

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本文件任何方面有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之高雅光學國際集團有限公司股份全部出售，應立即將本文件及隨附之代表委任表格送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購高雅光學國際集團有限公司任何證券之邀請或要約。

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，概不對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。

---



## ELEGANCE OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 高雅光學國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：907)

(1) 有關出售融豐有限公司全部已發行股份及其所結欠貸款之可能主要及關連交易；

(2) 可能持續關連交易

及

(3) 股東特別大會通告

本公司聯席財務顧問



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

 金利豐財務顧問

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



VC CAPITAL LIMITED  
滙盈融資有限公司

---

除非文義另有所指，否則本封面所用詞語與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第6頁至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁至18頁。當中載述向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及推薦建議之獨立財務顧問函件載於本通函第19頁至35頁。

高雅光學國際集團有限公司謹訂於二零一六年十二月十二日(星期一)下午三時正假座香港皇后大道中39號豐盛創建大廈18樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。

無論閣下是否能出席大會，務請按照代表委任表格所印備指示填妥並盡快交回本通函隨附之代表委任表格，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

二零一六年十一月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售物業之物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-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，下列詞彙具有下文所載涵義：

「年度上限」	指	本通函中董事會函件「年度上限」一節所載高雅眼鏡製造廠根據售後租回協議應向融豐支付的建議年度最高付款總額
「聯繫人」	指	具有上市規則所載涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業進行一般銀行業務之日(星期六或星期天或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	高雅光學國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於港交所主板上市(股份代號：907)
「關連人士」	指	具有上市規則所載涵義
「持續關連交易」	指	售後租回協議及其項下擬進行之交易(包括與其有關的建議年度上限)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售事項賣方根據出售協議建議向出售事項買方出售出售股份及出售貸款
「出售協議」	指	出售事項賣方及出售事項買方於二零一六年十月十四日(交易時段後)就出售事項訂立的協議
「出售公司」或「融豐」	指	融豐有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有

---

## 釋 義

---

「出售完成日期」	指	出售完成日期，即出售條件達成或獲豁免(視情況而定)後3個營業日內
「出售完成」	指	完成出售事項
「出售條件」	指	出售完成之先決條件，進一步詳情載於本通函所載董事會函件「出售條件」一節
「出售代價」	指	出售事項買方根據出售協議就出售股份及出售貸款應支付的總代價187,000,000港元
「出售貸款」	指	出售公司應付及結欠出售事項賣方本金總額為45,584,000港元之集團間賬款(免息、無抵押且須應要求償還)
「出售最後截止日期」	指	二零一七年四月三十日或出售協議訂約方可能書面協定的有關其他日期
「出售事項買方」或「Tycoon New Investments」	指	Tycoon New Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限投資控股公司，由許先生全資擁有
「出售股份」	指	出售公司的全部已發行股份
「出售事項賣方」或「高雅眼鏡」	指	高雅眼鏡投資有限公司，為本公司之全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司
「出售物業」	指	位於中國深圳市龍崗區橫崗鎮六約社區金泉三路1號A區廠房、A區宿舍、B區廠房、B區宿舍、C區廠房及C區宿舍之物業，由融豐擁有
「高雅眼鏡製造廠」	指	高雅眼鏡製造廠有限公司，為本公司之全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司

---

## 釋 義

---

「產權負擔」	指	對任何物業、資產或任何性質權利及包括就任何物業、資產或任何性質權利而訂立之任何協議之任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或執行法律而產生者除外)、股權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排
「公平租金意見函件」	指	羅馬於二零一六年十一月十八日就售後租回物業應付租金發出之公平租金意見函件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	本公司根據上市規則成立之由全體獨立非執行董事(因疾病已通知董事會不會參與獨立董事委員會之潘國輝先生除外)組成之獨立董事委員會，以就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即有關出售事項及其項下擬進行交易之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除許先生及其聯繫人以外的股東
「售後租回」	指	高雅眼鏡製造廠根據售後租回協議向出售公司有條件租賃售後租回物業
「售後租回協議」	指	Tycoon New Investments與高雅眼鏡製造廠於二零一六年十月十四日(交易時段後)訂立的租賃協議

