
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12頁載有董事局函件。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-17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。

本公司謹訂於二零一七年十一月九日(星期四)下午三時正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。

二零一七年十月十三日

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	I-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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳元，澳洲之法定貨幣
「該公告」	指	本公司就出售事項而刊發日期為二零一七年九月七日之公告
「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與買方於二零一七年九月七日所訂立有關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與買方於二零一七年九月七日所訂立有關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

釋 義

「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
「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、楊玉懷女士及彼等各自聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十月十日，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	中國重慶市渝中區八一路218號平街第一層門面2#
「B物業」	指	中國吉林省長春市南關區重慶路17號
「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	重慶市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

釋 義

「賣方B」	指	吉林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
「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	本公司謹訂於二零一七年十一月九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該等出售協議及其項下擬進行之交易
「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0.835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

楊燕芝女士

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59,030,000元(相等於約70,694,611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)。

於二零一七年九月七日，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59,030,000元(相等於約70,694,611港元)。

出售協議A

出售協議A之主要條款載列如下：

日期

二零一七年九月七日

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(位於中國重慶市渝中區八一路218號平街第一層門面2#)，總建築面積為214.61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29,030,000元(相等於約34,766,467港元)：

- (i) 人民幣2,903,000元(相等於約3,476,647港元，即相當於代價之10%)須於出售協議A訂立日期起計十個工作天內支付(「按金A」)；
- (ii) 人民幣11,612,000元(相等於約13,906,587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(「賣方A發出書面通知之日期」)起計七個工作天內支付。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；

- (iii) 代價餘額人民幣14,515,000元(相等於約17,383,233港元)須於賣方A發出書面通知之日期起計六十天內支付。

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物業於二零一七年七月三十一日之估值為人民幣29,030,000元(相等於約34,766,467港元)。

轉讓之條件

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。

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

二零一七年九月七日

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(位於中國吉林省長春市南關區重慶路17號)，總建築面積為457.96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30,000,000元（相等於約35,928,144港元）：

- (i) 人民幣3,000,000元（相等於約3,592,814港元，即相當於代價之10%）須於出售協議B訂立日期起計十個工作天內支付（「按金B」）；
- (ii) 人民幣12,000,000元（相等於約14,371,258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（「賣方B發出書面通知之日期」）起計七個工作天內支付。有關書面通知須於出售協議B訂立日期起計七十天內發出；
- (iii) 代價餘額人民幣15,000,000元（相等於約17,964,072港元）須於賣方B發出書面通知之日期起計六十天內支付。

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物業於二零一七年七月三十一日之估值為人民幣30,000,000元（相等於約35,928,144港元）。

轉讓之條件

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。

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。

轉讓登記

進行出售事項需要向相關中國政府機關辦理該等物業之財產權轉讓予買方的登記（「轉讓登記」）。本公司將於收到買方支付出售事項代價之第二筆付款（連同首筆付款佔出售事項總代價之50%）後開始辦理轉讓登記。最後一筆付款（即出售事項代價之50%）的付款時間表乃在考慮相關中國政府機關完成轉讓登記的估計所需時間而釐定。鑑於上文所述，董事認為該等出售協議之付款條款屬一般商業條款並為公平合理。

出售事項所得收益及所得款項用途

本集團於二零零七年按成本約人民幣18,291,000元收購A物業。A物業於二零一七年六月三十日之未經審核賬面值為約人民幣13,438,000元(相等於約16,093,413港元)。

本集團於二零零五年按成本約人民幣19,000,000元收購B物業。B物業於二零一七年六月三十日之未經審核賬面值為約人民幣12,201,000元(相等於約14,611,976港元)。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一六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，而在截至二零一五年十二月三十一日及二零一六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。

完成出售事項後，

- (i) 出售物業A之潛在收益估計約為人民幣15,592,000元(相等於約18,673,054港元)(即為出售物業A之代價減去物業A之賬面值所得出之溢價)；及
- (ii) 出售物業B之潛在收益估計約為人民幣17,799,000元(相等於約21,316,168港元)(即為出售物業B之代價減去物業B之賬面值所得出之溢價)。

從出售事項所得之款項擬用作本集團之一般營運資金，將由本集團在機會出現時用於其主要業務之營運，包括但不限於金融投資。

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

管理層決定在中國一線城市及省會購入位置優越的零售場所之初始理由，是支持「真維斯」零售業務之發展。謹此提述二零一四年業績報告中文版第10頁第4-5行、二零一五年業績報告中文版第15頁第二段第4-5行及二零一六年業績報告中文版第13頁第一段第2-4行，本集團在當中已提及，自二零一四年起，「真維斯」之策略重點已開始由自營店轉為特許經營及批發。誠如二零一六年業績報告中文版第25頁所披露，本集團已將於中國直接經營之店舖數目由二零一四年之792間縮減至二零一六年之430間，減少約46%。於中國之特約經銷之店舖數目之減幅較慢，約為31%，由二零一四年之1,492間縮減至二零一六年之1,036間，由此可見本集團之重點由直接經營店舖逐步轉為特約經銷店舖所進行之工作及進展。

此外，謹此提述本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函，內容關於本集團出售位於無錫及衡陽之兩項物業。有關出售對本集團之營運及財務表現的影響並不顯著，原因為位於所出售物業之「真維斯」店舖僅代表本集團於二零一六年在中國之430間直接經營店舖中的兩間，而該兩間「真維斯」店舖之收入及溢利分別僅佔本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入及溢利之0.28%及0.86%。

同樣地，本集團預期，出售事項及結束位於該等物業之「真維斯」店舖將不會對本集團之營運及財務表現產生顯著影響，原因為位於該等物業之「真維斯」店舖僅代表本集團於二零一七年六月三十日在中國之419間直接經營店舖中的另外兩間直接經營店舖。此外，該兩間「真維斯」店舖之收入及溢利分別僅佔本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之收入及溢利之0.48%及1.03%。

