
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 閣下之持牌證券交易商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。

閣下如已將名下之旭日企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊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。



GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED

旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

須予披露及關連交易 出售於鎮安工貿有限公司之權益

有關持續關連交易 供應針織服裝之補充資料

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



盛百利財務顧問有限公司

董事局函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問盛百利財務顧問有限公司之函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議）載於本通函第14至33頁。

本公司將於二零一三年十一月十八日（星期一）下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第60至61頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論 閣下能否出席大會，務請 閣下細閱通告並按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快填妥表格及交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年十月十七日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件	
緒言.....	4
買賣協議.....	5
有關鎮安集團之資料.....	7
有關訂約方之資料.....	8
進行出售事項之理由及裨益.....	8
有關持續關連交易之補充資料.....	9
上市規則之涵義.....	9
獨立董事委員會及獨立財務顧問.....	10
股東特別大會.....	10
推薦建議.....	10
其他資料.....	11
獨立董事委員會函件.....	12
獨立財務顧問函件.....	14
附錄一 — 估值報告.....	34
附錄二 — 一般資料.....	56
股東特別大會通告.....	60

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一三年九月二十四日之公告，內容有關出售事項及持續關連交易；
「聯繫人士」、「關連人士」、 「主要股東」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	Glorious Sun Enterprises Limited 旭日企業有限公司，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；
「完成交易」	指	出售事項之完成；
「持續關連交易」	指	總供應協議項下擬進行之由鎮安集團向本集團供應針織服裝，其詳情載於該公告；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份；
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立估值師；
「鎮安工貿」	指	鎮安工貿有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「鎮安集團」	指	鎮安工貿及其附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而於完成交易後不包括鎮安集團；

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，由劉漢銓金紫荊星章太平紳士、鍾瑞明博士金紫荊星章太平紳士、王敏剛先生銅紫荊星章太平紳士及林家禮博士（均為獨立非執行董事）組成；
「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除楊釗博士及楊勳先生以及彼等各自之聯繫人士以外之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十月十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「總供應協議」	指	本公司與鎮安工貿於二零一三年九月二十四日就由鎮安集團向本集團供應針織服裝訂立之總協議；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Gennon Holdings Limited 鎮安集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為由楊釗博士及楊勳先生擁有之公司；

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年九月二十四日就出售事項訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	鎮安工貿已發行股本中1,000股每股面值10港元之股份；
「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	本公司將於二零一三年十一月十八日召開及舉行之股東特別大會（包括其任何續會），藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED

旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

董事局：

執行董事：

楊 釗博士 銀紫荊星章 太平紳士 (董事長)

楊 勳先生 (副董事長)

楊 浩先生

鮑仕基先生

許宗盛 銅紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士

張慧儀女士

陳永根先生

獨立非執行董事：

劉漢銓 金紫荊星章 太平紳士

鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士

王敏剛 銅紫荊星章 太平紳士

林家禮博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍灣

宏遠街一號

「一號九龍」38樓

**須予披露及關連交易
出售於鎮安工貿有限公司之權益**

**有關持續關連交易
供應針織服裝之補充資料**

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述有關本集團以代價132,000,000港元向買方出售於鎮安工貿之權益之買賣協議。出售事項構成上市規則項下本公司之一項須予披露及關連交易。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行之交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行之交易之意見；及(iv)召開股東特別大會(以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易)之通告。

買賣協議

日期

二零一三年九月二十四日

訂約方

- (1) Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited, 本公司之一間全資附屬公司, 作為賣方
- (2) 鎮安集團有限公司, 一間由楊釗博士及楊勳先生擁有之公司, 作為買方

將予出售之資產

鎮安工貿股本中1,000股每股面值10港元之股份, 相當於其全部已發行股本。

代價

銷售股份之代價將為132,000,000港元。買方須於完成交易時向賣方送交以賣方為抬頭人開出之支票作為支付代價。

代價乃由訂約方參考：(i)鎮安集團之業務狀況(包括鎮安集團之近期表現及以持續經營基準之業務)；(ii)鎮安集團之資產淨值減少；及(iii)戴德梁行進行之鎮安集團物業權益之物業估值(「物業估值」)結果經公平磋商後釐定。

董事局函件

於二零一二年十二月三十一日，賣方應佔鎮安集團之經審核資產淨值約為74,436,000港元。於二零一三年六月三十日，賣方應佔鎮安集團之未經審核資產淨值約為62,302,000港元。於釐定代價時，董事亦已考慮鎮安集團物業之重估盈餘。本公司已就本集團之物業權益（包括鎮安集團之物業權益）採用成本計量模式入賬。於二零一三年六月三十日，賣方應佔鎮安集團物業權益之未經審核賬面淨值約為30,473,000港元。經參考物業估值之結果（有關詳情載於本通函附錄一），賣方應佔鎮安集團物業權益之市值約為103,578,000港元。因此，賣方應佔重估盈餘（尚未入賬）約為73,105,000港元。

先決條件

完成交易須待於二零一三年十二月三十一日或之前（或賣方與買方可能協定之有關其他日期）（「最後完成日期」）達成或豁免下列條件後，方可作實：

- (i) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 賣方及／或本公司取得買賣協議項下擬進行之交易所規定之香港任何相關監管機構（包括聯交所）或香港其他相關第三方之所有必要同意、批准、審批及授權；及
- (iii) 買賣協議內之保證於買賣協議日期及於完成交易時於所有重大方面仍屬真實及準確。

倘任何上述先決條件並未於最後完成日期或之前獲達成或豁免，則買賣協議及其項下之所有權利及責任將告停止及終止。賣方已同意合理盡力促使於實際可行情況下盡快達成條件(i)及(ii)，惟無論如何不得遲於最後完成日期。

董事局函件

完成交易

完成交易將於所有條件（本通函第6頁「先決條件」一段所述者）已獲達成或豁免後之第三個營業日或訂約方可能協定之有關其他日期進行。

有關鎮安集團之資料

鎮安工貿為一間於香港註冊成立之投資控股公司，並擁有鎮安集團之主要經營附屬公司之50.4%權益。鎮安集團從事涉及染色紗線、針織面料、染色面料及生產服裝之製造針織服裝業務。除其直接出口業務外，鎮安集團一直向本集團供應針織服裝。

於二零一二年十二月三十一日，賣方應佔鎮安集團之經審核資產淨值約為74,436,000港元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度，賣方應佔鎮安集團之除稅及特殊項目前後之綜合虧損淨額如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 概約	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 概約
除稅及特殊項目前之虧損淨額	12,839,000港元	33,027,000港元
除稅及特殊項目後之虧損淨額	16,526,000港元	26,707,000港元

鎮安集團已就香港稅務局與鎮安工貿擁有50.4%權益的若干附屬公司（及若干同系附屬公司）之若干稅項爭議而分別於其於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的經審核及未經審核綜合財務狀況表作出特別稅項撥備約130,000,000港元。賣方及買方於釐定鎮安集團之資產淨值及出售事項之代價時已計及有關特別稅項撥備。訂約各方認為有關稅項撥備乃由鎮安集團合適作出，因此協定毋須對代價作出特別安排或調整。

董事局函件

鎮安集團持有一幅位於中國廣東省惠州市江北四號小區之土地（「該物業」）之權益，有關詳情載於本通函附錄一。該物業位於逐步轉為工業、住宅及商業綜合用途之工業區內。根據本集團中國法律顧問就本集團於中國物業權益所發出之法律意見，該物業已閒置超過兩年。根據中華人民共和國城市房地產管理法第26條，該物業必須根據有關國有土地出讓合同所規定之土地使用及開發期間進行開發。倘開發期失效超過兩年，則該物業可被政府無償收回。然而，誠如本集團之中國法律顧問所告知，實際上，該物業將在由政府收回時，會向業主支付若干金額之補償。基於現時可得之資料，董事相信，儘管該物業乃由本集團之一間附屬公司作為受託人代鎮安集團持有，即使由政府於完成交易後收回該物業，此將不會對本集團之財務狀況造成任何重大不利之影響。

有關訂約方之資料

本集團主要從事休閒服裝之零售、出口及製造。賣方為本公司之全資附屬公司及為持有於鎮安集團之權益之投資控股公司。

買方為一間由本公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司，並為一間投資控股公司。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事休閒服裝之零售、出口及製造。本集團已審視其業務策略以改善其業務營運及為股東帶來最大的回報。由於出口市場環境不利及生產成本高企，其製造業務產生之收入已於過去數年不斷減少。管理層預期無利可圖之針織服裝製造業務可能無法於不久將來轉虧為盈。由從事為多個客戶製造針織服裝業務之鎮安集團撤資，乃符合本集團由競爭優勢不斷削弱之該等業務撤資及專注於擴展其零售及特許經營業務之策略。鎮安集團針織服裝製造業務僅為本集團製造業務之一部份，並非為本集團之獨立業務分部，故出售事項將不會構成本集團業務分部之出售事項。經參考賣方於完成交易時應佔鎮安集團之估計資產淨值及有關出售事項之估計交易成本計算，預期出售事項將產生收益約73,000,000港元。本公司擬將出售事項之所得款項用於本集團之未來業務擴展及一般營運資金。

