

---

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，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的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的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就本通函的全部或任何部分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  
出售該等物業  
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**



**YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED**  
禹銘投資管理有限公司

---

本通函第4至10頁載有董事會函件。本通函第IBC-1至IBC-2頁載有獨立董事委員會函件。本通函第IFA-1至IFA-11頁載有獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司之函件，其中載有其對獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議。

本公司謹訂於二零一六年十月二十六日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

隨本通函附奉在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按本通函隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之主要營業地點，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，閣下仍可隨意願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一六年九月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 — 估值報告 .....	App I-1
附錄二 — 一般資料 .....	App II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 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	本公司就出售事項而刊發日期為二零一六年九月一日之公告
「聯繫人士」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該等出售協議出售該等物業
「出售協議A」	指	賣方A與買方於二零一六年九月一日所訂立有關A物業之物業買賣協議，進一步詳情乃披露於本通函董事局函件「出售協議A」一段中
「出售協議B」	指	賣方B與買方於二零一六年九月一日所訂立有關B物業之物業買賣協議，進一步詳情乃披露於本通函董事局函件「出售協議B」一段中
「該等出售協議」	指	出售協議A及出售協議B
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立委員會，成員包括劉漢銓先生 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 (彼等全部均為獨立非執行董事)，負責就根據該等出售協議擬進行之交易而向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	禹銘投資管理有限公司，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，並就出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊釗博士、楊勳先生及楊玉懷女士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	二零一六年九月二十日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	A物業及B物業
「A物業」	指	中國江蘇省無錫市北塘區12號金太湖國際城一樓1065、1066、1067及1075單元
「B物業」	指	中國湖南省衡陽市雁峰區中山南路147號1-4層及147-1號101、201、301及401房
「買方」	指	惠州旭興置業有限公司，一間於中國成立之公司
「買方控股公司」	指	星裕置業(惠州)有限公司，一間於中國成立之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「賣方A」	指	江蘇真維斯服飾有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「賣方B」	指	湖南真維斯服飾有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B

---

## 釋 義

---

「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	本公司將於二零一六年十月二十六日召開及舉行之股東特別大會（包括其任何續會），藉以考慮及批准該等出售協議及據此擬進行之交易
「股東」	指	本公司不時之股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

於本通函內，除另有指明者外，人民幣乃按人民幣0.86元兌1.00港元之匯率換算為港元，僅作說明用途。有關換算僅作參考用途，不應被視為說明任何款額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



**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 金紫荊星章、太平紳士(董事長)

楊 勳先生(副董事長)

鮑仕基先生

許宗盛先生 銀紫荊星章、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：

劉漢銓先生 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

林家禮博士

敬啟者：

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**

**出售該等物業**

**及**

**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關該等出售協議，涉及按總代價人民幣118,780,000元(相等於約138,116,278港元)向買方出售該等物業。根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易。

刊發本通函之目的乃旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該等出售協議及據此擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等出售協議及據此擬進行之交易而提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該等出售協議及據此擬進行之交易而提供之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告(以考慮及酌情批准該等出售協議及據此擬進行之交易)。

於二零一六年九月一日，該等賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該等出售協議以出售該等物業，總代價為人民幣118,780,000元(相等於約138,116,278港元)。

### 出售協議A

出售協議A之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一六年九月一日

#### 訂約方

- (i) 賣方A(本公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 買方

#### 所出售之物業

A物業(位於中國江蘇省無錫市北塘區12號金太湖國際城一樓1065、1066、1067及1075單元)，總建築面積為1,655.55平方米。

#### 代價

買方須按照以下時間表以現金支付A物業之代價人民幣62,430,000元(相等於約72,593,023港元)：

- (i) 人民幣6,243,000元(相等於約7,259,302港元，即相當於代價之10%)須於出售協議A訂立日期起計七個工作天內支付(「按金A」)；
- (ii) 人民幣24,972,000元(相等於約29,037,209港元，即相當於代價之40%)須於賣方A向買方發出是否獲獨立股東批准出售協議A項下擬進行之交易(而出售協議A項下擬進行之交易亦因此可落實進行)之書面通知當日起計三個工作天內支付。有關書面通知須於出售協議A訂立日期起計七十天內發出；

---

## 董事局函件

---

- (iii) 代價餘額人民幣31,215,000元(相等於約36,296,512港元)須於中國主管機關批准登記轉讓A物業起計七個工作天內支付。

代價乃由賣方A及買方經參考本公司獨立物業估值師戴德梁行有限公司作出之物業估值後，經公平磋商而釐定，而根據有關物業估值，A物業於二零一六年七月三十一日之估值為人民幣62,430,000元(相等於約72,593,023港元)。

### 有關狀況及登記轉讓

倘若出售協議A項下擬進行之交易不獲獨立股東批准，則出售協議A將予終止，而按金A須按免息基準悉數歸還予買方。

A物業之登記轉讓手續必須於支付按金A當日起計三個月內(且無論如何不得遲於二零一六年十二月三十日)辦妥。

為免產生疑問，特此說明，出售協議A及出售協議B並非互為條件。

### 出售協議B

出售協議B之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一六年九月一日

#### 訂約方

- (i) 賣方B(本公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 買方

### 所出售之物業

B物業(位於中國湖南省衡陽市雁峰區中山南路147號1-4層及147-1號101、201、301及401房)，總建築面積為1,489.72平方米。

## 代價

買方須按照以下時間表以現金支付B物業之代價人民幣56,350,000元(相等於約65,523,255港元)：

- (i) 人民幣5,635,000元(相等於約6,552,325港元，即相當於代價之10%)須於出售協議B訂立日期起計七個工作天內支付(「按金B」)；
- (ii) 人民幣22,540,000元(相等於約26,209,302港元，即相當於代價之40%)須於賣方B向買方發出是否獲獨立股東批准出售協議B項下擬進行之交易(而出售協議B項下擬進行之交易亦因此可落實進行)之書面通知當日起計三個工作天內支付。有關書面通知須於出售協議B日期起計七十天內發出；
- (iii) 代價餘額人民幣28,175,000元(相等於約32,761,628港元)須於中國主管機關批准登記轉讓B物業起計七個工作天內支付。