由於本集團仍在審視再開設有關於店舖之潛在盈利能力並正物色合適店址(如有)，故本集團目前仍未物色到或訂立任何租賃協議以搬遷位於該等物業之「真維斯」店舖。因此，完成出售事項後，本集團之即時計劃是結束位於該等物業的「真維斯」店舖，並專注於特許經營及批發業務。然而，董事在完成出售事項後將繼續檢討將位於該等物業的「真維斯」店舖搬遷之計劃，以及物色合適的市場機遇及合適店址(如有)以再開設「真維斯」店舖，有關決定將在全盤考慮多項因素(包括零售市場之整體表現、再開設店舖之潛在盈利能力、租金水平、交通是否便利、距離遠近、潛在店址所在社區的客戶群等)後作出。

本集團於最後實際可行日期仍在中國直接經營397間店舖，其中某些零售店舖的租賃是與董事訂立並已在本通函第II-3至II-4頁披露。本集團將逐步及順勢實行其將重點由透過直接經營店舖進行擴張而轉為特許經營之策略，過程中將不會對本集團的日常業務運作(包括上述租賃)造成任何不當干擾。因此，董事預期上述任何租賃將不會因為出售事項或本集團之策略而即時受到影響。

董事局函件

此外，服裝零售業務已不再是本公司之唯一主要業務，因此，本集團為推動零售業務發展而投放在固定資產之若干資源數額，應以有序方式釋放並按董事不時可能作出之決定而重新調配至本集團其他主要業務，如金融投資或其他主要業務。此舉將讓本集團有效率地運用資本資源，以支持本集團業務計劃及策略重點，並確保本集團全部業務分部可均衡地發展。

此外，近年來，中國之商業租賃已變得更標準化及更具規範，更多商場亦已在中國開設。與過去不同，有關市場租金的公開信息和數據已更為方便取用及更公開透明，本集團現已更容易蒐集租務信息並作出適當的評估和租賃決定。受規管的租賃市場亦令到生效中的商業租賃的合同確定性及價格信息的可靠性均見提升。再者，隨著具備優質物業管理服務的大型購物中心陸續在中國開設，理想的店舖選址供應亦隨之增加。因此，本集團管理層更具信心，有別於過去，現已能夠按市場租金水平為「真維斯」租用合適的零售場所。因此，本集團一直不時審視旗下零售場所以精簡零售業務，並決定進行出售事項。

鑑於上文所述，董事局考慮到出售事項可為本集團帶來之收益金額、出售事項對本集團之業務營運及財務表現並無顯著影響，以及可按市場租金覓得其他店址作替代後，認為出售事項並無顯著弊端，而出售事項應能夠為股東帶來合理回報。預期倘若搬遷現時位於該等物業之「真維斯」店舖，則將會產生估計年度租金開支約人民幣1,800,000元（相等於約2,155,689港元）及估計一次性搬遷成本約人民幣1,200,000元（相等於約1,437,126港元）。因此，董事經考慮有關租金開支及搬遷成本（合共約人民幣3,000,000元（相等於約3,592,814港元）），認為與出售事項所帶來之收益金額（合共約人民幣33,391,000元（相等於約39,989,222港元））相比，有關開支及成本相對而言並不顯著。

儘管結束表現遜色的店舖是在本集團日常業務中進行，而削減直接經營店舖數目及出售物業與本集團的策略重點一致，但本公司目前並無與任何交易對手訂立有關出售或縮減任何其他現有業務及／或物業的計劃、安排、諒解、意向、磋商或協議。董事局將不時審視本集團的營運，以制定合適的業務策略，從而提升股東價值、推動旗下業務增長及優化其資產基礎，並擴大其收入來源，有關策略可能包括（須視乎市況而定）在出現合適機會時擴大本集團之業務或出售無利可圖之營運。

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)以及楊燕芝女士(執行董事以及楊釗博士及楊勳先生之姪女)並無對有關出售事項之董事局決議案投票。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，買方為有關董事及本公司主要股東之聯繫人士，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分比率為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1,127,604,499股股份，相等於本公司已發行股本約73.408%。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

於二零一七年十一月九日(星期四)下午三時正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。

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

二零一七年十月十三日



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 貴公司於二零一七年十月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-17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。

獨立董事委員會函件

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

二零一七年十月十三日

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 貴公司於二零一七年九月七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 貴公司於二零一七年十月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（「**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。

於二零一七年九月七日，該等賣方（為 貴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59,030,000元（相等於約70,694,611港元）。

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 貴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 貴公司若干附屬公司擔任董事職位。因此，買方為有關董事及 貴公司主要股東之聯繫人士，從而成為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章， 貴集團與買方訂立該等出售協議構成 貴公司之關連交易。

由於該等出售協議之一項或多項適用百分比率為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 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

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。

吾等出任獨立財務顧問，以就 貴公司之關連交易(關連交易之詳情載於 貴公司日期為二零一六年九月二十三日及二零一七年五月十二日之通函)向 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。此等先前委聘於 貴公司相關通函刊發時已完成。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

所考慮的主要因素及理由

吾等在構思有關該等出售協議的條款及據此擬進行之交易的推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴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。

摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告的 貴集團財務資料概要列示於下文表一：

表一：貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核 及經重列)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	4,389,016	3,336,494	1,214,978	1,088,636
溢利總額	1,890,610	1,407,866	479,592	406,279
除稅前溢利	56,376	50,928	111,896	69,125
除稅後溢利	93,735	91,751	40,054	38,940
			於十二月三十一日	於六月三十日
			二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		1,619,316	1,921,799	2,283,093
流動資產		2,077,168	2,185,679	2,173,071
流動負債		1,570,296	1,589,266	1,955,227
非流動負債		76,994	53,243	39,530
淨流動資產		506,872	596,413	217,844
資產淨值		2,049,194	2,464,969	2,461,407