董事局函件

於完成交易後，鎮安工貿將不再為本公司之全資附屬公司，而鎮安集團之財務業績於完成交易後將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關持續關連交易之補充資料

亦謹此提述有關總供應協議項下擬進行之由鎮安集團向本集團供應針織服裝之該公告。誠如該公告所披露，鎮安集團一直向本集團供應針織服裝，且預計於出售事項後將繼續向本集團供應針織服裝。本公司與鎮安工貿訂立總供應協議以載明有關交易之基準及條款。根據總供應協議，針織服裝之購買價須由訂約方就各個別所下訂單相互協定，並須為市場價格或就本公司而言不遜於鎮安工貿向任何其他獨立第三方提供之有關貨品之價格。本公司將按照其與第三方供應商之現有標準採購程序與鎮安集團磋商及釐定購買價，其將涉及從市場上之其他獨立第三方供應商獲得報價並將其與鎮安集團之報價進行比較。

上市規則之涵義

買方為一間由本公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司。因此，買方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之一項關連交易。由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項亦構成本公司之一項須予披露交易。出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

楊釗博士及楊勳先生（即買方之股東）已放棄出席以考慮及批准出售事項之董事局會議。作為良好企業管治措施，儘管楊浩先生（楊釗博士及楊勳先生之胞兄）於出售事項中並無擁有重大權益，惟鑑於其與楊釗博士及楊勳先生之關係，彼已就有關出售事項之董事局決議案放棄投票。楊勳先生之配偶張慧儀女士由於其他事務不在香港而缺席董事局會議。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益。

董事局函件

於最後實際可行日期，楊釗博士及楊勳先生以及彼等各自之聯繫人士合共於622,242,000股股份（相當於本公司已發行股本約58.73%）中擁有權益。因此，楊釗博士及楊勳先生以及彼等各自之聯繫人士將就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由獨立非執行董事劉漢銓金紫荊星章太平紳士、鍾瑞明博士金紫荊星章太平紳士、王敏剛銅紫荊星章太平紳士及林家禮博士組成）已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十一月十八日（星期一）下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第60至61頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請細閱大會通告並盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並交回，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓。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及其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後作出之意見載於本通函內）認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

董事局函件

其他資料

謹請閣下亦垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
旭日企業有限公司
許宗盛 太平紳士
董事
謹啟

二零一三年十月十七日



GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED

旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
出售於鎮安工貿有限公司之權益
及
股東特別大會通告**

吾等提述 貴公司於二零一三年十月十七日寄發予其股東之通函（「該通函」），本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外，該通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮該通函所載買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及就其向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應批准該通函所載之買賣協議及其項下擬進行之交易提供推薦建議。盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關獨立財務顧問之獨立意見之詳情及獨立財務顧問考慮之主要因素及原因載於該通函第14至33頁。

吾等謹請 閣下垂注董事局函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行之交易向吾等提供之意見。亦謹請 閣下垂注該通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易、獨立財務顧問之意見及董事局函件所載之有關資料後，吾等認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

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買賣協議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

旭日企業有限公司

獨立董事委員會

劉漢銓 金紫荊 星章 太平 紳士

獨立非執行董事

鍾瑞明 博士 金紫荊 星章 太平 紳士

獨立非執行董事

王敏剛 銅紫荊 星章 太平 紳士

獨立非執行董事

林家禮 博士

獨立非執行董事

謹啟

二零一三年十月十七日

獨立財務顧問函件

以下載列盛百利財務顧問有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一三年十月十七日之意見函件全文，以供載入本通函：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14-24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7號

Telephone : (852) 2525 2128
(852) 2525 6026
Facsimile : (852) 2537 7622

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售於鎮安工貿有限公司之權益

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項、買賣協議之條款及條件以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。出售事項之詳情概述於寄發予股東之日期為二零一三年十月十七日之通函（「通函」）第4至11頁之「董事局函件」，而本函件構成通函之一部分。

吾等已獲委任(i)就出售事項、買賣協議之條款及條件以及其項下擬進行之交易是否按照一般商業條款訂立、是否於 貴集團之日常及一般業務過程中進行、是否公平合理，以及是否符合 貴公司及其股東之整體利益提供意見；及(ii)就獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上如何表決提供建議。除文義另有所定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

董事局宣佈，於二零一三年九月二十四日，賣方（貴公司之全資附屬公司）與買方就按代價132,000,000港元出售鎮安工貿之全部已發行股本訂立買賣協議。鎮安集團從事涉及染色紗線、針織面料、染色面料及生產服裝之製造針織服裝業務。除其直接出口業務外，鎮安集團一直向 貴集團供應針織服裝，且預期鎮安集團將於出售事項後繼續向 貴集團供應針織服裝。

買方為一間由 貴公司董事及主要股東楊釗博士及楊勳先生擁有之公司。因此，買方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之一項關連交易。由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項亦構成 貴公司之一項須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

誠如「董事局函件」所載，獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事劉漢銓金紫荊星章太平紳士、鍾瑞明博士金紫荊星章太平紳士、王敏剛銅紫荊星章太平紳士及林家禮博士組成）已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。 貴公司將召開股東特別大會以供獨立股東透過投票表決之方式批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。楊釗博士及楊勳先生以及彼等各自之聯繫人士（共同持有約58.73%之已發行股份）將就批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益。

有關進一步詳情，請分別參閱「董事局函件」所載之「上市規則之涵義」及「股東特別大會」各節。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事向吾等提供並承擔全部責任之通函及其他文件所載之資料、意見及聲明之準確性。就此而言，吾等已考慮(i)由國際會計師事務所編製並就出售事項而以絕對保密方式向董事局呈交之有關鎮安集團業務之指示性估值報告（「鎮安估值報告」）；及(ii)通函附錄一所載之物業估值報告（「物業估值報告」）。

董事已於通函附錄二所載之責任聲明內作出聲明，彼等願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函所作出或引述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時乃屬真實，且於本通函日期仍為真實。吾等亦假設董事於通函作出之所有信念、意見及意向陳述乃經周詳審慎之查詢後合理作出。

就 貴集團及鎮安集團各自之財務資料而言，吾等主要依賴彼等各自之經審核及／或未經審核財務報表，該等財務報表乃由 貴公司編製，且董事就此承擔全部責任。吾等亦已尋求並取得董事之確認書，確認經作出一切合理查詢後及就彼等所深知及確信，通函所提供及／或引述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已審閱足夠財務資料，並採取上市規則規定之合理步驟，讓吾等能夠達致知情意見，並合理倚賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、鎮安集團及買方，或彼等各自之任何附屬公司、聯營公司或母公司之業務、資產、事務及／或前景進行任何形式之獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證吾等所獲提供之任何資料。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

貴集團之資料

貴集團主要從事零售、出口及製造休閒服。截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之營業額約為7,186,700,000港元。以下為貴集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之營業額按業務部門之分佈概覽，乃摘錄自貴公司日期為二零一三年三月十八日之二零一二年業績報告：

表A：貴集團分別截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之分類收入

截至十二月三十一日 止年度	二零一二年		二零一一年	
	(千港元)	(百分比)	(千港元)	(百分比)
分類收入				
零售日常便服	6,335,733	88.2%	5,958,477	87.1%
成衣出口	770,308	10.7%	768,628	11.2%
布料貿易及其他業務	80,640	1.1%	114,480	1.7%
合併	<u>7,186,681</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,841,585</u>	<u>100.0%</u>

(資料來源：貴公司日期為二零一三年三月十八日之二零一二年業績報告)

以上列出之貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額約7,186,700,000港元帶來經營溢利約133,400,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止之上一年度之經營溢利約377,000,000港元減少。如上表顯示，零售業務約佔貴集團營業額88.2%，或約6,335,700,000港元，而零售業務應佔之分類業績約為214,900,000港元，或佔貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之合併分類業績約118.7%。

獨立財務顧問函件

有關鎮安集團之資料

鎮安工貿為一間於香港註冊成立之投資控股公司，並擁有鎮安集團之主要經營附屬公司之50.4%權益。鎮安集團（由31間附屬公司和聯營公司組成）從事涉及染色紗線、針織面料、染色面料及生產服裝之製造針織服裝業務。除其直接出口業務外，鎮安集團一直向 貴集團供應針織服裝。於二零一二年十二月三十一日，賣方應佔鎮安集團之經審核資產淨值約為74,436,000港元。於二零一二年十二月三十一日之主要資產包括物業、廠房及設備、存貨、應收賬款及現金結餘。主要負債包括銀行透支、應付賬款及應計負債以及應付稅款撥備。於二零一三年六月三十日，賣方應佔鎮安集團之未經審核資產淨值約為62,302,000港元。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度，賣方應佔鎮安集團之除稅及特殊項目前後之綜合虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
除稅及特殊項目前之虧損淨額	約12,839	約33,027
除稅及特殊項目後之虧損淨額	約16,526	約26,707

獨立財務顧問函件

以上所載賣方應佔鎮安集團之除稅及特殊項目前後之綜合虧損淨額突顯鎮安集團面臨的針織服裝製造行業的不穩定市況。為更好地分析該業務，吾等亦摘錄鎮安集團截至二零一二年十二月三十一日止五個年度之損益表摘要如下：