代價乃由賣方B及買方經參考本公司獨立物業估值師戴德梁行有限公司作出之物業估值後，經公平磋商而釐定，而根據有關物業估值，B物業於二零一六年七月三十一日之估值為人民幣56,350,000元(相等於約65,523,255港元)。

## 有關狀況及登記轉讓

倘若出售協議B項下擬進行之交易不獲獨立股東批准，則出售協議B將予終止，而按金B須按免息基準悉數歸還予買方。

B物業之登記轉讓手續必須於支付按金B當日起計三個月內(且無論如何不得遲於二零一六年十二月三十日)辦妥。

為免產生疑問，特此說明，出售協議A及出售協議B並非互為條件。

## 出售事項所得收益及所得款項用途

本集團於二零零八年按成本約人民幣34,292,000元收購A物業。A物業於二零一六年六月三十日之未經審核賬面值為約人民幣27,063,000元。

本集團於二零一一年按成本約人民幣41,500,000元收購B物業。B物業於二零一六年六月三十日之未經審核賬面值為約人民幣36,668,000元。

---

## 董事局函件

---

截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度以及直至最後實際可行日期，A物業及B物業各自分別為供賣方A及賣方B自用之零售場所，而在截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度亦無錄得任何來自該等物業之損益。

完成出售該等物業後，出售事項之潛在收益估計約為人民幣55,049,000元（即為出售事項之總代價減去該等物業賬面值所得出之溢價）。

出售事項所得之銷售所得款項擬用作本集團之一般營運資金。

### 有關本公司及該等賣方之資料

本集團主要從事經營休閒服之零售、出口及製造以及金融投資。

該等賣方各自均為本公司之間接全資附屬公司，並為於中國成立之有限公司。賣方A及賣方B均主要從事各類型服裝、服飾及配件之零售及批發業務。

### 有關買方之資料

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業投資及物業管理業務。

### 進行出售事項之理由及裨益

於最後實際可行日期，該等物業乃用作本集團服飾品牌「真維斯」之零售場所。本集團投資於中國零售場所（包括該等物業）之初始理由，為確保本集團服飾品牌「真維斯」之旗艦店能佔據優越的店舖位置。

鑑於中國當前服飾零售行業市況不景，本集團管理層已整合其零售網絡以致力減低有關影響，並於最近制定策略，決定本集團將會更專注在中國的城市或城鎮經營服飾品牌旗艦店。故此，本集團將考慮逐步出售其設於中國非直轄市或省會之城市或城鎮內之零售場所物業。

故此，出售位於無錫市及衡陽市之該等物業乃與本集團精簡其零售業務之策略一致，並與本集團管理層務求在嚴峻外部環境下為股東爭取合理回報之努力相契合。董事將進一步決定在完成後把位於該等物業的「真維斯」店舖遷址的計劃。

## 上市規則之含義

楊釗博士及楊勳先生(彼等為買方之最終實益擁有人,各自為執行董事)及張慧儀女士(執行董事及楊勳先生之配偶)並無出席為考慮出售事項而舉行之董事局會議(在會上已通過有關的董事局決議案)。因此,彼等並無在上述董事局決議案投票。除上文披露者外,概無於出售事項擁有重大權益並已放棄就有關出售事項之董事局決議案投票的其他董事。

買方由買方控股公司及楊玉懷女士分別擁有98%及2%之股權。買方控股公司則由楊釗博士及楊勳先生分別間接擁有50%及50%之股權。楊釗博士及楊勳先生均為本公司董事及主要股東。楊玉懷女士為楊釗博士及楊勳先生之胞妹,彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事職位。因此,買方為有關董事之聯繫人士及本公司之主要股東,從而成為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章,本集團與買方訂立該等出售協議構成本公司之關連交易。

由於該等出售協議之一項或多項適用百份比率為5%或以上,但低於25%,故此,根據上市規則第14章,出售事項構成本公司之須予披露交易,並須遵守上市規則第14A章項下有關年度審核、申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期,楊釗博士及楊勳先生及彼等各自之聯繫人士擁有1,127,260,499股股份,相等於本公司已發行股本約73.39%。楊釗博士及楊勳先生連同彼等各自之聯繫人士將會放棄就將於股東特別大會上,就批准該等出售協議及據此擬進行之交易而提呈之決議案。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(成員包括劉漢銓先生 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(全部均為獨立非執行董事))已經成立,負責就該等出售協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。禹銘投資管理有限公司亦已獲委聘擔任獨立財務顧問,就該等出售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及推薦建議。

## 股東特別大會

於二零一六年十月二十六日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II召開及舉行的股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

---

## 董事局函件

---

隨本通函附奉在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按本通函隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之主要營業地點，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，閣下仍可隨意願出席股東特別大會或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，彼等考慮獨立財務顧問之意見後而發表之見解已載於本通函)認為，雖然出售事項並非在本集團之日常業務，惟出售事項之條款及條件均按一般日常商業條款或更優惠之條款而制定，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上就批准該等出售協議及據此擬進行之交易而提呈之決議案。