獨立財務顧問函件

(i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得總收入約3,336,500,000港元（二零一五年：約4,389,000,000港元），即相較上年度減少約23.98%。貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約91,800,000港元（二零一五年：約93,700,000港元），相當於減少約2.12%。

誠如貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所述，在二零一六年度的收入減少約23.98%，主要因全球經濟活動持續疲弱令到零售銷售減少約25.88%及出口銷售減少約23.81%所致。然而，二零一六年的純利僅減少約2.12%，主要因有效的成本控制令到銷售及分銷開支、行政開支及其他開支減少所致。

(ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月

截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團錄得源自持續經營業務的總收入約1,088,600,000港元（二零一六年：約1,215,000,000港元），減幅約10.40%。收入減少乃主要由於貴集團於中國的零售銷售減少約19.28%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團之除稅後溢利為38,900,000港元（二零一六年：約40,100,000港元），即減少約2.78%。

貴公司於二零一七年七月出售其在澳洲及新西蘭錄得虧損的零售業務。截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團錄得源自持續經營業務的純利約63,800,000港元（二零一六年：約105,600,000港元）。

於二零一七年六月三十日，貴集團的未經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為217,800,000港元及約為2,461,400,000港元。

2. 進行出售事項之理由

根據函件，管理層決定在中國一線城市及省會購入位置優越的零售場所之初始理由，是支持「真維斯」零售業務之發展。謹此提述二零一四年業績報告中文版第10頁第4-5行、二零一五年業績報告中文版第15頁第二段第4-5行及二零一六年業績報告中文版第13頁第一段第2-4行，貴集團在當中已提及，自二零一四年起，「真維斯」之策略重點已開始由自營店轉為特許經營及批發。誠如二零一六年業績報告中文版第25頁所披露，貴集團已將於中國直接經營之店舖數目由二零一四年之792間縮減至二零一六年之430間，減少約46%。於中國之特約經銷之店舖數目之減幅較慢，約為31%，由二零一四年之1,492間縮減至二零一六年之1,036間，由此可見貴集團之重點由直接經營店舖逐步轉為特約經銷店舖所進行之工作及進展。

此外，謹此提述貴公司日期為二零一六年九月二十三日之通函，內容關於貴集團出售位於無錫及衡陽之兩項物業。有關出售對貴集團之營運及財務表現的影響並不顯著，原因為位於所出售物業之「真維斯」店舖僅代表貴集團於二零一六年在中國之430間直接經營店舖中的兩間，而該兩間「真維斯」店舖之收入及溢利分別僅佔貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入及溢利之0.28%及0.86%。

同樣地，貴集團預期，出售事項及結束位於該等物業之「真維斯」店舖將不會對貴集團之營運及財務表現產生顯著影響，原因為位於該等物業之「真維斯」店舖僅代表貴集團於二零一七年六月三十日在中國之419間直接經營店舖中的另外兩間直接經營店舖。此外，該兩間「真維斯」店舖之收入及溢利分別僅佔貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月之收入及溢利之0.48%及1.03%。

由於貴集團仍在審視再開設有關於店舖之潛在盈利能力並正物色合適店址(如有)，故貴集團目前仍未物色到或訂立任何租賃協議以搬遷位於該等物業之「真維斯」店舖。因此，完成出售事項後，貴集團之即時計劃是結束位於該等物業的「真維斯」店舖，並專注於特許經營及批發業務。然而，董事在完成出售事項後將繼續檢討將位於該等物業的「真維斯」店舖搬遷之計劃，以及物色合適的市場機遇及合適店址(如有)以再開設「真維斯」店舖，有關決定將在全盤考慮多項因素(包括零售市場之整體表現、再開設店舖之潛在盈利能力、租金水平、交通是否便利、距離遠近、潛在店址所在社區的客戶群等)後作出。

獨立財務顧問函件

貴集團於最後實際可行日期仍在中國直接經營397間店舖，其中某些零售店舖的租賃是與董事訂立並已在通函第II-3至II-4頁披露。貴集團將逐步及順勢實行其將重點由透過直接經營店舖進行擴張而轉為特許經營之策略，過程中將不會對貴集團的日常業務運作(包括上述租賃)造成任何不當干擾。因此，董事預期上述任何租賃將不會因為出售事項或貴集團之策略而即時受到影響。

此外，服裝零售業務已不再是貴公司之唯一主要業務，因此，貴集團為推動零售業務發展而投放在固定資產之若干資源數額，應以有序方式釋放並按董事不時可能作出之決定而重新調配至貴集團其他主要業務，如金融投資或其他主要業務。此舉將讓貴集團有效率地運用資本資源，以支持貴集團業務計劃及策略重點，並確保貴集團全部業務分部可均衡地發展。

此外，近年來，中國之商業租賃已變得更標準化及更具規範，更多商場亦已在中國開設。與過去不同，有關市場租金的公開信息和數據已更為方便取用及更公開透明，貴集團現已更容易蒐集租務信息並作出適當的評估和租賃決定。受規管的租賃市場亦令到生效中的商業租賃的合同確定性及價格信息的可靠性均見提升。再者，隨著具備優質物業管理服務的大型購物中心陸續在中國開設，理想的店舖選址供應亦隨之增加。因此，貴集團管理層更具信心，有別於過去，現已能夠按市場租金水平為「真維斯」租用合適的零售場所。因此，貴集團一直不時審視旗下零售場所以精簡零售業務，並決定進行出售事項。