表B： 鎮安集團截至二零一二年十二月三十一日止五個年度之損益表摘要

截至十二月三十一日止年度	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
總營業額	931,142	824,068	820,463	623,154	413,220
賣方應佔溢利(虧損)					
淨額	10,838	18,955	2,988	(16,526)	(26,707)

(資料來源： 貴公司)

以上損益表摘要說明鎮安集團於過往五年期間尤其是於截至二零一二年十二月三十一日止最近三個年度所面臨的嚴峻營商狀況。吾等已就該等不佳表現與 貴公司高級管理人員及執行董事進行討論，吾等明瞭，此等不佳表現乃由於美國及中國內地的宏觀及／或結構性經濟發展所致。美國作為鎮安集團之單一最大市場，自雷曼兄弟公司倒閉以來一直受持續性的經濟衰退影響。而中國內地為鎮安集團部份製造工廠之所在地，於過往十年內各方面製造成本大幅上漲。

2. 買賣協議

買賣協議乃由 貴公司之全資附屬公司Glorious Sun Enterprises (BVI) Limited (作為賣方)與一間由楊釗博士及楊勳先生擁有之公司鎮安集團有限公司(作為買方)訂立。楊釗博士及楊勳先生均為董事及主要股東(彼等及彼等各自之聯繫人士共同持有已發行股份約58.73%)。

根據買賣協議，將予出售之資產為鎮安工貿股本中1,000股每股面值10港元之股份，相當於其全部已發行股本。

先決條件

完成交易須待於二零一三年十二月三十一日或之前(或賣方與買方可能協定之有關其他日期)(「最後完成日期」)達成或豁免下列條件後，方可作實：

- (i) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 賣方及／或 貴公司取得買賣協議項下擬進行之交易所須之香港任何相關監管機構(包括聯交所)或香港其他相關第三方之所有必要同意、批准、審批及授權；及
- (iii) 買賣協議內之保證於買賣協議日期及於完成交易時於所有重大方面仍屬真實及準確。

倘任何上述先決條件並未於最後完成日期或之前獲達成或豁免，則買賣協議及其項下之所有權利及責任將告停止及終止。買方可於任何時間全權酌情以書面形式豁免上文所載之條件(ii)及(iii)(或其任何部份)。賣方已同意合理盡力促使於實際可行情況下盡快達成條件(i)及(ii)，惟無論如何不得遲於最後完成日期。

吾等之觀點

買賣協議之先決條件包括（其中包括）(i)上市規則項下之監管批准規定；(ii)自二零一二年十二月三十一日以來有關賬目；稅項、記錄及回報；公司事宜；貿易及一般商業事宜；物業；保險；訴訟及事項之若干保證。根據買賣協議，賣方向買方聲明及保證並向其承諾，買賣協議所載之所有保證於各重大方面均屬真實及準確且於任何重大方面並無誤導成份。經與董事討論有關保證後，吾等認為有關保證乃被視為屬標準，因而屬公平及合理。

完成交易

完成交易將於所有條件已獲達成或豁免後之第三個營業日或訂約方可能協定之有關其他日期進行。

吾等之觀點

吾等認為，完成交易乃 貴集團有關出售事項之重要「里程碑」事件及為一份協議（例如買賣協議）項下之標準條款。

代價

誠如「董事局函件」所載，銷售股份之代價將為132,000,000港元。買方須於完成交易時向賣方送交以賣方為抬頭人開出之支票而向賣方支付代價。代價乃由訂約方經參考：(i)鎮安集團之業務狀況（包括其近期表現及其持續經營之製造業務）；(ii)鎮安集團之資產淨值日益下降（如其經審核賬目所示之於二零一二年十二月三十一日之金額及於其未經審核管理賬目內更新至於二零一三年六月三十日之金額）；及(iii)物業估值報告之結果，經公平磋商後釐定。

吾等之觀點

於釐定代價之公平性及合理性時，除考慮於二零一二年十二月三十一日賣方應佔鎮安集團之經審核資產淨值約74,436,000港元（根據其未經審核管理賬目，資產淨值於二零一三年六月三十日進一步下降至62,302,000港元），以及上文所載之鎮安工貿股東分別於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度應佔鎮安集團之除稅及非經常項目前後之綜合虧損淨額外，吾等亦已考慮以下主要因素及基準：

1. 於二零一三年六月三十日賣方應佔鎮安集團之未經審核綜合資產淨值；
2. 鎮安集團於最近十年期間各年之綜合收益表，並特別關注於最近五年期間者；
3. 鎮安估值報告及當中所載之基準及假設；
4. 物業估值報告及當中所載之方法、基準及假設；
5. 管理層及董事局聲明，其概要分別載於下文「進行出售事項之理由」及「出售事項之財務影響」各節；及
6. 貴公司之股價表現。

獨立財務顧問函件

繼而處理各該等因素：

1. 於二零一三年六月三十日賣方應佔鎮安集團之未經審核綜合資產淨值少於二零一二年十二月三十一日之比較經審核資產淨值，部份乃由於賣方應佔之持續虧損。吾等注意到，釐定代價之方式乃參考（於上文所載之所有因素中）鎮安集團之未經審核資產淨值。於考慮鎮安集團之有關資產淨值時，吾等已與董事討論，就鎮安集團分別於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之經審核及未經審核綜合財務狀況表作出之特別稅項撥備。有關特別稅項撥備之賬面值合共約為130,000,000港元，而於釐定鎮安集團之資產淨值及最終出售事項之代價時已計及有關特別稅項撥備。有關潛在稅項負債之任何大幅增加或減少將會因此對鎮安集團之價值造成重大影響。此乃由於倘稅項負債由130,000,000港元之撥備大幅增加，其最終解決意味著鎮安集團於二零一三年六月三十日之實際資產淨值將減少，因而買方將已就出售事項超額支付，反之亦然。

敬請注意，出售事項之代價不會作出任何調整，包括該稅務事項之結果。就此，吾等已注意到，董事經考慮於二零一二年十二月三十一日鎮安集團之無保留意見核數師報告後認為，上述特別稅項撥備乃足夠及適當。有關上述特別稅項撥備之詳情亦已於 貴公司之二零一二年業績報告之經審核綜合財務報表「財務報表附註」一節第128頁附註35(b)內披露。

2. 鎮安集團於截至二零一二年十二月三十一日止最近五年期間各年之綜合收益表確認鎮安集團之營業額持續下降及純利整體上出現波動或下降。

獨立財務顧問函件

3. 鎮安估值報告（已絕密提交予董事局）提供對鎮安集團之針織服裝製造業務之獨立及指示估值，並經考慮按鎮安集團之指示估值範圍達致之物業估值報告之結果。與鎮安估值報告相比，出售事項之代價屬公平合理。由於鎮安集團之針織服裝製造業務乃按持續經營基準估值，故有關方法亦計及其針織服裝製造業務所使用之相關機器及設備之相關價值。

4. 貴公司已委聘戴德梁行對鎮安集團物業之市值進行評估並編製物業估值報告。為評估物業估值，吾等已審閱戴德梁行之委聘條款及物業估值報告並與戴德梁行就達致該等物業估值所採用之方法及基準及所作出之假設進行討論。於吾等與戴德梁行就其於類似物業估值之經驗進行討論時，吾等亦已評估戴德梁行之經驗及資格並信納有關評估。誠如物業估值報告所載，第一及第二類物業採用「直接比較法」，而第三及第四類物業採用「折舊重置成本」（「折舊重置成本」）法。

吾等自戴德梁行了解到下列各項之基本原理：(i)其估值方法採用直接比較法乃由於在存在可資比較銷售憑證時，該方法為最普遍之方法；及(ii)於缺乏可資比較銷售憑證時，則採用折舊重置成本法。於該情況下折舊重置成本法需要土地現有用途之市值估值，以及樓宇及建築物之新重置成本估計，其後從中就樓齡、狀況及設施陳舊等因素作出扣減。就土地部份而言，戴德梁行已參考市場上的可資比較銷售憑證。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱上市發行人刊發之近期須予披露及關連交易樣本通函，注意到至少一個案例，即新灃集團有限公司（股份代號：01223）刊發之日期為二零一二年十月二十二日之通函，其引述缺乏可資比較銷售憑證之相同理由於其出售物業時亦採用折舊重置成本法。

敬請閣下垂注第8頁「董事局函件」就位於廣東省惠州市江北四號小區之地段及該物業以由貴集團之一間附屬公司作為受託人代鎮安集團持有之方式所作之披露。吾等已就物業估值報告所載之所有物業（包括該地段）及其主要假設（即物業於現況下假設主要用於工業用途之市值）（包括對工業用途以外之假設限制）與戴德梁行進行討論。吾等信納與戴德梁行之有關討論。