### 其他資料

務請閣下留意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書以及本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
旭日企業有限公司  
董事  
許宗盛太平紳士  
謹啟

二零一六年九月二十三日



**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  
出售該等物業  
及  
股東特別大會通告**

吾等提述 貴公司於二零一六年九月二十三日寄發予其股東之通函(「本通函」)，本函件為本通函之一部份。除文義另有所指外，本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，以考慮本通函所載該等出售協議之條款及據此擬進行之交易是否公平合理及就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應批准本通函所載之該等出售協議及據此擬進行之交易提供推薦建議。禹銘投資管理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理由載於本通函第IFA-1至IFA-11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該等出售協議及據此擬進行之交易向吾等提供之意見。謹請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮該等出售協議之條款及據此擬進行之交易、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，雖然出售事項並非在本集團之日常業務，惟出

---

獨立董事委員會函件

---

售事項之條款及條件乃按一般日常商業條款或更優惠之條款制定，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本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該等出售協議及據此擬進行之交易而提呈之決議案。

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

二零一六年九月二十三日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下載列禹銘投資管理有限公司就該等出售協議而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED  
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 出售該等物業

#### 緒言

茲提述 貴公司於二零一六年九月一日就該等出售協議及據此擬進行之交易而刊發的公告，詳情載於 貴公司於二零一六年九月二十三日向其股東刊發的通函（「通函」，本函件乃其中一部份）的董事局函件內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年九月一日，該等賣方（即 貴公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該等出售協議。據此，該等賣方有條件同意出售，而買方亦有條件同意購入該等物業，就此涉及的總代價（「代價」）為人民幣118,780,000元（相等於約138,116,278港元）。

就出售事項而言，由於一個或以上的適用百分比率超逾5%但少於25%，因此，根據上市規則，出售事項構成 貴公司之須予披露交易。

此外，基於買方：(i)由買方控股公司（此公司由楊釗博士及楊勳先生（彼等各自為 貴公司之執行董事及主要股東，連同彼等各自之聯繫人士合共持有 貴公司已發行股本約73.39%）分別間接擁有50%及50%之股權）擁有98%股權；及(ii)由楊玉懷女士（其為楊釗博士及楊勳先生之胞妹，彼亦於 貴公司若干附屬公司擔任董事職位）擁有2%，因此，買方為此等董事兼 貴公司之主要股東之聯繫人士，亦為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章， 貴集團及買方訂立該等出售協議構成 貴公司之關連交易，

---

## 獨立財務顧問函件

---

須獲得獨立股東之批准。在該等出售協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東必須在股東特別大會上放棄投票。買方及其聯繫人士將會放棄就批准該等出售協議及據此擬進行之交易而將於股東特別大會上提呈之普通決議案投票。

獨立董事委員會(成員包括劉漢銓先生、鍾瑞明博士、王敏剛先生及林家禮博士(全部均為獨立非執行董事))已經成立，負責就該等出售協議之條款及據此擬進行之交易是否按一般商業條款進行、是否按 貴集團之一般及日常業務過程進行、是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益而向獨立股東提供意見，及向獨立股東建議彼等在股東特別大會上應就有關決議案作出怎樣的投票決定。吾等亦已獲委聘擔任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的意見基礎

於構思吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過 貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明(「相關資料」)。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料(彼等就其負上全部責任)於提供時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函(包括本函件)的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。



(i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得總收入約4,337,600,000港元(二零一四年：約5,854,700,000港元)，即相較上年度減少約25.91%。貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約93,700,000港元(二零一四年：121,900,000港元)相當於減少23.13%。

誠如貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年財務報告所述，在二零一五年度的收入及溢利減少主要因中國經濟下行壓力、A股泡沫爆破及人民幣兌美元開始貶值所致；大大削弱了投資者及消費者的信心，令服裝零售業及貴集團在大中華的零售業務受到不利影響。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團的經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為506,900,000港元及約為2,049,200,000港元。

(ii) 截至二零一六年六月三十日止六個月

截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團錄得總收入約1,671,200,000港元(二零一五年：約2,295,000,000港元)，減幅約27.18%。收入減少乃主要由於中國本地經濟增長放緩及澳洲及新西蘭的零售市道不景，導致國內的服裝零售業的經營環境嚴峻。

截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團之除稅後溢利為40,100,000港元(二零一五年：37,000,000港元)，即增加8.38%。儘管收入減少，但仍錄得溢利增加的主要原因，是由於對銷售及分銷開支及行政支出實施的成本控制措施收效所致。

於二零一六年六月三十日，貴集團的未經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為311,400,000港元及約為2,481,600,000港元。

貴集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值由2,049,200,000港元增至二零一六年六月三十日之2,481,600,000港元，主要由於貴集團在二零一六年上半年進行供股所得款項約460,000,000港元所致。

## 2. 進行出售事項之理由

根據董事局函件，該等物業已用作 貴集團的服飾品牌「真維斯」的零售場所。 貴集團投資於中國零售場所(包括該等物業)之初始理由，為確保 貴集團服飾品牌「真維斯」之旗艦店能佔據優越的店舖位置。

董事認為鑑於中國當前服飾零售行業市況不景， 貴集團管理層已整合其零售網絡以致力減低有關影響，並於最近制定策略，決定 貴集團將會更專注在中國的城市或城鎮經營服飾品牌旗艦店。故此， 貴集團將考慮逐步出售其設於中國非直轄市或省會之城市或城鎮內之零售場所物業。