鑑於上文所述，董事局考慮到出售事項可為貴集團帶來之收益金額、出售事項對貴集團之業務營運及財務表現並無顯著影響，以及可按市場租金覓得其他店址作替代後，認為出售事項並無顯著弊端，而出售事項應能夠為股東帶來合理回報。預期倘若搬遷現時位於該等物業之「真維斯」店舖，則將會產生估計年度租金開支約人民幣1,800,000元(相等於約2,155,689港元)及估計一次性搬遷成本約人民幣1,200,000元(相等於約1,437,126港元)。因此，董事經考慮有關租金開支及搬遷成本(合共約人民幣3,000,000元(相等於約3,592,814港元))，認為與出售事項所帶來之收益金額(合共約人民幣33,391,000元(相等於約39,989,222港元))相比，有關開支及成本相對而言並不顯著。

儘管結束表現遜色的店舖是在 貴集團日常業務中進行，而削減直接經營店舖數目及出售物業與 貴集團的策略重點一致，但 貴公司目前並無與任何交易對手訂立有關出售或縮減任何其他現有業務及／或物業的計劃、安排、諒解、意向、磋商或協議。董事局將不時審視 貴集團的營運，以制定合適的業務策略，從而提升股東價值、推動旗下業務增長及優化其資產基礎，並擴大其收入來源，有關策略可能包括(須視乎市況而定)在出現合適機會時擴大 貴集團之業務或出售無利可圖之營運。

完成出售事項後，

- (i) 出售物業A之潛在收益估計約為人民幣15,592,000元(相等於約18,673,054港元)(即為出售物業A之代價減去物業A之賬面值所得出之溢價)；及
- (ii) 出售物業B之潛在收益估計約為人民幣17,799,000元(相等於約21,316,168港元)(即為出售物業B之代價減去物業B之賬面值所得出之溢價)。

從出售事項所得之款項擬用作 貴集團之一般營運資金，將由 貴集團在機會出現時用於其主要業務之營運，包括但不限於金融投資。

經計及上文所述理由，吾等認同董事之意見，即儘管出售事項並不在 貴集團日常業務範圍內，但出售事項屬公平合理且符合 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(位於中國重慶市渝中區八一路218號平街第一層門面2#)，總建築面積為214.61平方米，由 貴集團於二零零七年購入。

B物業(位於中國吉林省長春市南關區重慶路17號)，總建築面積為457.96平方米，由 貴集團於二零零五年購入。

獨立財務顧問函件

該等物業之原來成本、賬面值、代價、估值及潛在出售收益列示於下文表二：

表二：出售事項之概要

	於二零一七年 六月三十日			
	原來收購成本 (人民幣千元)	之賬面值 (人民幣千元)	代價／估值 (人民幣千元)	潛在出售收益 (人民幣千元)
A物業	18,291	13,438	29,030	15,592
B物業	19,000	12,201	30,000	17,799
總計	<u>37,291</u>	<u>25,639</u>	<u>59,030</u>	<u>33,391</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」店舖截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七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

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度		截至二零一六年 十二月三十一日 止年度		截至二零一七年 六月三十日 止六個月	
	千港元	佔 貴集團 的百分比	千港元	佔 貴集團 的百分比	千港元	佔 貴集團 的百分比
收入	11,167	0.34%	11,855	0.50%	5,194	0.48%
溢利	398	0.42%	963	1.05%	401	1.03%

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0.50%及1.05%。就此而言，倘若董事決定終止位於該等物業之「真維斯」店舖的業務，亦預期不會對 貴集團的財務表現造成重大打擊。

(iii) 該等出售協議之主要條款

代價

出售物業A及物業B之代價分別為人民幣29,030,000元（相等於約34,766,467港元）及人民幣30,000,000元（相等於約35,928,144港元），合共為人民幣59,030,000元（相等於約70,694,611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」）戴德梁行有限公司進行的物業估值（「估值」）後，公平磋商而釐定。

付款條款

買方須按照以下時間表以現金支付A物業之代價人民幣29,030,000元（相等於約34,766,467港元）：

- (a) 人民幣2,903,000元（相等於約3,476,647港元，即相當於代價之10%）須於出售協議A訂立日期起計十個工作天內支付（「按金A」）；
- (b) 人民幣11,612,000元（相等於約13,906,587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（「賣方A發出書面通知之日期」）起計七個工作天內支付。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；
- (c) 代價餘額人民幣14,515,000元（相等於約17,383,233港元）須於賣方A發出書面通知之日期起計六十天內支付。

買方須按照以下時間表以現金支付B物業之代價人民幣30,000,000元（相等於約35,928,144港元）：

- (a) 人民幣3,000,000元（相等於約3,592,814港元，即相當於代價之10%）須於出售協議B訂立日期起計十個工作天內支付（「按金B」）；

- (b) 人民幣12,000,000元（相等於約14,371,258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（「賣方B發出書面通知之日期」）起計七個工作天內支付。有關書面通知須於出售協議B訂立日期起計七十天內發出；
- (c) 代價餘額人民幣15,000,000元（相等於約17,964,072港元）須於賣方B發出書面通知之日期起計六十天內支付。

貴公司管理層表示，進行出售事項需要向相關中國政府機關辦理該等物業之財產權轉讓予買方的登記（「轉讓登記」）。貴公司將於收到買方支付出售事項代價之第二筆付款（連同首筆付款佔出售事項總代價之50%）後開始辦理轉讓登記。最後一筆付款（即出售事項代價之50%）的付款時間表乃在考慮相關中國政府機關完成轉讓登記的估計所需時間而釐定。

吾等已審視其他聯交所上市發行人於二零一七年七月至九月期間刊發之公告中所載有關收購／出售中國物業之交易的付款條款。吾等留意到，在完成轉讓登記前支付代價之50%或以下以及於完成轉讓登記時或其後支付其餘代價為此等交易中的常見安排。鑑於上文所述，吾等認為該等出售協議之付款條款屬一般商業條款並為公平合理。