鑑於上述及基於吾等與戴德梁行之討論，吾等認為所採用之方法及其主要假設（即物業於現況下假設主要用於工業用途之市值）與市場慣例一致且屬公平合理。吾等亦注意到物業估值報告所載之估值準則明確列明，戴德梁行已遵守上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）所載規定。經考慮上文所述後，吾等認為物業估值報告就董事評估鎮安集團擁有之物業市值之公平性及合理性提供有效基準，繼而已考慮鎮安估值報告。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，誠如「董事局函件」所載，貴公司已就貴集團之物業權益（包括鎮安集團之物業權益）採用成本法入賬。於二零一三年六月三十日，賣方應佔鎮安集團物業權益之未經審核賬面淨值約為30,473,000港元。經參考物業估價之結果（有關詳情載於本通函附錄一），賣方應佔鎮安集團物業權益之市值約為103,578,000港元。因此，賣方應佔重估盈餘（尚未入賬）約為73,105,000港元。

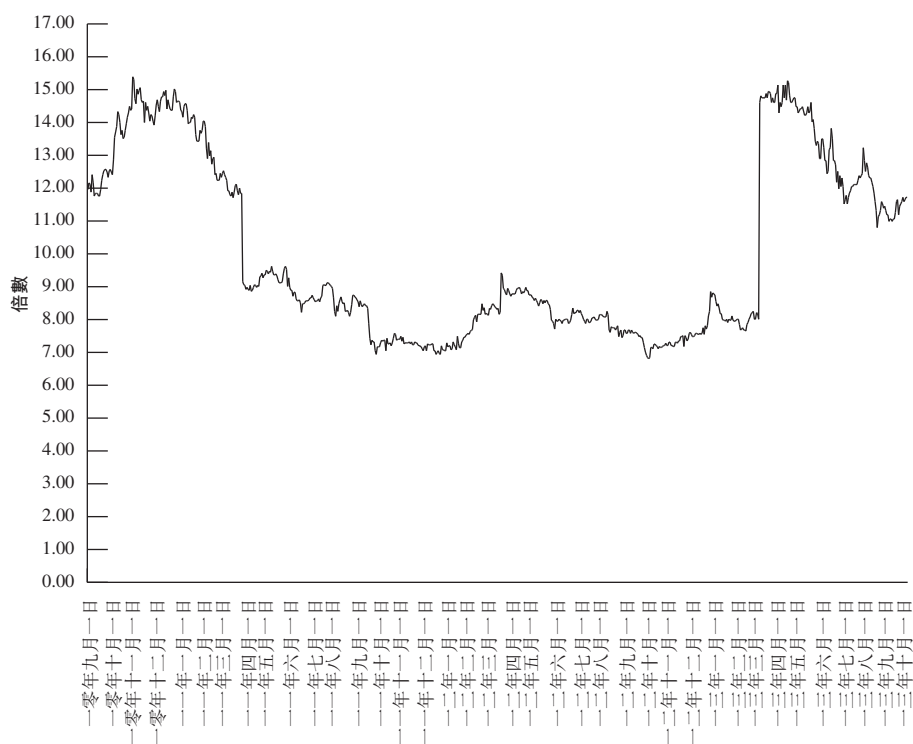
5. 管理層及董事局就出售事項之理由之聲明，其概要載於下文「進行出售事項之理由」一節。誠如下文「進行出售事項之理由」一節所載，吾等認同執行董事之觀點，自約五年前雷曼兄弟公司倒閉以來，鎮安集團一直面臨不利出口市場環境。因此，吾等認同董事局就進行出售事項之理由之觀點。
6. 貴公司股價表現載列如下。

敬請垂注基於股份於二零一三年九月二十四日（該公告日期）之收市價每股1.68港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核每股盈利0.1519港元，股份乃按市盈率約11.1倍買賣。然而，尤其須垂注，由於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年，鎮安集團錄得賣方應佔虧損淨額，該市盈率11.1倍並不適用作比較。該虧損持續至截至二零一三年六月三十日止六個月期間。因此，鑑於虧損，出售事項之代價不會產生任何市盈率，故市盈率方法並不適用於出售事項之代價。即便如此，下列股份之過往市盈率仍能夠整體反映股份之市價表現。

獨立財務顧問函件

吾等注意到於下圖開始之處，於二零一零年九月，股份之過往市盈率處於約12至14倍之兩位數範圍。其後，每股盈利實際上升而每股市價下降以反映有關增加，導致市盈率下降至約7至9倍之一位數範圍。上述於截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核每股盈利0.1519港元較前一年之每股0.2995港元大幅下降，其說明於下圖期間末過往市盈率再次實際上升至約11至14倍之兩位數範圍，原因為股價下降較經審核每股盈利下降為少。該股價表現並不理想，鑑於鎮安集團於截至二零一二年十二月三十一日止過往兩個年度錄得虧損，吾等認為出售事項為應對該股份表現之正確措施。

圖一 自二零一零年九月起股份之市盈率(每股收市價除以呈報每股盈利)概覽

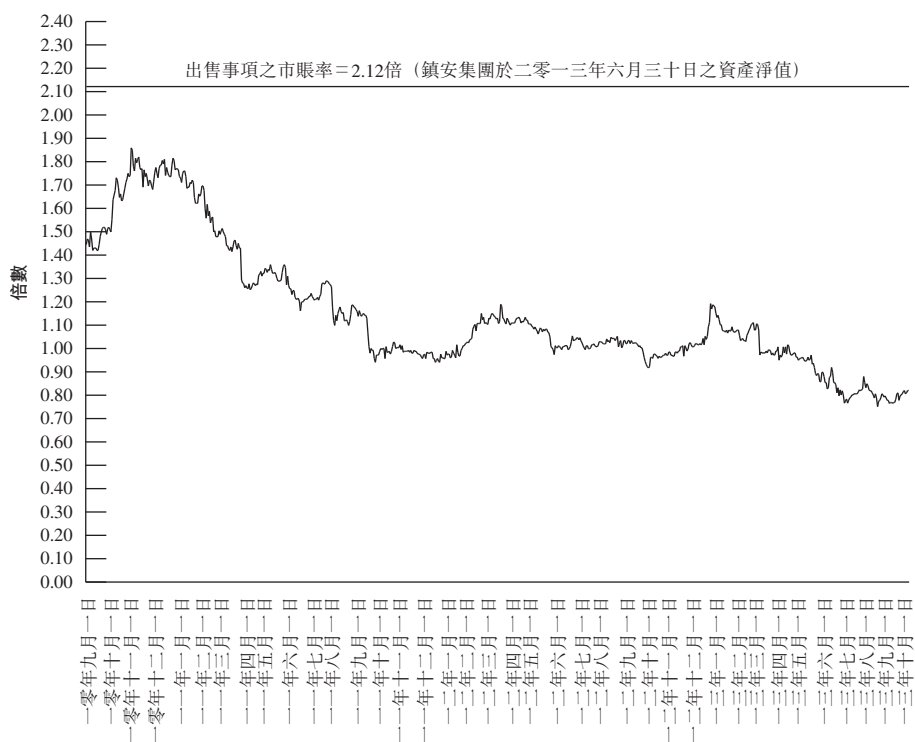


(資料來源：數據摘錄自 貴公司之已刊發報告及滙港資訊有限公司之iInvestor)

獨立財務顧問函件

鑑於於二零一三年六月三十日，賣方應佔鎮安集團之未經審核資產淨值約為62,302,000港元，出售事項之代價之市賬（「市賬」）率為2.12倍。基於股份於二零一三年九月二十四日之收市價每股1.68港元及於二零一三年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值2.184港元，股份乃按市賬率0.77倍進行交易。因此，根據0.77倍之市賬率，股份市價乃按較 貴集團之賬面淨值之折讓進行買賣。就此事項而言，下圖載列股份自二零一零年九月起之過往市賬率。

圖二 自二零一零年九月起股份之過往市賬率（每股收市價除以呈報之 貴集團之資產淨值）概覽



(資料來源：數據摘錄自 貴公司之已刊發報告及滙港資訊有限公司之iInvestor)

於查看上圖所載股份之有關過往市賬率後，出售事項之代價之2.12倍市賬率高於股價，股份於上圖所涵蓋之整個期間按低於2.12倍市賬率之價格買賣。於查看有關市賬率後，吾等因此認為出售事項之代價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，尤其是代價132,000,000港元較(i)賣方應佔鎮安集團於二零一三年六月三十日之未經審核資產淨值62,302,000港元溢價112%；及(ii)鎮安集團於二零一三年六月三十日之經調整資產淨值加上文所載重估盈餘73,105,000港元至62,302,000港元達至之經調整資產淨值約135,407,000港元折讓2%。有關代價亦反映鎮安集團按持續經營方式之業務價值，就此而言，吾等認為其機器及設備之潛在價值（假設用於支持該持續經營基準）能夠更為準確地評估。因此，吾等認為出售事項之代價屬公平合理。