---

## 釋 義

---

「售後租回物業」	指	位於中國深圳市龍崗區橫崗鎮六約社區金泉三路1號B區廠房、B區宿舍、C區廠房及C區宿舍之物業，構成出售物業的一部分，合計樓面總面積46,669平方米中的31,000平方米為售後租回之標的
「最後可行日期」	指	二零一六年十一月十八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	港交所證券上市規則(經不時修訂)
「許先生」	指	執行董事許亮華先生，為董事會主席及主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	羅馬發出之有關出售物業市價之報告
「羅馬」	指	獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司
「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	本公司將予召開之股東特別大會或其任何續會，旨在(其中包括)由獨立股東批准出售協議及其項下擬進行交易(包括持續關連交易)，有關通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人

---

## 釋 義

---

「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所載涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所載涵義
「平方米」	指	平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅供說明用途，除另有指明者外，本通函內所有以人民幣計值的金額均已按人民幣1元兌1.16港元的匯率換算為港元。



**ELEGANCE OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**高雅光學國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：907)

執行董事：

許亮華先生(主席)

潘兆康先生

許駿源先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

潘國輝先生

彭詢元先生

鄺炳文先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘

興業街16-18號

美興工業大廈

B座8樓B2及B4室

敬啟者：

(1)有關出售融豐有限公司全部已發行股份及  
其所結欠貸款之可能主要及關連交易；

(2)可能持續關連交易

及

(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十月十四日之公告，內容有關出售融豐全部已發行股份及其所結欠貸款之可能主要及關連交易以及有關售後租回之可能持續關連交易。



---

## 董事會函件

---

於二零一六年十月十四日(交易時段後)，出售事項賣方(本公司全資附屬公司)與出售事項買方訂立出售協議，據此，出售事項賣方已有條件同意出售，而出售事項買方已有條件同意購買出售股份及出售貸款，出售代價為187,000,000港元。

由於出售事項相關之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

許先生為本公司主席、執行董事及主要股東。因此，出售事項買方(許先生全資擁有之公司)為許先生之聯繫人，而出售協議項下擬進行交易將構成本公司之關連交易，因此，出售事項須根據上市規則第14A章遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

本公司已根據上市規則成立由全體獨立非執行董事(因疾病已通知董事會不會參與獨立董事委員會之潘國輝先生除外)組成之獨立董事委員會，以就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)向獨立股東作出推薦建議。潘國輝先生因疾病並未參與任何有關出售事項及其項下擬進行交易(包括持續關連交易)之董事會或獨立董事委員會討論。

經獨立董事委員會批准後，本公司已委任滙盈融資為獨立財務顧問，以就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售協議及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及出售公司之財務資料；(v)出售物業之物業估值報告；及(vi)股東特別大會之通告。

## 主要及關連交易

### 出售協議

出售協議詳情載列如下：

日期：                  二零一六年十月十四日(交易時段後)

訂約方：

出售事項賣方：  高雅眼鏡(本公司之全資附屬公司)

出售事項買方：  Tycoon New Investments(許先生全資擁有之投資控股公司)

### 出售協議之標的

出售股份(即出售公司之全部已發行股份)及出售貸款(即出售公司結欠出售事項賣方之所有未償還款項)共同構成出售事項之標的。

於出售完成後，出售公司將由出售事項買方全資擁有，且不再為本公司之附屬公司。

### 代價

出售事項買方就出售股份及出售貸款應付出售事項賣方之出售代價合共為187,000,000港元，包括出售股份之代價141,416,000港元及出售貸款之代價45,584,000港元(與其面值相等)，將於出售完成時支付。

出售代價及出售協議之條款乃訂約方按一般商業條款及經參考物業估值報告後公平協商達至。

物業估值報告所載出售物業於二零一六年九月三十日之估值總額為人民幣159,800,000元(約185,368,000港元)。出售代價較上述估值約有0.880%的溢價。