董事認為出售位於無錫市及衡陽市之該等物業乃與 貴集團精簡其零售業務之策略一致，並與 貴集團管理層務求在嚴峻外部環境下為股東爭取合理回報之努力相契合。董事將進一步決定在完成後把位於該等物業的「真維斯」店舖遷址的計劃。

在完成出售該等業務後，估計進行出售事項所得之未來收益將約為人民幣55,049,000元，亦即出售事項的總代價減去該等物業之賬面值所得出的溢價。現擬把出售事項所得的銷售金額用作 貴集團之一般營運資金。

董事認為，雖然出售事項並非 貴集團的一般日常業務，惟出售事項的條款及條件乃按一般商業條款或更優惠的條款而制定，屬公平合理，亦符合 貴公司及其股東之整體利益。

## 3. 出售事項的條款

### (i) 有關該等物業之資料

將予出售之該等物業為位於中國的 貴集團屬下兩間服飾品牌「真維斯」之零售場所。

A物業(位於中國江蘇省無錫市北塘區12號金太湖國際城一樓1065、1066、1067及1075單元)，總建築面積為1,655.55平方米，由 貴集團於二零零八年購入。

B物業(位於中國湖南省衡陽市雁峰區中山南路147號1-4層及147-1號101、201、301及401房)，總建築面積為1,489.72平方米，由 貴集團於二零一一年購入。

## 獨立財務顧問函件

該等物業之原來成本、賬面值、代價、估值及出售所得收益列示於下文表二：

表二：出售事項之概要

(人民幣)	原來收購成本	於二零一六年 六月三十日 之賬面值	代價／估值	出售所得收益
A物業	34,292,000	27,063,000	62,430,000	35,367,000
B物業	41,500,000	36,668,000	56,350,000	19,682,000
總計	<u>75,792,000</u>	<u>63,731,000</u>	<u>118,780,000</u>	<u>55,049,000</u>

(ii) 位於該等物業之「真維斯」店舖之財務資料

位於該等物業之「真維斯」店舖截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料列示如下：

表三：位於該等物業之「真維斯」店舖之財務資料

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度		截至二零一六年 六月三十日 止六個月	
	估 人民幣	貴集團 的百分比	估 人民幣	貴集團 的百分比	估 人民幣	貴集團 的百分比
收入	8,067,723	0.16%	8,129,216	0.22%	3,950,264	0.27%
溢利	<u>589,044</u>	<u>0.56%</u>	<u>472,168</u>	<u>0.59%</u>	<u>147,123</u>	<u>0.43%</u>

就吾等所知，位於該等物業之「真維斯」店舖之收入及溢利在回顧期間內分別佔 貴集團的收入及溢利不超逾0.27%及0.59%。就此而言，預期終止此等「真維斯」店舖的業務不會對 貴集團的財務表現造成重大打擊。

(iii) 出售事項之代價

出售事項之代價為人民幣118,780,000元（相等於約138,116,278港元）。

A物業及B物業各自之代價乃經該等賣方與買方參考 貴公司之獨立物業估值師（「估值師」）戴德梁行進行的物業估值（「估值」）後，公平磋商而釐定。

代價將由買方以現金分三期支付：(i)代價的10%將由該等出售協議訂立日期起計七個工作天之內支付；(ii)代價的40%將由該等賣方向買方發出書面通知(有關是否已獲得獨立股東批准該等出售協議擬進行之交易)之日起計三個工作天之內支付；及(iii)代價餘下的50%將會由具有有關權力的中國機關批准登記轉讓該等物業之日起計七個工作天之內支付。

### (iv) 該等物業的估值

根據通函附錄一所載由估值師估計該等物業於二零一六年七月三十一日之價值而編製的估值報告(「估值報告」)，吾等注意該等物業估值總額為人民幣118,780,000元(相等於約138,116,278港元)。

為評估代價之公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與估值師討論有關彼等為達致估值所採納之方法及所用之基準及假設。吾等注意到估值師曾於二零一六年八月分別前往該等物業，實地視察每項物業之外貌，並在可行的情況下，亦視察該等物業的內部。在為該等物業估值時，估值師：(i)採用直接比較法，並假設該等物業在參照有關市場的可資比較銷售憑證後，按即時交吉狀況出售；及(ii)遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載規定。

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱及查詢：(i)貴公司委聘估值師之條款；(ii)估值師就編製估值報告之資歷及經驗；及(iii)估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的委聘函件及其他相關資料，吾等信納估值師之委聘條款及其就編製估值報告之資歷及經驗。獨立估值師亦確認，其身份乃獨立於貴集團、賣方及彼等各自的聯繫人士。吾等並無發現任何重大事實致使吾等懷疑估值所用之主要基準及所採納的假設或資料的可信性以及懷疑估值師進行估值所採取的盡職審查步驟。

為進一步評估出售事項的代價的公平合理程度，吾等已按盡最大努力基準，採用下文所列的挑選範圍，進行資料搜集，編製一個有關其他上市發行人進行物業交易時已支付／已收取的代價之比較表：(i)在聯交所上市的公司，在過去六個月(由二零一六年三月一日至二零一六年九月一日(即該公告的刊發日期))止(「調查期間」)收購／出售已發展的物業(構成須予公佈的交易)；及(ii)誠如有關公告所述，獨立估值師對有關物業的估計價值(作為釐定代價的基準)。為免產生疑慮，特此說明，吾等在比較表內已排除收購／出售土地使用權、物業發展項目及物業持有公司之交易，使此等可

