期滿	租期50年， 預付土地租金及 基礎設施費用， 餘下土地 租期為34年， 於二零五六年期滿	租期50年， 預付土地租金及 基礎設施費用， 餘下土地 租期為34年， 於二零五六年期滿
建議發展	工業用途	工業用途	工業用途	工業用途
發展批文	已出具土地使用權 證、土地租賃協議	已出具土地租賃 協議、假設已出具 土地使用權證	已出具土地租賃 協議、假設已出具 土地使用權證	已出具土地租賃 協議、假設已出具 土地使用權證

	該物業	第一項 可資比較交易	第二項 可資比較交易	第三項 可資比較交易
毗鄰街道／主幹道接駁	N2街(12米) D3街(12米)	D3街(10米) D2街(15米) 一條內街(20米)	一條內街(15米)	D2街(15米) N2街(15米)
土地形狀	規則形	規則形	規則形	規則形
現況	空置	空置	空置	空置
座標	10°10'38.6"N 105°56'33.4"E	10°02'18.4"N 105°49'17.4"E	10°02'15.0"N 105°49'24.9"E	10°02'07.4"N 105°49'15.3"E
地價(美元／平方米)		97美元	100美元	100美元
總額(美元)		5,500,000美元	500,000美元	700,000美元
成交狀況		已於二零二二年 第二季度成交	已於二零二二年 第一季度成交	已於二零二二年 第一季度成交

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函所載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，且並無遺漏任何其他事項，足以導致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益披露

(a) 董事及最高行政人員在本公司股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）（如有），或根據證券及期貨條例第352條已登記於該條例所述登記名冊內的權益及淡倉（如有），或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）如下：

(i) 本公司股份／相關股份好倉

董事姓名	身份	股份／ 相關股份數目	佔本公司 權益百分比
李國棟先生	受控制法團權益	743,769,967 ¹	57.91%
黎清平先生	實益擁有人	4,186,000	0.33%
李國樑先生	實益擁有人	12,000,000 ²	0.93%
王志強先生	實益擁有人	10,102,000 ³	0.79%

附註：

- 李國棟先生持有Quinta Asia Limited（「Quinta」）已發行股本的70%。根據證券及期貨條例，由於李國棟先生擁有Quinta的控制權益，因此李國棟先生被視為於Quinta所持有的本公司權益中擁有權益。

2. 李國棟先生以承授人身份擁有股份期權權益，可根據股份期權計劃認購最多12,000,000股股份。
3. 王志強先生持有102,000股股份，並以承授人身份擁有股份期權權益，可根據股份期權計劃認購最多10,000,000股股份。

(ii) 本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團	身份	股份數目	佔相聯法團 權益百分比
李國棟先生	Quinta	實益擁有人	7	70%
黎清平先生	Quinta	實益擁有人	3	30%

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已登記於該條例所述登記名冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事在擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉的公司中擔任董事或受聘為僱員。

公司名稱	董事姓名	董事於該公司 擔任的職位
Quinta	李國棟先生	董事
Quinta	黎清平先生	董事

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條置存的登記名冊，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的本公司股份及相關股份權益或淡倉：

股東名稱	身份	好倉／淡倉	股份數目	佔本公司 權益百分比
Quinta	實益擁有人	好倉	743,769,967	57.91%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)在本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須置存的登記名冊的任何權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產的權益

於最後可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)起在本集團任何成員公司買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約或安排的權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事於最後可行日期仍存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約，且該合約不會於一年內屆滿或本集團無法於一年內終止而無須作出賠償(法定賠償除外)。

6. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭或有其他利益衝突(無論直接或間接)的業務中被視為擁有權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 三方協議；及
- (ii) 退出租賃協議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後可行日期前兩年內訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立)。

8. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或構成威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

9. 專家及同意書

以下為於本通函內載有其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
VAS Valuation Co., Ltd (與世邦魏理仕聯營)	獨立專業土地估值師

於最後可行日期，上述專家並無直接或間接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任何證券的權利或期權(無論是否具有法律強制力)。

於最後可行日期，上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以現時的形式及內容在本通函載入其於本通函日期發出的報告及／或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後可行日期，上述專家自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）起並無在本集團任何成員公司買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (i) 本公司的公司秘書為林彩霞小姐，彼為香港會計師公會資深會員。彼於二零零一年獲得香港浸會大學的工商管理學士學位。
- (ii) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港總辦事處及主要營業地點為香港九龍青山道481-483號香港紗廠工業大廈6期6樓。
- (iii) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1100, Cayman Islands。
- (iv) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (v) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件副本自本通函日期起14日內於聯交所網站及本公司網站上刊登：

- (a) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約；
- (b) 由VAS Valuation Co., Ltd(與世邦魏理仕聯營)編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述的書面同意書。