### 出售條件

出售完成須待下列出售條件達成(或(如適用)獲出售事項買方豁免)後,方可作實:

- (a) 根據上市規則於股東特別大會上取得獨立股東有關批准出售協議及其項下所有擬進行交易之批准;
- (b) 無條件及不可撤回地取得出售公司、出售事項賣方及/或出售事項買方須(如必要)就出售協議及/或其項下擬進行交易自任何機關或其他第三方取得的所有其他批文及同意(包括但不限於任何完稅清單);
- (c) 任何法院、仲裁人、機關、法定或監管機構概無送達、出具或作出有關限制、禁止出售協議項下任何擬進行交易或令有關交易非法或合理可能對出售事項買方於出售完成後就出售股份及出售貸款法定及實益擁有權(無產權負擔)造成重大不利影響的通知、命令、判決、行動或法律程序;
- (d) 出售事項賣方的保證於出售完成當日經參考該日存續之事實及情況後在各方面屬真實準確;及
- (e) 簽署售後租回協議且售後租回協議成為無條件(有關出售完成者除外)。

除出售條件(a)、(c)及(e)(均不可獲豁免)外,出售事項買方可選擇透過向其他方發出書面通知豁免上述出售條件(b)(倘有關批文及同意並非強制須自任何機關或其他第三方取得)及(d),達成出售完成。

倘上文所載出售條件於出售最後截止日期(除非出售事項賣方與出售事項買方另行書面協定有關較後日期)或之前未能達成或獲出售事項買方豁免(倘適用),則出售協議將自動失效且再無效力,而出售協議訂約各方概不會對其他方承擔任何責任及義務,惟任何先前違反該出售協議者除外。訂約各方將盡彼等各自最大努力促使出售條件於出售最後截止日期或之前達成或獲豁免(倘適用)。於最後可行日期,上述先決條件概無達成或獲豁免。

## 董事會函件

於出售條件達成(或如適用,獲豁免)後,出售完成將於出售完成日期作實。

### 有關出售公司之資料以及出售事項之影響

融豐為本公司之間接全資附屬公司,主要從事物業持有及出租。於最後可行日期,融豐之主要資產由出售物業組成。於出售完成後,出售公司將由出售事項買方全資擁有,且不再為本公司之附屬公司。因此,出售公司之財務業績將不再於本公司之財務報表合併入賬。

融豐於二零一六年九月三十日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為116,181,000港元及63,484,000港元,乃摘錄自融豐之管理賬目。

下文載列融豐截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之財務資料概要:

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 (經審核) 概約 千港元
除稅前溢利(虧損)	(22,224)	827
除稅後溢利(虧損)	(20,664)	817

根據融豐於二零一六年九月三十日之未經審核財務資料及出售代價187,000,000港元,本公司預期於出售完成後自出售事項確認收益約77,933,000港元(未扣除交易成本)。出售事項之實際收益可能與上述有所不同,將根據出售公司於出售完成日期之財務狀況釐定並經審核後,方可作實。預期收益約77,933,000港元乃基於出售代價187,000,000港元與融豐於二零一六年九月三十日之資本淨值約63,500,000港元及出售貸款約45,600,000港元之間差額計算。

---

## 董事會函件

---

### 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，已發行股份於港交所主板上市（股份代號：907），為一間投資控股公司。其附屬公司從事眼鏡架及太陽眼鏡之製造及買賣業務以及物業投資。出售完成後，餘下集團擬將繼續其上述現有業務。

董事會認為，由於本集團持續財政虧損、市場不景氣及本集團無法增加本集團產品平均售價（載於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年度報告），此舉有利於本集團變現其於出售公司之投資。