## 獨立財務顧問函件

資比較交易與出售事項（僅涉及出售能產生收入的已落成發展物業，除此之外，並不涉及能影響定價的因素，例如土地使用權及物業發展項目的未來開發成本及物業持有公司的債務狀況及／或其他資產）的性質更為相關及更具代表性。吾等已物色及參考十三項符合上述範圍的可資比較交易（「可資比較交易」），並認為該等可資比較交易為詳盡及具代表性。由於吾等認為已識別到合理數量的例子，以及近期交易因密切反映有關的物業的市場狀況及動態，故此吾等並無擴大調查期間至較長的期間。可資比較交易的相關資料的簡明概述列示於下文表四：

**表四：可資比較交易**

公司名稱 (股份代號)	公告刊發日期	交易種類	物業所在地	代價 (百萬港元)	估值 (百萬港元)	代價相較 估計價值之 溢價/折讓
1 電視廣播有限公司 (511)	二零一六年 七月二十九日	須予披露交易，涉及出售電影製作大樓及206個泊車位	台灣台北市	961.2	967.0	-0.60%
2 eprint集團有限公司 (1884)	二零一六年 六月二十七日	須予披露及關連交易，涉及收購兩項工業用途的物業	香港九龍觀塘	62.0	62.0	0.00%
3 順豪控股有限公司 (253)	二零一六年 六月二十七日	非常重大收購事項，涉及收購一項酒店物業	英國倫敦	731.1	731.1	0.00%
4 鷹君集團有限公司 (41)	二零一六年 六月二十二日	須予披露交易，涉及出售一幢辦公室大廈	美國三藩市	1,981.4	1,748.3	13.3%
5 大洋集團控股有限公司(1991)	二零一六年 六月二十日	主要交易，涉及收購四間酒店大廈	中國海南	421.8	421.8	0.00%
6 德基科技控股有限公司(1301)	二零一六年 六月十七日	須予披露及關連交易，涉及收購四個辦公室單位	香港般含道	52.8	52.8	0.00%
7 新銳醫藥國際控股有限公司(6108)	二零一六年 六月六日	須予披露及關連交易，涉及收購辦公室單位	中國杭州市	16.7	16.7	0.00%

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告刊發日期	交易種類	物業所在地	代價 (百萬港元)	估值 (百萬港元)	代價相較 估計價值之 溢價/折讓
8 鷹君集團有限公司 (41)	二零一六年 四月二十八日	須予披露交易，涉及出售一幢辦公室大廈	美國三藩市	1,313.60	1,178.00	11.51%
9 海航實業集團股份有限公司(521)	二零一六年 四月十八日	非常重大收購事項，涉及一幢辦公室大廈	英國倫敦	1,441.00	1,540.00	-6.43%
10 興利集團有限公司 (114)	二零一六年 三月三十一日	主要及關連交易，涉及出售一幢工業大廈及一幢住宅大廈	中國深圳	193.07	183.74	5.08%
11 家夢控股有限公司 (8101)	二零一六年 三月三十日	須予披露交易，涉及收購一個辦公室單位	香港灣仔	16.50	17.00	-2.94%
12 華人置業集團(127)	二零一六年 三月二十一日	須予披露交易，涉及收購一幢綜合用途的大廈	英國倫敦	2,048.20	2,048.20	0.00%
13 家夢控股有限公司 (8101)	二零一六年 三月四日	須予披露交易，涉及收購一個零售商舖	香港旺角	19.00	19.00	0.00%
貴公司	二零一六年 九月一日	須予披露及關連交易，涉及出售零售商舖	中國無錫及 衡陽	138.1	138.1	0.00%

誠如上文表四所示，十三項可資比較交易其中十項的代價均相等於彼等各自的估計價值或相較彼等各自的估值有輕微折讓。就此而言，以大致相等於估計價值的代價購買或出售物業屬一般市場慣例。

由於代價人民幣118,780,000元(相等於約138,116,278港元)相當於其估值，吾等認為該等出售協議之條款乃按一般商業條款而制定，而代價對獨立股東亦公平合理。

#### 4. 出售事項對 貴集團之財務影響

根據吾等與董事之討論，吾等知悉董事在考慮出售事項對 貴集團的財務狀況的潛在影響時曾考慮下列的因素：

(i) 盈利

在該等物業完成出售之後，估計 貴集團因出售事項將會錄得未來收益約人民幣55,049,000元（相等於約64,010,465港元），亦即出售事項之總代價減該等物業之賬面值所得之溢價。

(ii) 資產淨值

於二零一六年六月三十日，股東應佔 貴集團之未經審核資產淨值約2,470,000,000港元。預期股東應佔 貴集團之資產淨值將會因出售事項所得的未來收益而增加約人民幣55,049,000元（相等於約64,010,465港元），惟未計出售事項之有關支出。

(iii) 資產負債比率

於二零一六年六月三十日， 貴集團之資產負債比率約為10.53%，相當於總借貸約429,700,000港元除以總資產約4,080,000,000港元所得出之比率。假設出售事項於二零一六年六月三十日完成，由於總借貸將會維持不變，而總資產將會增加人民幣55,049,000元（相等於約64,010,465港元），則 貴集團之資產負債比率將會減至約10.37%。

(iv) 流動資金

於二零一六年六月三十日， 貴集團之流動資產淨值約為311,400,000港元。假設出售事項於二零一六年六月三十日完成，預期 貴集團之流動資產淨值將會增加人民幣118,780,000元（相等於約138,116,278港元），即出售事項之代價。