3. 進行出售事項之理由

誠如「董事局函件」所載，貴集團從事休閒服裝之零售、出口及製造。貴集團已審閱其業務策略以改善其業務營運及為股東帶來最大的回報。由於出口市場環境不利及生產成本高企，其製造業務產生之收入已於過去數年不斷減少。管理層預期無利可圖之針織服裝製造業務可能無法於不久將來轉虧為盈。由從事為多個客戶製造針織服裝業務之鎮安集團撤資，乃符合貴集團由競爭優勢不斷削弱之該等業務撤資及專注於擴展其零售及特許經營業務之策略。鎮安集團針織服裝製造業務僅為貴集團製造業務之一部份，並非為貴集團之獨立業務分部，故出售事項將不會構成貴集團業務分部之出售事項。預期鎮安集團將於出售事項後繼續就貴集團之零售業務向貴集團供應針織服裝，而訂立總供應協議將載明有關交易之基準及條款。經參考賣方於完成交易時應佔鎮安集團之估計資產淨值及有關出售事項之估計交易成本計算，預期出售事項將產生收益約73,000,000港元。董事認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，買賣協議之條款屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

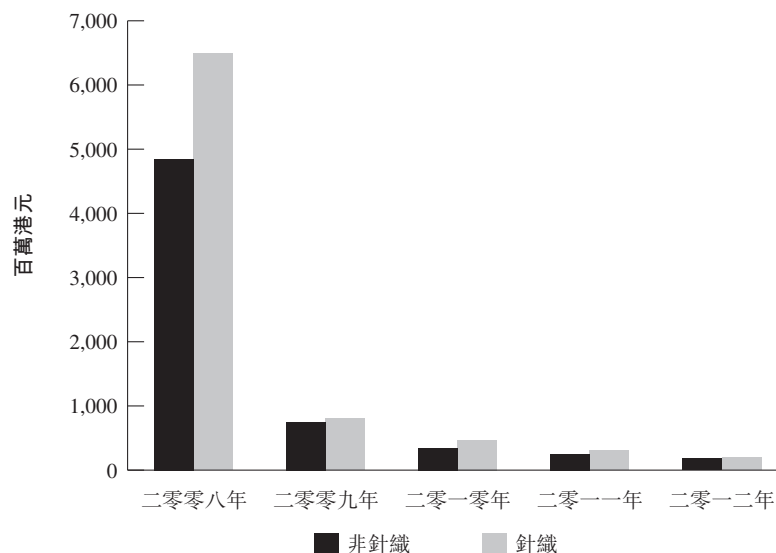
吾等之意見

誠如上文所載，於吾等與貴公司高級管理層及董事進行討論後，吾等獲悉由於美國經濟於大約五年前雷曼兄弟公司倒閉後持續惡化，鎮安集

團所進行之針織服裝業務之出口市況遭受重大衝擊。此充滿挑戰之市況乃以上文表B所載之鎮安集團之五年收益表摘要為支撐。

此外，下文圖三顯示由香港政府統計處編製之於二零零八年至二零一二年五年期間，香港本地對美國之針織及非針織服裝出口價值之大幅下降概覽，即由二零零八年之針織及非針織服裝分別約6,489,000,000港元及約4,846,000,000港元下降至二零一二年之針織及非針織服裝分別僅約194,000,000港元及約250,000,000港元。

圖三 由香港政府統計處編製之香港本地於二零零八年至二零一二年對美國之針織及非針織服裝出口價值



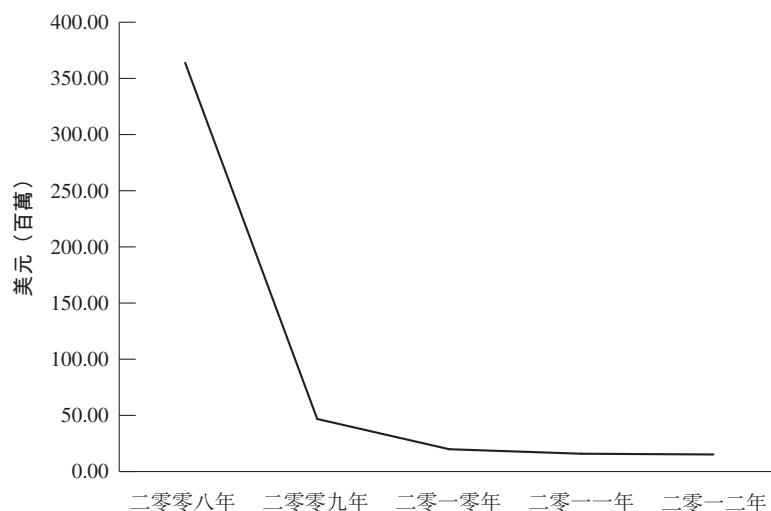
(資料來源：香港特別行政區政府統計處刊發之香港對外商品貿易報告)

(附註：於香港採用上文所載之商品貿易統計數字記錄包括全部進口、本地出口及轉口(貨物運輸經香港)，而通過提單入境以作轉運之貨物則不計入貿易統計數字內)

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱美國商務部紡織品及服裝局刊發之資料，尤其是下文圖四所呈列香港出口至美國之女士及女童針織襯衫及襯衣（棉製）（即第339類）之過往趨勢，其顯示該等出口於二零零八年至二零一二年止五年期間之大幅下降概覽，即由二零零八年之約364,000,000美元下降至二零一二年之僅約15,000,000美元。

圖四 自香港出口至美國之女士及女童針織襯衫及襯衣（棉製）（即第339類）之出口價值（誠如美國商務部紡織品及服裝局編製者）



(資料來源：美國商務部紡織品及服裝局所刊發之數據)

吾等認為，上文兩個圖表顯示鎮安集團之業務於美國（其單一最重要市場）市況下大幅下降，因此，吾等認同董事局有關其進行出售事項之理由之觀點。

4. 出售事項之財務影響

誠如「董事局函件」所載，鎮安工貿將不再為 貴公司之全資附屬公司，而其財務表現將不採用綜合法入賬。換言之，鎮安集團旗下公司之各資產及負債或收支及現金流（視情況而定）於出售事項完成後將取消自 貴集團之財務報表內根據 貴集團之100%權益綜合入賬。

盈利

根據鎮安工貿之經審核綜合財務報表，鎮安工貿錄得 貴集團應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅及特殊項目後之綜合虧損淨額約26,707,000港元。於出售事項完成後，鎮安工貿將不再為 貴公司之全資附屬公司，且 貴公司將不再擁有鎮安工貿之任何股權。該虧損（如有）將於完成交易後不再綜合入賬於 貴集團之財務報表內。

誠如董事局函件所載，扣除有關出售事項之開支後，預計出售事項之所得款項淨額將約為130,000,000港元，而 貴公司擬將出售事項之所得款項用於 貴集團之未來業務擴展及一般營運資金。其中進一步提述，經參考於完成交易時 貴公司應佔鎮安集團之估計資產淨值及有關出售事項之估計交易成本， 貴集團估計出售事項將產生收益約73,000,000港元。誠如 貴公司所告知，出售事項不會對 貴集團之盈利造成任何不利影響。

資產及負債

根據鎮安工貿之經審核綜合財務報表，於二零一二年十二月三十一日， 貴公司應佔鎮安工貿之資產淨值約為74,436,000港元。於出售事項完成後，鎮安工貿之所有資產及負債將不再於 貴公司之綜合財務狀況表內綜合入賬。誠如上文所述者， 貴集團預期將確認出售事項之收益，其將提升 貴集團之資產淨值及現金流狀況。

獨立財務顧問函件

現金流

根據 貴公司之二零一二年業績報告， 貴集團於二零一二年十二月三十一日之營運資金（即流動資產減流動負債）及現金及現金等額分別約為846,762,000港元及1,370,036,000港元。 貴公司擬將出售事項之所得款項用於 貴集團之未來業務擴展及一般營運資金。

推薦建議

經考慮上述所載之主要因素及理由後，吾等認為，出售事項、買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件，儘管並不屬 貴集團之一般及日常業務，惟按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益，因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

旭日企業有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

盛百利財務顧問有限公司

董事總經理

李僑生

謹啟

二零一三年十月十七日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就鎮安集團於香港、中華人民共和國、印度尼西亞共和國及孟加拉人民共和國的有關物業於二零一三年七月三十一日現況下市值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵照閣下之指示，對鎮安工貿有限公司（稱為「**鎮安工貿**」）及其附屬公司（統稱為「**鎮安集團**」）於香港、中華人民共和國（「**中國**」）、印度尼西亞共和國（「**印度尼西亞**」）及孟加拉人民共和國（「**孟加拉**」）持有之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察，作出相關查冊（僅於香港）及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向旭日企業有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）提供吾等對該等物業於二零一三年七月三十一日（「**估值日期**」）之市值之意見。

附註：貴集團指 貴公司及其附屬公司，但於完成出售鎮安工貿之已發行股本後不包括鎮安集團。

市值的定義

吾等對各項物業之估值指其市值，所謂市值，按照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版），市值之定義指「自願買家與自願賣家在經適當市場推廣後於估值日期達成資產或負債易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及無脅迫情況下自願進行交易」。

估值準則

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）所載規定。

估值基準和假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條件或情況（如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的任何人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