轉讓之條件

倘若該等出售協議項下擬進行之交易不獲獨立股東批准，則該等出售協議將予終止，而按金A及按金B須按免息基準悉數歸還予買方。

出售協議A及出售協議B並非互為條件。

(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二零一七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59,030,000元（相等於約70,694,611港元）。

為評估出售事項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二零一七年七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。規模、特性及地點相若的可資比較物業乃予以分析，並仔細衡量各項房地產權益的一切優劣因素。可資比較物業的價格隨後已作出調整，以計及相關因素中有關物業與該房地產權益的已識別差異；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。吾等已審閱可資比較交易(定義見下文)的估值報告，並留意到十項可資比較交易其中九項採用直接比較法／市場法，而估值師採用的關鍵基礎和假設屬於可資比較交易的物業估值中常用者。儘管一項可資比較交易並無採用直接比較法／市場法，惟鑑於大部份可資比較交易採用直接比較法／市場法，吾等認為估值採用直接比較法以及其主要基礎和假設屬於市場之常見物業估值方法並為公平合理。

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；及(ii)估值師就編製估值報告之資歷及經驗。估值師已確認，其身份乃獨立於 貴集團、買方及彼等各自的聯繫人士。根據委聘函件，吾等留意到進行估值方面並無工作範疇限制而有關工作範疇對於其發出之意見為恰當。估值師已於二零一七年七月實地視察該等物業，並已獲提供有關該等物業之物業權益的所有權以及樓面圖則之副本。根據估值師提供的負責估值的核心成員之資格及經驗，吾等留意到領導估值之陳家輝先生為中國註冊房地產估價師，於中國物業估值領域擁有逾30年經驗。經考慮上文所述，吾等認為估值師根據委聘函件之工作範疇為恰當而估值師具備足夠的相關經驗以進行估值。

估值師表示，在釐定該等物業之價值時，已就各項該等物業選取三項可資比較物業(「可資比較物業」)，有關物業是(i)零售店舖；(ii)現正放售；及(iii)與相關的該等物業位於同一區。並無採納物業的過往交易作為可資比較個案，原因為無法獲得在重慶市和長春市的過往物業交易的官方資料。鑑於上文所述以及目前的要價可反映現行的市場動態，吾等認為從當地物

獨立財務顧問函件

業代理獲得的可資比較零售店舖的當前要價對於進行估值為恰當。估值師向吾等確認，其已選取(i)鄰近相關的該等物業之可資比較物業(如有)；及(ii)倘若並無(i)所述的可資比較物業，則以同區內類似種類的零售店舖。吾等已進行二手資料研究並留意到可資比較物業與相關的該等物業位於同一區。估值師亦向吾等確認，於實地視察日期，可資比較物業為位於地下之店面零售店，與該等物業相似。鑑於上文所述，吾等認為可資比較物業是各項該等物業的合適可資比較個案。可資比較物業的概要如下：

物業A

	位置	用途	建築面積 平方米	售價 人民幣／ 平方米
可資比較物業1	重慶市渝中區	位於地下之 店面零售店	128	167,969
可資比較物業2	重慶市渝中區	位於地下之 店面零售店	50	120,000
可資比較物業3	重慶市渝中區	位於地下之 店面零售店	280	130,000
物業A	重慶市渝中區	位於地下之 店面零售店	214.61	135,268

物業B

	位置	用途	建築面積 平方米	售價 人民幣／ 平方米
可資比較物業1	長春市南關區	位於地下之 店面零售店	320	71,875
可資比較物業2	長春市南關區	位於地下之 店面零售店	180	72,222
可資比較物業3	長春市南關區	位於地下之 店面零售店	210	55,000
物業B	長春市南關區	位於地下之 店面零售店	457.96	65,508

物業A及物業B的市值分別為每平方米人民幣135,268元及每平方米人民幣65,508元，是參考相關可資比較物業的要價並根據可資比較物業之位置、時間、交通是否便利、大小、樓齡、銷售及維修保養狀況等因素作出調整後達致。吾等獲估值師告知，就各項調整因素而將相關可資比較物業與該等物業作衡量後，已就各項因素作出調整。吾等留意到估值師採用的調整因素與可資比較交易之相關估值報告中使用的調整因素相近。鑑於估值師估值的該等物業之每平方米市場價格屬於相關可資比較物業之範圍以內而調整因素為物業估值中普遍採用，吾等認為，估值師所釐定之該等物業之市值為公平合理。

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之過去六個月（由二零一七年三月一日至二零一七年九月七日（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)誠如有關通函所述，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。儘管若干可資比較交易涉及位於香港和日本的物業交易，但鑑於可資比較交易的性質（有關出售已發展物業）與出售事項相似，吾等認為可資比較交易可為物業交易提供一般參考，並可用作比較。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)	通函日期	交易種類	物業所在	估值方法	代價		代價相較 估計價值之 溢價/折讓
					(百萬港元)	估值 (百萬港元)	
1 遠見控股有限公司(862)	二零一七年 八月十八日	收購商業物業	香港	直接比較法	141.5	142.6	-0.8%
2 永義國際集團有限公司 (1218)	二零一七年 八月十一日	收購住宅物業	香港	市場法	41.8	37.0	13.0%
3 新昌集團控股有限公司 (404)	二零一七年 七月十二日	出售工業物業	香港	直接比較法	760.0	585.0	29.9%
4 永恒策略投資有限公司 (764)	二零一七年 六月三十日	收購商業物業	香港	直接比較法	322.0	326.0	-1.2%
5 高山企業有限公司(616)	二零一七年 五月十二日	收購工業物業	香港	直接比較法	226.1	243.9	-7.3%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	通函日期	交易種類	物業所在	估值方法	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
6 浩德控股有限公司(8149)	二零一七年 四月二十七日	收購住宅物業及 停車場	日本	貼現現金 流量法	73.2	73.0	0.3%
7 歲寶百貨控股(中國) 有限公司(312)	二零一七年 四月二十四日	收購商業物業	深圳及長沙	直接比較法	688.0	709.1	-3.0%
8 鄭文記集團有限公司 (8023)	二零一七年 四月二十一日	收購商業物業及 停車場	香港	市場法	30.0	30.0	0.0%
9 寶威控股有限公司(24)	二零一七年 四月十一日	出售商業物業	香港	直接比較法	265.2	285.0	-6.9%
10 密迪斯肌控股有限公司 (8307)	二零一七年 三月十四日	收購商業物業	香港	直接比較法	44.0	44.0	0.0%
出售事項		出售零售店舖	重慶及長春	直接比較法	人民幣 59,000,000元	人民幣 59,000,000元	0.0%