於出售完成後，餘下集團仍將持有以下位於中國及香港的工業物業。於中國，位於廣東省東莞市謝崗鎮大厚村銀湖工業區的工業綜合大樓由本集團用作生產設施（「東莞廠房」）。位於廣東省東莞市謝崗鎮塘文前藍麻嬌的廠房已出租予一名獨立第三方（定義見上市規則）。位於香港美興工業大廈B座3樓B7廠房及6樓B1&B2廠房出租予獨立第三方。本集團亦擁有位於九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座8樓B2及B4廠房及4樓B5廠房，該等廠房由本集團用作辦公室及儲藏用途。

東莞廠房及屬售後租回物業之標的之廠房由本集團用作生產設施，該等廠房產能類似。於二零一六年四月至九月，屬售後租回物業之標的之廠房平均佔本集團產量約58%，而東莞廠房平均佔本集團產量約42%。倘本集團擴大產能被視為必要，東莞廠房仍有進一步擴大產能之可用空間。

倘出售事項完成，出售事項產生之所得款項淨額將對本集團之現金流及財務狀況作出積極貢獻，並將用作本集團一般營運資金。此外，謹請閣下垂注摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註2.1的內容，轉載於本通函附錄一—本集團之財務資料中題為「1.本集團截至二零一六年三月三十一日止四個年度之綜合財務資料」段落。

經考慮上文所載進行出售事項之理由及裨益，董事會認為出售事項之條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，本公司並無就任何收購或任何出售、終止或削減本集團現有業務或資產訂立任何協議、安排或備忘錄，亦無意或並無開始任何協商（無論是否有結果），惟本通函所披露之當前交易及本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之最近期年報所披露者除外，據此，本公司已披露，其已實施及目前正繼續實施「精實生產」理念，將涉及實施政策減少本集團生產系統內的浪費和冗餘現象，力求削減成本。

許先生（為出售事項買方之最終實益擁有人）及許駿源先生（為許先生之子，因而為許先生之聯繫人）被視為於出售協議中擁有重大權益，因此各自就批准出售協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就上述董事會決議案放棄投票。

### 持續關連交易

#### 售後租回協議

作為出售完成的一項條件，高雅眼鏡製造廠與出售公司已訂立一份售後租回協議。售後租回協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零一六年十月十四日（交易時段後）

訂約方：

出租人：                  出售公司

承租人：                  高雅眼鏡製造廠（本公司之全資附屬公司）

條款：

租賃物業：              售後租回物業

開始日：                  售後租回協議須待出售完成及於完成當日（「開始日」）開始

租賃期：                  開始日起為期兩年，惟高雅眼鏡製造廠有權於開始日後一年根據售後租回協議之條款終止售後租回協議

租金：                    每月372,000港元

押金：                    372,000港元，即一個月月租

## 董事會函件

### 售後租回協議之條件

售後租回協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 高雅眼鏡製造廠於開始日後5日內向出售公司支付(i)首月租金372,000港元；及(ii)押金372,000港元；及
- (b) 出售完成。

### 年度上限

售後租回協議之年度上限如下：

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 港元
建議年度上限	1,302,000	4,464,000	3,162,000

附註：假設開始日為二零一六年十二月十五日。

年度上限乃經參考售後租回協議項下每月應付租金後釐定，而每月應付租金乃經參考售後租回物業臨近可資比較工業物業當前市場租金(公平租金意見函件規定)後釐定。基於本集團對於售後租回物業臨近區域可資比較工業物業市場租金及羅馬所提供資料的研究，有關物業市場月租金介乎每平方米人民幣10元至人民幣15元(「基準價」)。售後租回物業月租金372,000港元，相當於每平方米約人民幣10.5元，處於基準價範圍內。

截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止財政年度之年度上限或會根據開始日(視乎(其中包括)出售完成而定)之實際日期予以調整。

### 進行售後租回的理由及裨益

誠如董事會函件項下「進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節所載，此舉有利於本集團變現其於出售公司之投資。為確保本集團產品生產不出現中斷，高雅眼鏡製造廠及Tycoon New Investments同意訂立售後租回協議。