除另有說明外，對位於中國、印度尼西亞及孟加拉的物業進行估值時，吾等已假設已取得按名義年度土地使用費獲批該等物業特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數結算任何應付地價。吾等亦已假設物業之承授人或使用者於所授予的未屆滿期間內，一直擁有使用或轉讓該等物業之不受限制及不間斷權利。就業權及鎮安集團於位於中國的物業中之權益而言，吾等倚賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問廣東偉倫律師事務所提供的意見。就業權及鎮安集團於位於印度尼西亞的物業中之權益而言，吾等倚賴 貴公司及 貴公司印度尼西亞法律顧問DNC advocates at work提供的意見。就業權及鎮安集團於位於孟加拉的物業中之權益而言，吾等倚賴 貴公司及 貴公司孟加拉法律顧問HASAN & ASSOCIATES提供的意見。

吾等在估值中並無計及該等物業之任何押記、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

政府租約

在對根據於一九九七年六月三十日前屆滿的政府租契於香港持有的物業進行估值時，吾等已考慮《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三和一九八八年新界土地契約（續期）條例所載條文，該等租約毋須付地價續期至二零四七年六月三十日，並由續期日起每年支付當時應課差餉租值3%的地租。

估值方法

對於現時鎮安集團分別於香港及中國持作自用的第一及第二類物業，吾等參考相關市場上的可資比較銷售憑證採用直接比較法進行估值。

對於現時鎮安集團於印度尼西亞及孟加拉持作自用的第三及第四類物業，由於物業的特有性質及物業市場未完善，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法須對土地在現有用途下的市值進行估計，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。對於土地部份，吾等已參考市場上的可資比較銷售憑證。折舊重置成本之估值應用於整個作為單一權益之各項物業發展，而並無假設進行發展之零碎交易。折舊重置成本之估值受有關實體使用資產整體產生之服務潛力所規限。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司及其法律顧問廣東偉倫律師事務所、DNC adovates at work及HASAN & ASSOCIATES就分別位於中國、印度尼西亞及孟加拉的物業的業權所提供的資料。吾等亦已信納其提供的有關年期、物業識別、樓宇落成日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他有關事項的意見。尺寸及面積乃根據 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料得出，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。

業權調查

吾等獲鎮安集團提供有關位於中國、印度尼西亞及孟加拉的物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本核實所有權或確定有否任何修訂。吾等無法對位於中國、印度尼西亞及孟加拉的物業進行業權調查，惟已依賴 貴公司法律顧問提供之法律意見。吾等僅就香港物業於適用香港土地註冊處進行查冊。

實地視察

吾等之香港辦事處助理經理郭佩虹（測量學榮譽學士，皇家測量師學會會員）、深圳辦事處助理估值師尹麗娃（理學學士）及助理估值師羅曉丹（管理學學士）、新加坡辦事處執行董事Nicholas Cheng（物業管理學士，MSISV）及印度辦事處高級助理Somnath Maity（工商管理碩士）於2013年8月已視察分別位於香港、中國、印度尼西亞及孟加拉之物業的外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。

然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。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。此外，吾等並無就確定地質狀況及物業設施等是否適合日後發展進行調查。吾等編撰估值報告時乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現預料外開支或延誤。吾等並未對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等未能進行詳細的實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，吾等已假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

貨幣及匯率

除另有說明者外，就分別位於香港、中國、印度尼西亞及孟加拉之物業而言，本報告中所呈列之所有金額均分別按各自之官方貨幣港元「港元」、人民幣「人民幣」、印尼盧比「盧比」及孟加拉塔卡「塔卡」為單位。

吾等之估值所採用匯率約為1港元兌人民幣0.7926元、1印尼盧比（盧比）兌0.0008港元及1孟加拉塔卡（塔卡）兌0.0996港元，與估值日期當時之匯率相若。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓
旭日企業有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叢

註冊專業測量師（產業測量組）

註冊中國房地產估價師

理學碩士、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師

謹啟

二零一三年十月十七日

附註：(1) 曾俊叢先生為註冊專業測量師（產業測量組），具有逾20年之香港、中國及其他亞洲國家物業估值之經驗。

(2) 戴德梁行新加坡辦事處及戴德梁行印度辦事處之估值師分別於印度尼西亞及孟加拉擁有超過兩年之有關經驗，而彼等已向曾俊叢先生提供專業支援，以協助完成估值。這是戴德梁行普遍專業慣例，由戴德梁行環球網絡進行估值。

(3) 請注意，吾等亦已於二零一三年九月十八日向 貴公司發出有關鎮安集團所持有之物業而估值日期為二零一三年六月三十日之估值報告，以供內部參考之用。

估值概要

物業	於 二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 港元	貴集團 應佔現時權益 %	於 二零一三年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值 港元
第一類－鎮安集團於香港持作自用之物業			
1. 香港 九龍 新蒲崗 五芳街28號及 四美街21-25號 利森工廠大廈 六樓一號廠區	22,000,000港元	50.4	11,088,000港元
2. 香港 九龍 新蒲崗 大有街31號 善美工業大廈 13樓之第1、2、3及 4號單位以及儲物室	50,000,000港元	50.4	25,200,000港元
		第一類總計：	<u>36,288,000港元</u>

估值概要

物業	於 二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔現時權益 %	於 二零一三年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣
第二類－鎮安集團於中國持作自用之物業			
3. 位於 中國 廣東省 東莞市 道滘鎮 南丫村之 工廠綜合樓	人民幣 58,200,000元 (相等於約 73,429,000港元)	50.4	人民幣 29,332,800元 (相等於約 37,008,216港元)
4. 位於 中國 廣東省 惠州市 江北四號小區之 一塊土地 地段編號01-02-087	人民幣 11,110,000元 (相等於約 14,017,000港元)	50.4	人民幣 5,599,440元 (相等於約 7,064,568港元)
		第二類總計：	人民幣34,932,240元 (相等於約 <u>44,072,784港元)</u>

估值概要

物業	於	貴集團 應佔現時權益 %	於
	二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 盧比		二零一三年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值 盧比
第三類－鎮安集團於印度尼西亞持作自用之物業			
5. Citra Garden I Extension Housing Complex, Jalan Nusa Timur Block Ac3 No. 11, Sub-District of Kalideres, District of Kalideres, Municipality of Jakarta Barat, Province of Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia	並無商業價值	47.88	並無商業價值
6. Jalan Jenderal Gatot Subroto Km 4.5, Sub-District of Sangiang Jaya, District of Jatiuwung, Regency of Tangerang, Province of Banten, Indonesia	18,614,000,000盧比 (相等於約 14,891,000港元)	47.88	8,912,383,200盧比 (相等於約 7,129,811港元)
第三類總計：			<u>8,912,383,200盧比</u> (相等於約 <u>7,129,811港元</u>)

估值概要

物業	於 二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 塔卡	貴集團 應佔現時權益 %	於 二零一三年 七月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值 塔卡
第四類－鎮安集團於孟加拉持作自用之物業			
7. 位於13/1, Ring Road, Shamoli, Dhaka, Bangladesh 之樓宇	173,130,000塔卡 (相等於約 17,244,000港元)	35.28	61,080,264塔卡 (相等於約 6,083,683港元)
8. 位於South Salna, P.O.Salna, Joydevpur, Gazipur, Bangladesh 之樓宇	284,690,000塔卡 (相等於約 28,355,000港元)	35.28	100,438,632塔卡 (相等於約 10,003,644港元)
第四類總計：			161,518,896塔卡 (相等於約 16,087,327港元)

估值證書

第一類－鎮安集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
1. 香港 九龍 新蒲崗 五芳街28號及 四美街21-25號 利森工廠大廈 六樓一號廠區	該物業包括一棟於一九六七年竣工之13層工業大廈6樓之一個工廠單位。 該物業之建築面積為804.63平方米(8,661平方呎)。	該物業現由鎮安集團佔用作倉儲用途。	22,000,000港元 (貴集團應佔 50.4%現時權益： 11,088,000港元)
新九龍內地段 第4859號 512份中17份	該物業位於一個附近伴有工業及辦公樓宇之工業區新蒲崗。 該物業根據賣地條件第8311號持有，自一八九八年七月一日起為期99年(扣除最後三日)，根據法律條文延長50年至二零四七年六月三十日。目前每年就該物業應付予政府之租金金額相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為萬倍投資有限公司(貴集團擁有其50.4%應佔權益)。
- (2) 該物業受以渣打銀行為受益人以擔保一般銀行融資之法定押記所規限。

估值證書

第一類－鎮安集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
2. 香港 九龍 新蒲崗 大有街31號 善美工業大廈 13樓之第1、2、3 及4號單位以及 儲物室	該物業包括一棟於一九八五年竣工之26層工業大廈13樓之四個單位及一個儲物室。 該物業之總建築面積為1,152.55平方米(12,406平方呎)，包括面積為8.92平方米(96平方呎)之儲物室。	該物業現由鎮安集團佔用作輔助辦公室用途。	50,000,000港元 (貴集團應佔 50.4%現時權益： 25,200,000港元)
新九龍內地段 第4440及4441號 2190份中80份。	該物業位於一個附近伴有工業及辦公樓宇之工業區新蒲崗。 該物業根據賣地條件第6751號及相同年期之政府租約持有，自一九八八年七月一日起為期99年(扣除最後三日)，根據法律條文延長50年至二零四七年六月三十日。目前每年就該物業應付予政府之租金金額相等於該物業當時之應課差餉租值之3%。		