誠如上文表四所示，儘管其中兩項可資比較交易之代價較相關的評定價值有顯著溢價，十項可資比較交易其中八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，吾等認為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。

由於出售事項之總代價人民幣59,030,000元（相等於約70,694,611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，而出售事項之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除稅前收益約人民幣33,400,000元（相等於約40,000,000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

於二零一七年六月三十日，股東應佔 貴集團之未經審核資產淨值約2,450,900,000港元。 貴公司預期股東應佔 貴集團之資產淨值將會於出售事項完成後增加。

(iii) 資產負債比率

於二零一七年六月三十日， 貴集團之資產負債比率約為11.87%，相當於總借貸約528,900,000港元除以總資產約4,456,200,000港元所得出之比率。 貴公司預期 貴集團之資產負債比率將會於出售事項完成後下降。

(iv) 流動資金

於二零一七年六月三十日， 貴集團之未經審核流動資產淨值約為217,800,000港元。 貴公司預期 貴集團之流動資產淨值將會於出售事項完成後改善。

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（將其中國零售業務之重點由直接經營店舖轉為特許經營店舖）一致；
- (ii) 估計 貴公司就出售事項將錄得之潛在收益為人民幣33,400,000元（相等於約40,000,000港元）；

獨立財務顧問函件

- (iii) 倘若董事決定終止位於該等物業之「真維斯」店舖的業務，亦預期不會對貴集團的財務表現造成重大打擊；
- (iv) 出售事項之代價相當於估值師對該等物業編製之估值，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；
- (v) 出售事項之其他條款(包括付款條款)屬於一般日常商業條款；及
- (vi) 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(包括代價及付款條款)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。

簽署人為禹銘投資管理有限公司的負責人員，該公司根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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。彼活躍於機構融資顧問領域逾20年，並曾參與及完成多宗機構融資顧問交易。

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

二零一七年十月十三日

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若干物業於二零一七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二零一七年七月三十一日（「估值日期」）之市值的意見，就建議出售有關物業作公開披露用途。

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期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。

對位於中國的物業進行估值時,我們假設有關於該等物業之相關特定土地使用年期(須支付象徵性的土地使用年費)之可轉讓土地使用權,而任何地價均已悉數清付。

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。我們亦假設有關於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

該等物業由業主持有自用。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。

我們謹指出，提供予我們之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映我們對有關內容之理解。因此我們建議 閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

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
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量)
大中華區估價及顧問服務部大中華區區域董事
謹啟

二零一七年十月十三日

附註： 陳家輝先生為特許測量師，於中國物業估值領域擁有逾30年經驗。

估值概要

物業	於二零一七年 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
			於二零一七年 七月三十一日 現況下應佔的 市值 (人民幣)
貴集團在中國持有的自用物業			
1. 中華人民共和國 重慶市 渝中區 八一路218號 平街第一層門面2#	29,030,000	100	29,030,000
2. 中華人民共和國 吉林省 長春市 南關區 重慶路17號一層 三個單元	30,000,000	100	30,000,000
		總計	<u><u>59,030,000</u></u>

估值證書

貴集團在中國持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市值
1. 中華人民共和國 重慶市 渝中區 八一路218號 平街第一層門面2#	<p>該物業由一個位於一幢於二零零一年落成之30層高樓宇內第一層之一個零售單元所組成。</p> <p>該物業之總建築面積為214.61平方米。</p> <p>該物業位於渝中區八一路，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如大都會廣場和解放碑等。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作為混合用途，其可使用年期將於二零四三年十一月九日到期。</p>	於估值日期，該物業由業主自用。	<p>人民幣 29,030,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,030,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年七月二十三日之房地產權證第101 (2007) 13425號，該物業之土地使用權及房屋所有權(建築面積為214.61平方米)歸屬於重慶市真維斯服飾有限公司，年期將於二零四三年十一月九日到期，作混合用途。
- (2) 根據日期為二零一六年十二月二日之營業執照第91500000203292461P號，重慶市真維斯服飾有限公司已成立為註冊資本人民幣3,000,000元的有限公司，其有效經營期由一九九九年十月二十五日開始至二零二九年十二月十五日為止。
- (3) 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) 重慶市真維斯服飾有限公司(貴公司的全資附屬公司)已獲得該物業的房地產權證；
 - (ii) 該物業之土地使用權及房屋所有權歸屬於重慶市真維斯服飾有限公司；
 - (iii) 該物業並無產權負擔及並不受限於任何按揭；及
 - (iv) 重慶市真維斯服飾有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (4) 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執照：