售後租回協議之條款乃訂約方之間公平磋商達至，而月租金372,000港元乃參考售後租回物業臨近可資比較工業物業當前市場租金後釐定。基於本集團對於售後租

---

## 董事會函件

---

回物業臨近區域可資比較工業物業市場租金的研究，有關物業市場月租金介乎每平方米人民幣10元至人民幣15元。售後租回物業月租金372,000港元，相當於每平方米約人民幣10.5元，處於基準價範圍內。

董事會認為售後租回協議及年度上限之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

許先生(於出售完成後為出售公司之最終實益擁有人)及許駿源先生(為許先生之子，因而為許先生之聯繫人)被視為於出售事項及持續關連交易中擁有重大權益，因此各自就批准出售協議及其項下擬進行交易(包括持續關連交易)之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事須就上述董事會決議案放棄投票。

### 上市規則項下之涵義

#### 主要及關連交易

由於出售事項相關之一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

許先生為本公司主席、執行董事及主要股東。因此，出售事項買方(許先生全資擁有之公司)為許先生之聯繫人，而出售事項項下擬進行交易亦將構成本公司之關連交易，因此，出售事項須根據上市規則第14A章遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

#### 持續關連交易

出售公司將於出售完成後由許先生間接全資擁有，且由於許先生為本公司之關連人士，出售公司為許先生之聯繫人，持續關連交易項下擬進行交易將構成本公司之持續關連交易。由於年度上限相關之所有適用百分比率(利潤率除外)超過0.1%但低於5%，持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。



### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已根據上市規則成立由全體獨立非執行董事(因疾病已通知董事會不會參與獨立董事委員會之潘國輝先生除外)組成之獨立董事委員會，經考慮獨立財務顧問(經獨立董事委員會批准)就出售事項(包括持續關連交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議後，就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)之條款是否於一般業務過程中按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東作出推薦建議，以及就將於股東特別大會上提呈以批准於一般業務過程中的出售事項之決議案投票提供推薦建議。

本公司經獨立董事委員會批准後已委任滙盈融資為獨立財務顧問，以就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十二月十二日(星期一)下午三時正假座香港皇后大道中39號豐盛創建大廈18樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否能出席大會，務請閱讀通告並按照代表委任表格所印備指示填妥並盡快交回隨附代表委任表格，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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或其任何續會，並於會上投票。

於出售事項中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人須根據上市規則就批准出售事項之決議案放棄投票。於最後可行日期，許先生及其聯繫人於153,624,000股股份(相當於本公司已發行股本的約47.47%)中擁有權益，因此，許先生及其聯繫人將根據上市規則第14.46條及14A.36條就批准出售事項之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事認為，出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)乃按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)之決議案。

### 其他資料

敬請 閣下垂注：

- (i) 獨立董事委員會函件，載於本通函第17頁至18頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，載於本通函第19頁至35頁；
- (iii) 物業估值報告，載於本通函附錄二；及
- (iv) 本集團及出售集團之財務資料及本通函附錄三所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
高雅光學國際集團有限公司  
董事  
潘兆康  
謹啟

二零一六年十一月二十四日



**ELEGANCE OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**高雅光學國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：907)

敬啟者：

- (1)有關出售融豐有限公司全部已發行股份及  
其所結欠貸款之主要及關連交易；  
及  
(2)持續關連交易

吾等謹提述本公司於二零一六年十一月二十四日向其股東發出之通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就出售事項及其項下擬進行之交易(包括持續關連交易)向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載之「董事會函件」。滙盈融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。彼等獨立性意見之詳情，連同彼等於給出意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第19頁至35頁。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮出售事項之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為出售事項及其項下擬進行之交易（包括持續關連交易）乃按正常商業條款進行（但並非於本公司一般業務過程中進行），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。故吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項及其項下擬進行之交易（包括持續關連交易）之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
彭詢元