附註：該物業之登記擁有人為萬倍投資有限公司(貴集團擁有其50.4%應佔權益)。

估值證書

第二類－鎮安集團於中國持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
3. 位於 中國 廣東省 東莞市 道滘鎮 南丫村之 工廠綜合樓	該物業包括一棟建於總地盤面積 為43,041.95平方米(463,304平 方呎)之兩幅不規則地盤上之工 廠綜合樓。該物業於二零零三年 竣工。 工廠綜合樓包括一棟4層綜合樓 宇、一棟3層辦公樓宇、一棟3層 廠房及一棟6層宿舍樓宇。	該物業現由業主 佔用作工業用途。	人民幣58,200,000元 (相等於約 73,429,000港元) (貴集團應佔 50.4%現時權益： 人民幣 29,332,800元 (相等於約 37,008,216港元))

該物業位於東莞市道滘鎮南丫
村，其主要為一個工業區。

下文為各樓宇之概約建築面積：

樓宇	建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
綜合樓宇	4,242.48	45,666
辦公樓宇	3,624.00	39,009
廠房樓宇	17,770.11	191,277
宿舍樓宇	7,771.26	83,650
總計：	<u>33,407.85</u>	<u>359,602</u>

該地盤之土地使用權獲授之有
關年期分別於二零五二年九月
二十八日及二零五三年九月七日
屆滿，作工業用途。

附註：

- (1) 該物業擁有人為東莞明海整染廠有限公司（貴集團應佔其50.4%權益）；
- (2) 根據兩份國有土地使用證，該物業（包括總地盤面積43,041.95平方米）之土地使用權已歸屬於東莞明海整染廠有限公司如下：

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用年期 屆滿日期
(1) 第(2003)180號	工業	18,359.65	二零五二年九月二十八日
(2) 第(2003)696號	工業	24,682.30	二零五三年九月七日
		43,041.95	

- (3) 根據廣東人民政府發出之日期為二零零五年七月十三日之四份房產證，該物業（總建築面積為33,407.85平方米）之樓宇所有權已歸屬於東莞明海整染廠有限公司。各樓宇之建築面積詳情概述如下：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
C 3332893	綜合樓宇	4,242.48
C 3332891	辦公樓宇	3,624.00
C 3332892	廠房樓宇	17,770.11
C 3332890	宿舍樓宇	7,771.26
總計：		33,407.85

(4) 根據法律意見：

(i) 東莞明海整染廠有限公司已取得該物業之國有土地使用證及房產證；

(ii) 該物業並無任何按揭；及

(iii) 東莞明海整染廠有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

(5) 根據鎮安集團所提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及證書如下：

國有土地使用證	有
房產證	有

估值證書

第二類－鎮安集團於中國持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
4. 位於 中國 廣東省 惠州市 江北四號小區之 一塊土地 地段編號 01-02-087	該物業包括一幅總地盤面積為 29,239.90平方米(314,738平方 呎)之不規則地盤。 該物業位於惠州市江北四號小 區，其位於逐步轉為工業、住宅 及商業綜合用途之工業區內。 該物業獲授之土地使用權為期50 年，於二零四八年六月十九日屆 滿，作工業用途。	該物業現為一幅 空置工業用地。	人民幣11,110,000元 (相等於約 14,017,000港元) (貴集團 應佔50.4% 現時權益： 人民幣5,599,440元 (相等於約 7,064,568港元))

附註：

- 根據法律意見，大進製衣廠(惠州)有限公司已向有關當地機構申請該物業之「三舊改造」(關於惠州大進製衣廠江北4號小區現址地塊「三舊」升級改造方案)。然而，該物業並不屬於「三舊改造」方案內，因此，該物業之「三舊改造」申請於二零一三年一月十六日被駁回，而該物業目前無法通過「三舊改造」的形式發展作住宅／商業用途。於吾等之估值過程中，吾等乃根據國有土地使用證第(2002)13020100125號進行估值，即於估值日期，該物業僅可用作工業用途。
- 根據日期為一九九八年六月十五日之國有土地出讓合同，該物業之土地使用權已訂立合約授予先鋒製衣工業(惠州)有限公司，自一九九八年六月起至二零四八年六月止為期50年，作工業用途。

根據日期為一九九八年七月九日之土地購買協議，該物業之土地使用權(包括總地盤面積29,330平方米)乃於其後由鎮安國際貿易有限公司購買。

根據日期為二零零二年十二月二十五日之因大進製衣廠(惠州)有限公司之公司重組之土地管理批文,該物業之土地使用權其後轉讓予大進製衣廠(惠州)有限公司。

根據法律意見,日期為二零零二年十二月二十五日之因大進製衣廠(惠州)有限公司之公司重組之土地管理批文並不影響鎮安國際貿易有限公司透過日期為一九九八年七月九日之土地購買協議之法定權益。因此,該物業乃透過管理層聲明由大進製衣廠(惠州)有限公司作為鎮安國際貿易有限公司之受託人持有,而 貴集團應佔50.4%權益。

(3) 根據日期為二零零二年十二月二十七日之國有土地使用證第(2002)13020100125號,該物業之土地使用權(包括總地盤面積29,239.90平方米)已歸屬於大進製衣廠(惠州)有限公司,年期最近於二零四八年六月十九日屆滿,作工業用途。

(4) 根據法律意見:

(i) 大進製衣廠(惠州)有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。日期為二零零二年十二月二十五日之因公司重組之土地管理批文並不影響鎮安國際貿易有限公司透過日期為一九九八年七月九日之土地購買協議之法定權益。因此,該物業乃透過管理層聲明由大進製衣廠(惠州)有限公司作為鎮安國際貿易有限公司之受託人持有,而 貴集團應佔50.4%權益;

(ii) 大進製衣廠(惠州)有限公司已取得該物業之國有土地使用證;

(iii) 該物業已閒置超過兩年。根據中華人民共和國城市房地產管理法第26條,該物業必須根據有關國有土地出讓合同所規定之土地使用及開發期間進行開發。倘開發期失效超過兩年,則該物業可被政府無償收回。然而,實際上,該物業在由政府收回時,會向業主支付若干金額之補償。

(iv) 大進製衣廠(惠州)有限公司已向有關當地機構申請該物業之「三舊改造」(關於惠州大進製衣廠江北4號小區現址地塊「三舊」升級改造方案)。然而,該物業並不屬於「三舊改造」方案內,因此,該物業之「三舊改造」申請於二零一三年一月十六日被駁回,而該物業目前無法通過「三舊改造」的形式發展作住宅/商業用途。

(5) 根據鎮安集團所提供之資料,業權狀況及獲授之主要批文及許可如下:

國有土地使用證	有
國有土地出讓合同	有

估值證書

第三類－鎮安集團於印度尼西亞持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
5. Citra Garden I Extension Housing Complex, Jalan Nusa Timur Block Ac3 No. 11, Sub-District of Kalideres, District of Kalideres, Municipality of Jakarta Barat, Province of Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia	該物業包括一棟建於一幅地盤 面積約200平方米(2,153平方呎) 土地上之單層房屋。該房屋於 一九九三年落成。 該物業之建築面積約為142平方 米(1,528平方呎)。 該物業位於District of Kalideres, Municipality of Jakarta Barat, 其 為住宅區。 該物業持作住宅用途, 土地使用 期限於二零一零年一月十日屆 滿。根據法律意見, 該物業之擁 有人現正等待土地部門負責人頒 發法令以進行重續程序。	該物業空置。	並無商業價值

附註：

- (1) 僅供參考，假設土地租賃正式獲重續且所有相關土地出讓金及必要成本已獲悉數結清後，該物業於二零一三年七月三十一日的市值將為1,121,000,000印尼盾（相等於約897,000港元）（貴集團應佔47.88%現時權益：536,734,800印尼盾（相等於約429,484港元））。
- (2) 於土地租賃屆滿前，該物業之擁有人為P.T. Crownfund Garment Factory（貴集團應佔其47.88%權益）。
- (3) 該物業劃作住宅用途。
- (4) 根據法律意見：
 - (i) P.T. Crownfund Garment Factory擁有該土地建築業權之權利，並於二零一零年一月十日屆滿；
 - (ii) 該土地並無產權負擔；
 - (iii) P.T. Crownfund Garment Factory現正等待土地部門負責人頒發法令以進行重續程序，其要求P.T. Crownfund Garment Factory根據新印度尼西亞公司法（有關有限責任公司之二零零七年第40號法律）調整之最新組織章程大綱，以取得土地部門負責人之法令。於取得上述法令後，申請程序可繼續以頒發Citra Garden House land之證書；及
 - (iv) 根據法律No. 5/1960及GR No. 40/1996，建築業權權利可透過按揭以及向任何第三方出讓之方式負上產權負擔，其中新Citra Garden House土地業權可向第三方自由轉讓、按揭及供其使用。