房地產權證
營業執照

有
有

- (5) 我們的重慶市辦事處估值師殷方先生曾於二零一七年七月視察該物業。彼獲授學士學位，於估值中國物業具有七年經驗。
- (6) 我們的主要估值假設為：

部份	市場單位價值 (每平方米)	估值日期
零售	人民幣135,268元	二零一七年 七月三十一日

我們進行估值時，已參考同區其他類似物業之可比較銷售個案。主要零售物業之單位價值為介乎每平方米人民幣120,000元至每平方米人民幣167,000元。

我們採納之上述市場單位價值與經對於位置、大小、時間、交易狀況、交通情況、樓齡及維修狀況等因素作適當調整後的相關可比較個案一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市值
2. 中華人民共和國 吉林省 長春市 南關區 重慶路17號 一層三個單元	該物業由三個位於一幢於一九九五年落成之7層高商業樓宇內第一層之三個單元所組成。 該物業之總建築面積為457.96平方米。 該物業位於南關區重慶路，當地主要是商業區。鄰近發展項目主要是商住發展項目，如萬達廣場、卓展購物中心及長春國際貿易中心等。 該物業已獲授土地使用權，作為商業及服務用途，其可使用年期將於二零三八年八月十日期滿。	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 30,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 30,000,000元)

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證及三份土地登記審批表，該物業之土地使用權（總劃撥地盤面積為65平方米）歸屬於吉林真維斯服飾有限公司，年期將於二零三八年八月十日期滿，作商業及服務用途，詳情如下：

國有土地使用權證號	土地登記審批表號	用途	劃撥地盤面積 (平方米)	到期日
(2005) 040007732	200506104	商業及服務	30	二零三八年八月十日
(2005) 040007752	200506103	商業及服務	18	二零三八年八月十日
(2005) 040007753	200506101	商業及服務	17	二零三八年八月十日
總計：			<u>65</u>	

根據 貴公司之中國法律顧問及三份土地登記審批表，建於當地之樓宇位於地塊3-5/105-4號。

- (2) 根據三份房屋所有權證及房屋權屬信息查詢結果證明，該物業之房屋所有權（總建築面積為457.96平方米）歸屬於吉林真維斯服飾有限公司，作商業及服務用途，詳情如下：

房屋所有權證號	地塊編號	用途	建築面積 (平方米)	落成年份
2100000076	3-5/105-4 (7)	商業及服務	120.02	一九九五年
2100000077	3-5/105-4 (8)	商業及服務	127.34	一九九五年
2100000078	3-5/105-4 (9)	商業及服務	210.60	一九九五年
總計：			457.96	

- (3) 根據日期為二零一六年十月十一日之營業執照第91220101756152397K號，吉林真維斯服飾有限公司已成立為註冊資本人民幣1,000,000元的有限公司，其有效經營期由二零零四年一月五日開始至二零一八年九月十日為止。

- (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) 吉林真維斯服飾有限公司（貴公司的全資附屬公司）已獲得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；
 - (ii) 該物業之土地使用權及房屋所有權歸屬於吉林真維斯服飾有限公司；
 - (iii) 該物業並無產權負擔及並不受限於任何按揭；及
 - (iv) 吉林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，以下乃業權現況及已獲授的主要批准及執照：

國有土地使用權證	有
土地登記審批表	有
房屋所有權證	有
房屋權屬信息查詢結果證明	有
營業執照	有

- (6) 我們的大連市辦事處高級估值師王笑寧女士曾於二零一七年七月視察該物業。彼為註冊中國房地產估價師，於估值中國物業具有九年經驗。

- (7) 我們的主要估值假設為：

部份	市場單位價值 (每平方米)	估值日期
零售	人民幣65,508元	二零一七年 七月三十一日

我們進行估值時，已參考同區其他類似物業之可比較銷售個案。主要零售物業之單位價值為介乎每平方米人民幣55,000元至每平方米人民幣72,000元。我們採納之上述市場單位價值與經對於位置、大小、時間、交易狀況、交通情況、樓齡及維修狀況等因素作適當調整後的相關可比較個案一致。

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通函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	(i) 受控制公司之權益	830,073,000	968,358,499 ⁽¹⁾ 及 ⁽²⁾	63.041%
金紫荊星章 太平紳士	(ii) 共同持有之權益	138,285,499		
楊勳先生	(i) 實益擁有人	75,000,000	1,053,453,499 ⁽¹⁾ · ⁽²⁾ 及 ⁽³⁾	68.580%
	(ii) 受控制公司之權益	830,073,000		
	(iii) 共同持有之權益	138,285,499		
	(iv) 配偶權益	10,095,000		
鮑仕基先生	實益擁有人	9,370,000	9,370,000	0.610%
許宗盛先生	實益擁有人	6,250,000	6,250,000	0.407%
銀紫荊星章 榮譽勳章 太平紳士				

董事姓名	身份	所持股份數目	總數	佔已發行股本百分比
張慧儀女士	(i) 實益擁有人	10,095,000	1,053,453,499 ⁽¹⁾ · ^{(2)及(3)}	68.580%
	(ii) 配偶權益	1,043,358,499		
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	0.097%
鍾瑞明博士 金紫荊星章 太平紳士	實益擁有人	408,000	408,000	0.027%

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太平紳士及楊勳先生分別持有51.934%及48.066%)；另207,810,000股股份由Advancetex Holdings (BVI) Limited持有(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%)。楊釗先生及楊勳先生均為Glorious Sun Holdings (BVI) Limited及Advancetex Holdings (BVI) Limited的董事。
- (2) 138,285,499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股股份實指同為張慧儀女士所持之權益；而830,073,000股股份實指同為楊勳先生控制之兩間公司所持之權益。

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及二零一七年七月二十日內容有關租用若干香港及中國物業之公告及本公司刊發日期為二零一七年五月十二日內容有關本集團將其於Jeanswest International (L) Limited之股本權益出售予Howsea Limited(巧思有限公司)(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)之通函所披露者外，自二零一六年十二月三十一日(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。