獨立董事委員會主席  
鄭炳文

謹啟

二零一六年十一月二十四日

以下為滙盈融資有限公司就出售事項及售後租回向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函：



敬啟者：

- (1)有關出售融豐有限公司全部已發行股份及  
其所結欠貸款之可能主要及關連交易  
及  
(2)可能持續關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)出售協議(包括售後租回協議項下之持續關連交易)之條款是否屬公平合理及是否按正常商業條款訂立；及(ii)出售事項(包括持續關連交易)是否於 貴集團一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年十一月二十四日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分)所載董事會函件(「董事會函件」)中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年十月十四日(交易時段後)， 貴公司宣佈，出售事項賣方(即 貴公司全資附屬公司)與出售事項買方訂立出售協議，以出售出售公司之全部已發行股份及出售公司結欠出售事項賣方之所有未償還款項，總代價為187,000,000港元。作為出售完成的一項條件，高雅眼鏡製造廠(貴公司全資附屬公司)與出售公司於二零一六年十月十四日(交易時段後)訂立售後租回協議，據此，出售公司(作為出租人)將向高雅眼鏡製造廠(作為承租人)出租售後租回物業，月租金為372,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於出售事項相關之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，出售事項構成 貴公司一項主要交易。因此，出售事項須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。許先生為 貴公司主席、執行董事及主要股東。因此，出售事項買方(許先生全資擁有之公司)為許先生之聯繫人，而出售事項項下擬進行交易亦將構成 貴公司之關連交易，因此，出售事項須根據上市規則第14A章遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

出售公司將於出售完成後由許先生間接全資擁有，且由於許先生為 貴公司之關連人士，出售公司為許先生之聯繫人，持續關連交易項下擬進行交易將構成 貴公司之持續關連交易。由於年度上限相關之所有適用百分比率(利潤率除外)超過0.1%但低於5%，持續關連交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

貴公司已成立由彭詢元先生及鄺炳文先生組成之獨立董事委員會，就(i)出售協議(包括售後租回協議項下之持續關連交易)之條款是否屬公平合理及是否按正常商業條款訂立；(ii)出售事項(包括持續關連交易)是否於 貴集團一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就出售事項及出售協議項下擬進行交易(包括簽署售後租回協議作為出售完成之條件之一)之普通決議案投票，向獨立股東提供推薦意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)出售協議(包括售後租回協議項下之持續關連交易)之條款是否屬公平合理及是否按正常商業條款訂立；(ii)出售事項(包括持續關連交易)是否於 貴集團一般業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就出售事項及出售協議項下擬進行交易(包括簽署售後租回協議作為出售完成之條件之一)之普通決議案投票提出獨立意見。吾等作為就出售事項及售後租回向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。

滙盈融資有限公司(「滙盈融資」)與 貴公司、出售事項賣方、出售事項買方、出售公司、高雅眼鏡製造廠或彼等各自主要股東或彼等任何一致行動或視作一致行動人士概無關聯，故被認為符合資格分別就出售事項、售後租回及出售協議及售後

---

## 獨立財務顧問函件

---

租回協議項下擬進行交易之條款提供獨立意見。除就此項委任應付予滙盈融資之一般專業費用外，概不存在其他安排致使吾等將向 貴公司、出售事項賣方、出售事項買方、出售公司、高雅眼鏡製造廠或彼等各自主要股東或彼等任何一致行動或視作一致行動人士收取任何費用或利益。

吾等依賴 貴集團管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見而達至吾等之意見。吾等假設 貴集團管理層提供之所有資料及申述於編製或作出時均為真實準確，且於截至最後可行日期止仍將繼續屬真實準確，而 貴集團管理層願就此單獨承擔責任。倘於通函日期起至股東特別大會日期止期間發生任何其後重大變動，而會影響或更改吾等之意見，吾等將會盡快通知獨立董事委員會及獨立股東。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供之資料及申述之真實性、準確性或完整性。吾等已獲告知，所提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。因此，吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料遭隱瞞或遺漏任何相關資料，亦無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供之意見及申述之合理性，且吾等概不知悉任何事實或情況將會導致吾等所獲提供之資料及所獲作出之申述失實、不準確或具誤導成分。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無獨立查核 貴集團管理層所提供之資料。