上文所述之分析僅供說明用途，並不表示代表 貴集團在訂立該等出售協議後或出售事項完成後之財務狀況。

## 推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 出售事項與 貴集團的業務策略（旨在精簡其設於中國非直轄市或省會之城市或城鎮內之投資）一致；
- (ii) 估計 貴公司將會錄得出售事項所得收益人民幣55,049,000元（相等於約64,010,465港元），但未計入出售事項的相關支出；
- (iii) 預期終止經營位於該等物業的「真維斯」店舖的業務不會對 貴集團的財務表現造成重大打擊；
- (iv) 代價相當於估值師對該等物業編製之估值報告，此舉亦符合上文表四的可資比較交易所示，按估計價值出售類似性質的物業的市場慣例；及
- (v) 在出售事項完成後，預期 貴集團之盈利、資產淨值、資產負債比率及流動資金將會改善，

儘管出售事項並非 貴公司的一般日常業務，惟吾等仍然認同董事之見解，即：(i)該等出售協議之條款乃公平合理並按一般商業條款進行；及(ii)出售事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成將於會上提呈有關批准該等出售協議及據此擬進行之交易之決議案。

此致

獨立董事委員會  
及獨立股東 台照

代表  
禹銘投資管理有限公司  
董事總經理  
李華倫  
謹啟

二零一六年九月二十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就旭日企業有限公司或其附屬公司所持之物業於二零一六年七月三十一日之市值的意見而編製的函件、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：

有關：物業組合的估值

指示、目的及估值日期

我們遵照閣下之指示，對旭日企業有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業進行估值。我們確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一六年七月三十一日（「估值日期」）之市值的意見，作公開披露用途。

市值基準

我們對該等物業的每一項估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

## 估值基準及假設

我們的估值並不包括因特殊條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權,或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

我們的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款,以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外。我們假定有關物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

我們依賴 貴集團及 貴公司的法律顧問廣東偉倫律師事務所就有關物業之業權及 貴集團所擁有位於中國的有關物業的權益而提供之意見。

在我們對有關物業進行估值的過程中,我們假設各有關物業之獲授人或使用人在整段剩餘之批授土地使用年期內均有權自由使用或轉讓各有關物業而不受任何干預。我們假設已取得各有關政府機構所發出有關發展建議的所有同意、批准及許可,且並無附帶任何繁重之條件或延誤。我們亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行,並已獲得有關的政府機構批准。

## 估值方法

我們在對有關物業進行估值時,乃採用直接比較法,並假設各有關物業在參照有關市場的可資比較銷售憑證後,按即時交吉狀況出售。

我們在對有關物業進行估值時,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《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載規定。

## 業權調查

我們已獲提供有關中國物業的業權文件印本。然而,我們並未就有關物業查閱文件正本,以核實所有權或確定在交予我們的印本當中是否未有載列任何已作出的修訂。

## 資料來源

在我們的估值過程中,我們相當依賴 貴集團及 貴公司之法律顧問廣東偉倫律師事務所提供的資料,亦接受我們所獲提供有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、樓面圖則、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜。

隨附的估值證書所載的尺寸、量度及面積均以我們所獲提供的文件所載的資料為依據，因此僅為約數。我們無理由懷疑我們所獲 貴集團提供，且對估值而言乃屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向我們表示，我們所獲提供的資料中並無遺漏任何重要事實。

### 實地勘察

我們曾勘察有關物業的外部，並在可能的情況下勘察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。我們未能進行詳細的實地度量以核實有關物業的土地及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

### 貨幣

除另外有說明外，我們的估值中所列款額均為中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
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  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
大中華區估價及顧問服務部中國區域董事  
謹啟

二零一六年九月二十三日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值領域擁有逾29年經驗，在戴德梁行任職已23年。

## 估值概要

物業	於二零一六年 七月三十一日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
			於二零一六年 七月三十一日 現況下應佔的 市值 (人民幣)
<b>第一類 – 貴集團在中國持有的自用物業</b>			
1. 中國 湖南省 衡陽市 雁峰區 中山南路147-1號 一幢商業／辦公室大樓	54,700,000	100	54,700,000
2. 中國 湖南省 衡陽市 雁峰區 中山南路147號 一幢倉儲大廈	1,650,000	100	1,650,000
3. 中國 江蘇省 無錫市 北塘區12號 金太湖國際城 一樓1065、1066、 1067及1075單元	62,430,000	100	62,430,000
總計：			<b>118,780,000</b>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團在中國持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月三十一日 現況下之市值
1. 中華人民共和國 湖南省 衡陽市 雁峰區 中山南路147-1號 一幢商業／辦公大廈	<p data-bbox="544 540 799 640">該物業座落於一幅地盤 總面積為304.10平方米之 土地上。</p> <p data-bbox="544 689 863 868">該物業位於衡陽市雁峰區， 座落於中山南路。該地帶的 物業發展主要為商業大廈， 例如摩登堡、龍泉商城及進步 商場等。</p> <p data-bbox="544 917 858 1129">該物業包括一座四層高 第一至第二層作零售用途， 而第三至第四層則作 辦公室用途。該物業之 總樓面面積為1,014.77平方米。 該物業於一九九零年落成。</p> <p data-bbox="544 1178 858 1432">該物業已獲授土地使用權， 其作辦公室用途的部份之 可使用年期將於二零五八年 九月二十一日到期，而作商業 及服務用途的部份之可使用 年期則將於二零四八年九月 二十一日到期。</p>	於估值日，該物業 由業主自用。	人民幣54,700,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣54,700,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用權證，該物業(包括地盤總面積約304.10平方米)之土地使用權歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用年期 的到期日	地盤面積 (平方米)
(2012A) 06-50116	二零一二年 三月二十九日	辦公室	二零五八年 九月二十一日	304.10
(2012A) 06-50004	二零一二年 三月二十九日	商業及服務	二零四八年 九月二十一日	
總計：				304.10