估值證書

第三類－鎮安集團於印度尼西亞持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
6. Jalan Jenderal Gatot Subroto Km 4.5, Sub-District of Sangiang Jaya, District of Jatiuwung, Regency of Tangerang, Province of Banten, Indonesia	該物業包括一棟建於一幅地盤面積約6,241平方米(67,178平方呎)土地上之工廠綜合體。該物業於一九八三年落成，並於一九九二年及一九九三年翻新及擴建。 該物業位於District of Jatiuwung, Regency of Tangerang，該區域綜合工業、住宅及商業用途。	該物業空置。	18,614,000,000 印尼盾 (相等於約 14,891,000港元) (貴集團 應佔47.88% 現時權益： 8,912,383,200 印尼盾 (相等於約 7,129,811港元))

以下為各樓宇之概約建築面積：

建築面積
(平方米) (平方呎)

工廠樓宇I：	2,308	24,843
工廠樓宇II：	2,971	31,980
工廠樓宇III：	3,482	37,480
倉庫：	178	1,916
發電室：	17	183
食堂：	14	151
警衛室：	12	129
合計	<u>8,982</u>	<u>96,682</u>

該物業持有之土地使用期限分別於二零一四年十月三十一日、二零二九年六月三十日及二零三三年三月十九日屆滿。

附註：

- (1) 該物業之擁有人為P.T. Crownfund Garment Factory（貴集團應佔其47.88%權益）。
- (2) 該物業分區作工業用途。
- (3) 根據法律意見：
 - (i) P.T. Crownfund Garment Factory擁有該土地建築業權之權利，並將分別於二零一四年十月三十一日、二零二九年六月三十日及二零三三年三月十九日屆滿；
 - (ii) P.T. Crownfund Garment Factory可於有關建築業權屆滿前最後兩年對建築業權之權利進行延長。P.T. Crownfund Garment Factory須申請頒發有關廠房土地之新建築權利證書，及其可延長最長年期為二十年。倘土地證書尚未屆滿，則延長建築業權之有關權利仍可進行；及
 - (iii) 建築業權之權利可透過按揭以及向任何其他第三方出讓之方式負上產權負擔，其中物業土地業權可由第三方自由轉讓、按揭及供其使用。

估值證書

第四類－鎮安集團於孟加拉持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
7. 位於13/1, Ring Road, Shamoli, Dhaka, Bangladesh 之樓宇	<p>該物業為一棟建於一幅地盤面積為830平方米(8,934平方呎)之土地上之九層樓宇。該物業於二十世紀九十年代落成。</p> <p>該物業之總建築面積為7,112平方米(76,554平方呎)。</p> <p>該物業位於Ring Road, Shamoli, 其為住宅及商業綜合區域。</p> <p>該物業根據永久業權持作商業用途。</p>	<p>該物業建築面積為4,000平方呎(371.61平方米)之部份現時由一名獨立第三方Al Arafah Islami Bank Limited租用, 為期五年, 於二零一七年七月三十一日屆滿, 月租為160,000塔卡。</p> <p>餘下部份由擁有人佔用。</p>	<p>173,130,000塔卡 (相等於約 17,244,000港元)</p> <p>(貴集團 應佔35.28% 現時權益: 61,080,264塔卡 (相等於約 6,083,683港元))</p>

附註:

- (1) 該物業之擁有人為Shamoli Garments Limited (貴集團應佔其中35.28%權益)。
- (2) 該物業劃作商業用途。
- (3) 根據法律意見:
 - (i) 該物業權利、業權、權益及所有權乃由Shamoli Garments Limited根據永久業權持有。

估值證書

第四類－鎮安集團於孟加拉持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值
8. 位於South Salna, P.O.Salna, Joydevpur, Gazipur, Bangladesh 之樓宇	<p>該物業包括兩棟建於一幅地盤面積為9,913平方米(106,704平方呎)之土地上之四層樓宇。該物業於二十世紀九十年代落成。</p> <p>該物業之總建築面積為26,476平方米(284,988平方呎)。</p> <p>該物業位於Joydevpur, Gazipur, 其為工業區。</p> <p>該物業根據永久業權持有, 作工業用途。</p>	該物業現時空置。	<p>284,690,000塔卡 (相等於約 28,355,000港元)</p> <p>(貴集團 應佔35.28% 現時權益: 100,438,632塔卡 (相等於約 10,003,644港元))</p>

附註:

- (1) 該物業之擁有人為Shamoli Garments Limited (貴集團應佔其中35.28%權益)。
- (2) 該物業劃作工業用途。
- (3) 根據法律意見:
 - (i) 該物業權利、業權、權益及所有權乃由Shamoli Garments Limited根據永久業權持有。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則所提供有關本集團之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本通函所載之資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏其他事宜致使本文件所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債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之有關條文當作或已視作由彼擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入當中所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	總數	佔已發行股本百分比 (%)
楊釗博士 銀紫荊星章 太平紳士	(i) 受控制公司之權益	556,082,000	587,082,000 (1)及(2)	55.416
	(ii) 共同持有之權益	31,000,000		
楊勳先生	(i) 實益擁有人	1,000,000	594,812,000 (1)、(2)及(4)	56.145
	(ii) 受控制公司之權益	556,082,000		
	(iii) 共同持有之權益	31,000,000		
	(iv) 配偶權益	6,730,000		

董事姓名	身份	所持股份數目	總數	佔已發行 股本百分比 (%)
楊浩先生	受控制公司之權益	27,430,000	27,430,000 (3)	2.589
鮑仕基先生	實益擁有人	9,370,000	9,370,000	0.884
許宗盛 銅紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士	實益擁有人	6,250,000	6,250,000	0.590
張慧儀女士	(i) 實益擁有人	6,730,000	594,812,000 (1)、(2)及(4)	56.145
	(ii) 配偶權益	588,082,000		
劉漢銓 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	956,000	956,000	0.090
鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	408,000	408,000	0.039

附註：

- (1) 414,842,000股股份是由Glorious Sun Holdings (BVI) Limited持有（而其全部已發行投票股本則由楊釗博士，銀紫荊星章，太平紳士及楊勳先生分別持有51.934%及48.066%）；138,540,000股股份由Advancetex Holdings (BVI) Limited（而其全部已發行投票股本則由楊釗先生及楊勳先生分別持有51.934%及48.066%）持有；及2,700,000股股份由旭日投資發展有限公司（而其全部已發行投票股本則由楊釗先生及楊勳先生各自持有50%）持有。
- (2) 31,000,000股股份是由楊釗先生及楊勳先生共同持有。
- (3) 27,430,000股股份是由Unicom Consultants Limited（該公司由楊浩先生全資擁有）持有。
- (4) 張慧儀女士為楊勳先生之配偶。6,730,000股股份指同為張慧儀女士所持之權益；而556,082,000股股份指同為楊勳先生控制之三間公司所持之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，並無身為一間公司董事或僱員之董事或候選董事於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，並將須根據上市規則第8.10條作出披露。

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一三年七月三十日內容有關租用若干物業及日期為二零一三年九月五日內容有關出售I.T Limited之權益之公告所披露者外，自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起，概無董事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直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有任何現有或擬訂立之服務合約，而服務合約並未屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）。

5. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
盛百利財務顧問有限公司	可從事證券及期貨條例項下之第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	專業物業估值師

名稱	資格
廣東偉倫律師事務所	有關中國法律之法律顧問
DNC advocates at work	有關印尼法律之法律顧問
HASAN & ASSOCIATES	有關孟加拉法律之法律顧問

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所連載之各自形式及內容轉載其函件、報告或意見（或其摘要）（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述各專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論能否在法律上強制執行）；及
- (b) 其並無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司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建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

7. 備查文件

買賣協議之副本由本通函刊發日期起至二零一三年十一月十八日（包括該日，而星期六、星期日及公眾假期除外）之一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓）可供查閱。

8. 一般事項

本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



GLORIOUS SUN ENTERPRISES LIMITED

旭日企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：393)

茲通告旭日企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十一月十八日(星期一)下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 謹此確認、批准、授權及追認訂立買賣協議(定義見本公司日期為二零一三年十月十七日之通函，一份註有「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以及其實施；及
- (B) 謹此授權本公司任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)本公司任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就買賣協議項下擬進行之事項及其項下擬進行之交易以及其實施而言屬附帶、附屬或與之有關之情況下，代表本公司簽立(及(如需要)加蓋本公司印鑑於)任何有關文件、文據及協議以及作出任何有關行動或事宜。」

承董事局命
旭日企業有限公司
公司秘書
梅守強

香港，二零一三年十月十七日

股東特別大會通告

主要營業地點：

香港
九龍灣
宏遠街一號
「一號九龍」38樓

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

附註：

- (1) 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
- (2) 有權出席大會並於會上投票之股東，可委派一名受委代表代其出席及投票，而持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (3) 委任代表之文件須由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
- (4) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須盡快惟無論如何須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍灣宏遠街一號「一號九龍」38樓，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於本通告日期，本公司之董事為：

執行董事：

楊釗博士 銀紫荊星章 太平紳士、楊勳先生、楊浩先生、鮑仕基先生、許宗盛 銅紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士、張慧儀女士及陳永根先生

獨立非執行董事：

劉漢銓 金紫荊星章 太平紳士、鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士、王敏剛 銅紫荊星章 太平紳士及林家禮博士