全體董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致令通函所載任何陳述有所誤導。

所考慮之主要因素及理由

於達至吾等對出售事項(包括持續關連交易)之意見時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

(1) 貴集團之背景資料

貴集團主要從事眼鏡架及太陽眼鏡之製造及買賣業務以及物業投資。

下表列載摘錄自 貴公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)及 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)之 貴集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度之財務資料概要:

	截至三月三十一日止年度					
	二零一四年 千港元 (經重列)		二零一五年 千港元 (經審核)		二零一六年 千港元 (經審核)	
收益	<b>377,200</b>		<b>261,682</b>		<b>211,518</b>	
—銷售貨品	376,318	99.8%	259,848	99.3%	206,597	97.7%
—租金收入	882	0.2%	1,834	0.7%	4,921	2.3%
毛利/(損)	<b>2,568</b>		<b>(10,626)</b>		<b>(9,781)</b>	
除稅前虧損	(70,989)		(88,239)		(92,425)	
年度虧損	<b>(70,978)</b>		<b>(87,686)</b>		<b>(90,129)</b>	
母公司擁有人 應佔虧損	<b>(68,300)</b>		<b>(84,230)</b>		<b>(86,729)</b>	
			於三月三十一日			
	二零一四年 千港元 (經重列)		二零一五年 千港元 (經審核)		二零一六年 千港元 (經審核)	
非流動資產	240,549		311,567		254,808	
流動資產	191,851		137,951		125,158	
流動負債	58,547		79,260		105,030	
非流動負債	2,475		8,462		7,795	
流動資產淨值	133,304		58,691		20,128	
資產淨值	371,378		361,796		267,141	



(i) 截至二零一五年三月三十一日止年度

貴集團的收入由截至二零一四年三月三十一日止年度的約377,200,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度的約261,700,000港元，下降約30.6%。誠如二零一五年年報所述，減少主要因為(i) 貴集團縮減生產部門人數。在削減成本的同時，經營規模減小，這亦導致產能降低；及(ii) 貴集團歐洲市場仍未能從低迷的經濟狀況中復甦。人民幣於截至二零一五年三月三十一日止年度內若干月份兌美元維持強勢。以人民幣計算的中國勞工成本及相關開支亦維持在較高水平，而 貴集團生產效率的問題仍然有待改進。 貴集團亦遭受壞賬撇銷約9,600,000港元， 貴集團獲悉該等款項應由遭遇強制清盤的前主要客戶支付。因此， 貴集團擁有人應佔虧損由截至二零一四年三月三十一日止年度約68,300,000港元倒退至截至二零一五年三月三十一日止年度約84,200,000港元。如二零一五年年報所述， 貴集團已精簡深圳工廠的部分生產流程，騰出部分樓面空間經已出租，賺取額外收入， 貴集團將沿用此策略。誠如 貴集團管理層所告知，深圳廠房(「深圳廠房」)指部分出售物業。出售物業之A區廠房現由出售公司出租予獨立第三方。

非流動資產總值由二零一四年三月三十一日的約240,500,000港元增加至二零一五年三月三十一日的約311,600,000港元，主要由於 貴集團若干土地及樓宇轉撥至投資物業後重估所致。該等土地及樓宇的賬面淨值約為13,500,000港元，並由獨立物業估值師於公開市場按現有使用基準重新估值約93,000,000港元。流動資產淨值由二零一四年三月三十一日的約133,300,000港元大幅減少至二零一五年三月三十一日的約58,700,000港元，主要由於二零一五年三月三十一日存貨大量減少約19,200,000港元；應收貿易款項大幅下降約33,100,000港元及動用銀行融資約35,900,000港元，而二零一四年三月三十一日為零港元。 貴集團於二零一四年及二零一五年三月三十一日的資產淨值分別約371,400,000港元及361,800,000港元，維持大致相似水平。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度

貴集團的收入由截至二零一五年三月三十一日止年度的約261,700,000港元減少至截至二零一六年三月三十一日止年度的約211,500,000港元，下降約19.2%。誠如二零一六年年報所述，眼鏡銷售減少乃由於市況疲弱