- (2) 根據一份訂立日期為二零一二年一月十三日之買賣協議，湖南真維斯服飾有限公司已同意按總代價人民幣32,001,000元購入該物業，包括總樓面面積1,014.77平方米。
- (3) 根據房產證第08116203號，該物業之房屋擁有權(總樓面面積為1,014.77平方米)已授予湖南真維斯服飾有限公司作辦公室、商業及服務用途。
- (4) 根據商業牌照第430100400003687號，註冊股本為人民幣3,000,000元的湖南真維斯服飾有限公司已經成立，其有效經營期由二零零二年十二月二十六日開始至二零二六年十一月二十日為止。據悉湖南真維斯服飾有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (5) 我們獲提供由 貴公司的中國法律顧問就該物業而編製的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 湖南真維斯服飾有限公司已獲得該物業的國有土地使用權證及房產證；
  - (ii) 該物業並無按揭；及
  - (iii) 湖南真維斯服飾有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，以下乃業權現況及已獲授的主要批准及許可證／牌照：
- |          |   |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 買賣協議     | 有 |
| 房產證      | 有 |
| 商業牌照     | 有 |
- (7) 我們的長沙辦公室助理經理張洁小姐為註冊土地估值師，彼於估值中國物業具有三年經驗，並曾於二零一六年八月十六日視察該物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月三十一日 現況下之市值
2. 中華人民共和國 湖南省 衡陽市 雁峰區 中山南路147號 一幢倉儲大廈	<p>該物業座落於一幅地盤面積為123.30平方米之土地上。</p> <p>該物業位於衡陽市雁峰區，座落於中山南路。該地帶的物業發展主要為商業大廈，例如摩登堡、龍泉商城及進步商場等。</p> <p>該物業包括一幢四層高的倉儲大樓，該物業之總樓面面積為474.95平方米。該物業於一九九零年落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作為倉儲用途，其可使用年期將於二零五八年九月二十一日到期。</p>	於估值日，該物業由業主自用。	<p>人民幣1,650,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,650,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據一份於二零一二年三月二十九日發出的國有土地使用權證第(2012A)06-50003號，該物業(包括地盤總面積約123.30平方米)之土地使用權歸屬於湖南真維斯服飾有限公司，作倉儲用途，有效期於二零五八年九月二十一日到期。
- (2) 根據一份訂立日期為二零一二年一月十三日之買賣協議，湖南真維斯服飾有限公司已同意購入該物業，包括總樓面面積474.95平方米。誠如 貴公司表示，該物業的原本購買成本為人民幣9,499,000元。
- (3) 根據房產證第08116202號，該物業之房屋擁有權(總樓面面積為474.95平方米)已授予湖南真維斯服飾有限公司作倉儲用途。
- (4) 根據商業牌照第430100400003687號，註冊股本為人民幣3,000,000元的湖南真維斯服飾有限公司已經成立，其有效經營期由二零零二年十二月二十六日開始至二零二六年十一月二十日為止。據悉湖南真維斯服飾有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

- (5) 我們獲提供由 貴公司之法律顧問就該物業而編製的法律意見，其內容包括下列資料：
- (i) 湖南真維斯服飾有限公司已取得該物業的國有土地使用權證及房產證；
  - (ii) 該物業並無按揭；及
  - (iii) 湖南真維斯服飾有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，以下乃業權現況及所獲授的主要批准及許可證／牌照：
- |          |   |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 買賣協議     | 有 |
| 房產證      | 有 |
| 商業牌照     | 有 |
- (7) 我們的長沙辦公室助理經理張洁小姐為註冊土地估值師，彼於估值中國物業具有三年經驗，並曾於二零一六年八月十六日視察該物業。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 七月三十一日 現況下之市值
3. 中華人民共和國 江蘇省 無錫市 北塘區12號 金太湖國際城 一樓1065、1066、 1067及1075單元	該物業包括位於 金太湖國際城 (於二零零九年落成) 第一層之四個零售單位。  該物業位於無錫北塘區， 座落於中山路。該地帶的 物業發展主要包括住宅及 商業發展項目， 例如新歐風花園及 蘇寧天御廣場等。  該物業之總樓面面積 為1,655.55平房米。 該物業於二零零九年落成。  該物業之土地使用權 已經授出，作商業用途， 有效期直至二零四三年 五月三十一日。	於估值日，該物業 由業主自用。	人民幣 62,430,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣： 62,430,000元)

## 附註：

- (1) 根據四份由無錫國有土地管理局發出的國有土地使用權證，該物業之土地使用權歸屬於江蘇真維斯服飾有限公司，其有效期直至二零四三年五月三十一日，作商業用途，詳情如下：

單位號碼	證書編號	土地使用年期的到期日	土地用途
1065	(2009) 03002136	二零四三年五月三十一日	商用
1066	(2009) 03002133	二零四三年五月三十一日	商用
1067	(2009) 03002135	二零四三年五月三十一日	商用
1075	(2009) 03002134	二零四三年五月三十一日	商用

- (2) 根據四份房產證，該物業之房屋擁有權（總樓面面積為1,655.55平方米）已授予江蘇真維斯服飾有限公司作商業用途，詳情如下：

單位號碼	證書編號	用途	總樓面面積 (平方米)
1065	WX1000154109	商業	65.52
1066	WX1000154108	商業	57.83
1067	WX1000154105	商業	56.41
1075	WX1000154096	商業	<u>1,475.79</u>
		總計：	<u><u>1,655.55</u></u>