誠如本公司日期為二零一六年七月二十九日及二零一七年七月二十日之公告所披露，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	物業用途	所在地	業主	年期	所支付之每年租金及管理費 (視情況而定)	業主與董事之間的關係
1.	惠州店	零售商舖	中國	楊氏家族	二零一七年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣1,100,000元	楊釗博士與楊勳先生均為成員的家族
2.	成都店	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	二零一五年九月三十日至 二零一八年九月二十九日	人民幣6,750,000元	楊勳先生及張慧儀女士的兒子
3.	城市花園(若干單位)	員工宿舍	中國	輝年管理有限公司	二零一六年八月一日至 二零一八年七月三十一日	人民幣489,480元	由楊釗博士及楊勳先生各自擁有50%
4.	湘潭店	零售商舖	中國	銀富房產(惠州)有限公司	二零一六年八月一日至 二零一八年七月三十一日	人民幣560,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等之兒子間接全資擁有
5.	順德店	零售商舖	中國	楊昌業及楊瀚業	二零一六年八月一日至 二零一八年七月三十一日	人民幣333,000元	楊勳先生、張慧儀女士的兒子
6.	咸陽店	零售商舖	中國	惠州市惠富置業有限公司	二零一六年八月一日至 二零一八年七月三十一日	人民幣957,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
7.	一號九龍物業	寫字樓	香港	隆盈實業有限公司	二零一四年八月一日至 二零一七年七月三十一日	13,276,798港元(二零一六年十一月一日至二零一七年七月三十一日修訂為每月510,496港元)	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
					二零一七年八月一日至 二零二零年七月三十一日	5,834,982港元	
8.	銀輝大廈	董事寓所	香港	G. S. (Yeungs) Limited	二零一五年八月一日至 二零一七年七月三十一日	516,000港元	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
					二零一七年八月一日至 二零一九年七月三十一日	540,000港元	
9.	西沙小築	員工宿舍	香港	G. S. (Yeungs) Limited	二零一五年八月一日至 二零一七年七月三十一日	609,000港元	由楊釗博士與楊勳先生分別擁有66.7%及33.3%
					二零一七年八月一日至 二零一九年七月三十一日	609,000港元	

編號	本集團租用的物業	物業用途	所在地	業主	年期	所支付之每年租金及管理費 (視情況而定)	業主與董事之間的關係
10.	鄭州寫字樓	寫字樓	中國	惠州市惠富置業有限公司	二零一五年八月一日至 二零一七年七月三十一日 二零一七年八月一日至 二零一九年七月三十一日	人民幣396,900元 人民幣160,000元	由楊勳先生、張慧儀女士及彼等的兒子間接擁有98%
11.	衡陽店	零售商舖	中國	買方	二零一七年一月一日至 二零一八年十二月十四日	二零一七年一月一日至 二零一七年七月三十一日： 整期為人民幣962,500元； 二零一七年八月一日至 二零一七年十二月十四日： 整期為人民幣612,097元； 二零一七年十二月十五日至 二零一八年十二月十四日： 人民幣1,800,000元	由買方控股公司擁有98%。買方控股公司則由楊釗博士及楊勳先生各自擁有50%
12.	Yarra Street物業	寫字樓/ 停車處	澳洲	港朋有限公司	二零一四年八月一日至 二零一五年七月三十一日 二零一五年八月一日至 二零一六年七月三十一日 二零一六年八月一日至 二零一七年七月三十一日	660,000澳元 679,800澳元 700,194澳元	由楊勳先生與張慧儀女士分別擁有66.7%及33.3%

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。

於二零一七年四月六日，本公司之全資附屬公司Jeanswest (BVI) Limited (作為賣方) 訂立買賣協議，以總代價220,000,000港元向Howsea Limited (巧思有限公司) (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) (作為買方) 出售(a) Jeanswest International (L) Limited已發行股本中1股面值1.00美元的股份，即其已發行股本總數之100%；及(b) Jeanswest International (L) Limited結欠Jeanswest (BVI) Limited金額為174,000,000港元之股東貸款。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月十二日之通函。

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
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，並同意以本通函所載列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二零一六年十二月三十一日（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二零一六年十二月三十一日（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二零一七年十一月九日(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:

- (a) 出售協議A;
- (b) 出售協議B;
- (c) 江蘇真維斯服飾有限公司與買方於二零一六年九月一日訂立之物業買賣協議,內容有關以人民幣62,430,000元之代價買賣一項位於中國之物業,詳情載於本公司日期為二零一六年九月一日之公告及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函;
- (d) 湖南真維斯服飾有限公司與買方於二零一六年九月一日訂立之物業買賣協議,內容有關以人民幣56,350,000元之代價買賣一項位於中國之物業,詳情載於本公司日期為二零一六年九月一日之公告及本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函;
- (e) 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;
- (f) 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-17頁;
- (g) 戴德梁行有限公司之物業估值報告,全文載於本通函附錄一;
- (h) 本附錄「3. 董事之其他權益」一節所述之租賃協議;
- (i) 本公司之全資附屬公司Jeanswest (BVI) Limited(作為賣方)與Howsea Limited(巧思有限公司)(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)(作為買方)於二零一七年四月六日訂立之買賣協議,內容有關以總代價220,000,000港元出售(a) Jeanswest International (L) Limited已發行股本中1股面值1.00美元的股份,即其已發行股本總數之100%;及(b) Jeanswest International (L) Limited結欠Jeanswest (BVI) Limited金額為174,000,000港元之股東貸款;

- (j) 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有限公司發出的同意書；及
- (k) 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」)謹訂於二零一七年十一月九日(星期四)下午三時正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二零一七年十月十三日之通函，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二零一七年十月十三日之通函，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,二零一七年十月十三日

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

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) 本公司股東登記冊將於二零一七年十一月六日(星期一)至二零一七年十一月九日(星期四)關閉,期間將不會進行股份過戶登記。為釐定合資格出席大會並於會上投票之股東,須於二零一七年十一月三日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。

股東特別大會通告

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、陳永根先生及楊燕芝女士

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