- (3) 根據商業牌照第320100400028991號，註冊股本為人民幣15,000,000元的江蘇真維斯服飾有限公司已經成立，其有效經營期由一九九九年十二月三日起至二零二五年十二月三日止。據悉江蘇真維斯服飾有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

- (4) 我們獲提供由 貴公司的中國法律顧問就該物業而編製的法律意見，其內容包括下列資料：

- (i) 江蘇真維斯服飾有限公司已獲得該物業的國有土地使用權證及房產證；
- (ii) 該物業並無按揭；及
- (iii) 江蘇真維斯服飾有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，以下乃業權現況及所獲授的主要批准及許可證／牌照：

國有土地使用權證	有
房產證	有
商業牌照	有

- (6) 我們的上海辦公室經理梁蕙青小姐擁有房地產管理碩士學位，彼於估值中國物業具三年經驗，曾於二零一六年八月十八日視察該物業。

## 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 金紫荊星章 太平紳士	(i) 受控制公司之權益 (ii) 共同持有之權益	834,123,000 133,891,499	968,014,499 <sup>(1)及(2)</sup>	63.02%
楊勳先生	(i) 實益擁有人 (ii) 受控制公司之權益 (iii) 共同持有之權益 (iv) 配偶權益	1,500,000 834,123,000 133,891,499 10,095,000	979,609,499 <sup>(1), (2)及(3)</sup>	63.77%
鮑仕基先生	實益擁有人	9,370,000	9,370,000	0.61%
許宗盛先生 銀紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士	實益擁有人	6,250,000	6,250,000	0.41%
張慧儀女士	(i) 實益擁有人 (ii) 配偶權益	10,095,000 969,514,499	979,609,499 <sup>(1), (2)及(3)</sup>	63.77%
劉漢銓先生 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	1,492,402	1,492,402	0.10%
鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	408,000	408,000	0.03%

## 附註：

- (1) 622,263,000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, 金紫荊星章, 太平紳士及楊勳先生分別持有51.934%及48.066%); 207,810,000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4,050,000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) 133,891,499股股份是由楊釗先生及楊勳先生共同持有。
- (3) 張慧儀女士為楊勳先生之配偶。10,095,000股股份指同為張慧儀女士所持之權益; 而834,123,000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（或建議委任的董事（如有））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，除本公司刊發日期為二零一六年七月二十九日內容有關租用若干物業之公告所披露者外，自二零一五年十二月三十一日（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。

誠如上文所述由本公司於二零一六年七月二十九日刊發之公告所披露，每名董事或建議委任的董事的權益性質及擁有權內容載列如下：

編號	本集團 租用的物業名稱	物業用途	所在地	業主	業主與各董事之關係
1	惠州店	零售商舖	中國	楊氏家族	楊釗博士與楊勳先生均為成員的家族
2	一號九龍物業	寫字樓	香港	隆盈實業有限公司	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
3	Yarra Street 物業	寫字樓／停車處	澳洲	港朋有限公司	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
4	銀輝大廈	董事寓所	香港	G. S. (Yeungs) Limited	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
5	西沙小築	員工宿舍	香港	G. S. (Yeungs) Limited	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%

編號	本集團 租用的物業名稱	物業用途	所在地	業主	業主與各董事之關係
6	鄭州寫字樓	寫字樓	中國	惠州市惠富置業有限公司	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
7	成都店	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	楊勳先生及張慧儀女士的兒子
8	城市花園(若干單位)	員工宿舍	中國	輝年管理有限公司	由楊釗博士及楊勳先生各自擁有50%
9	湘潭店	零售商舖	中國	銀富房產(惠州)有限公司	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等之兒子間接全資擁有
10	順德店	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	楊勳先生、張慧儀女士的兒子
11	咸陽店	零售商舖	中國	惠州市惠富置業有限公司	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
12	瀋陽店 (租期已於二零一六年七月三十一日屆滿)	零售商舖	中國	瀋陽市惠富房產有限公司	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%

附註：

1. 楊釗博士為本公司之董事及主要股東。
2. 楊勳先生為本公司之董事及主要股東。
3. 張慧儀女士為本公司董事及楊勳先生之配偶。
4. 楊昌業先生及楊瀚業先生均為楊勳先生及張慧儀女士的兒子。

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
禹銘投資管理有限公司	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	專業獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所刊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二零一五年十二月三十一日(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二零一五年十二月三十一日(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

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零一六年十月二十六日(包括該日，但不包括星期六、星期日及公眾假期)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：

- (i) 出售協議A；
- (ii) 出售協議B；

- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (iv) 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IFA-1至IFA-11頁；
- (v) 本附錄「5.專家及同意書」一節所述，由禹銘投資管理有限公司及戴德梁行發出的同意書；及
- (vi) 本通函。

## 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。



**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」)謹訂於二零一六年十月二十六日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心西南座7樓皇朝會皇朝廳II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**

1. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立出售協議A(定義見本公司刊發日期為二零一六年九月二十三日之通函，一份註有「A」字樣之有關副本已呈交大會，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出售協議A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。」

2. 「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認訂立出售協議B(定義見本公司刊發日期為二零一六年九月二十三日之通函，一份註有「B」字樣之有關副本已呈交大會，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

---

## 股東特別大會通告

---

- (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出售協議B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，二零一六年九月二十三日

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

---

## 股東特別大會通告

---

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 金紫荊星章 太平紳士、楊勳先生、鮑仕基先生、許宗盛先生 銀紫荊星章  
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：

劉漢銓先生 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