及貴集團削減產能所致。貴集團管理層削減成本。截至二零一六年三月三十一日止年度的生產員工人數較去年大致減少16.6%。向歐洲客戶的銷售額減少約19.8%，或許由於歐洲貨幣貶值及持續經濟不振所致。向貴集團第二大銷售客戶美國的銷售額減少約18.6%。人民幣轉弱有助於降低貴集團於中國向工人支付的成本。然而，貴公司委聘財務及法律專業人士幫助探究多項增強貴公司財務狀況的方案，產生大量昂貴費用。貴集團擁有人截至二零一六年三月三十一日止年度應佔虧損由截至二零一五年三月三十一日止年度的約84,200,000港元輕微增加至截至二零一六年三月三十一日止年度的約86,700,000港元。

非流動資產總值由二零一五年三月三十一日的約311,600,000港元減少至二零一六年三月三十一日的約254,800,000港元，主要由於物業、廠房及設備折舊以及投資物業公平值變動虧損淨值約23,900,000港元所致。流動資產淨值由二零一五年三月三十一日的約58,700,000港元大幅減少至二零一六年三月三十一日的約20,100,000港元，主要由於存貨大量減少約21,100,000港元及因已收按金產生的其他應付款項、應計費用及按金大幅增加約24,100,000港元所致。吾等自貴集團管理層獲悉，誠如貴公司於二零一六年一月十八日所公佈，已收按金乃來源於出售貴集團之附屬公司東莞精奇機械科技有限公司。資產淨值由二零一五年三月三十一日的約361,800,000港元減少至二零一六年三月三十一日的267,100,000港元。

### 展望

誠如二零一六年年報所述，貴集團眼鏡產品的主要客戶之購買意慾預期仍然低企，歐洲客戶受經濟低迷及貨幣疲軟所影響。美洲經濟較好但客戶卻更有成本意識，部分客戶轉而選擇更為便宜之生產商。需求減少導致競爭加大。此趨勢可能持續。截至二零一六年三月三十一日，貴集團在開發及推廣印有我們自身品牌之產品方面投入較多資源。管理層對此發展充滿希望，但預期其將需要一段時間方能取得成果。根據二零一六年年報，貴集團著力推廣People by People品牌之眼鏡產品。彼等主要透過貴集團之香港零售門店、深圳眼鏡店及網上店鋪進行銷售。People by People品牌下之手袋銷售是貴集團測試新收益渠道之另一嘗試。選擇此分部是因為其為時尚配飾之一部分。

吾等與貴集團之管理層進一步討論並知悉，「People by People」品牌由貴集團自二零一二年六月起首創。品牌發展需要時間取得成效。由於「People by People」營運時間較短，貴集團已投入更多資源開發及推廣該

## 獨立財務顧問函件

品牌。新店舖於二零一六年七月在尖沙嘴開業，以進一步鞏固品牌知名度。於不遠將來，貴集團計劃繼續為該品牌的發展投入更多財務資源並努力推廣。

亦如二零一六年年報所述，收取租金是善用貴集團因削減經營規模而不能完全使用之房地產資產之方式。其為貴集團提供穩定的收入來源並將繼續帶來收入。然而，鑑於中國經濟增長放緩及貴集團可用閒置生產空間之規模有限，其僅會為適度穩定的收入來源，而非一股快速及巨大之增長潛力。管理層正探索提升貴集團營運之各種方式，包括增大收益及削減成本的途徑。

貴集團目前租出部分出售物業並產生月租金人民幣381,712元。於出售完成後，相關物業將不再為貴集團產生租金收入。貴集團之管理層表示以下投資物業將繼續為餘下集團產生租金收入：

位置	租期	每月租金收入
觀塘興業街16-18號 美興工業大廈B座 6樓1單元	二零一四年九月十五日至 二零一七年九月十四日	27,000港元
觀塘興業街16-18號 美興工業大廈B座 6樓B2廠房	二零一四年七月八日至 二零一六年七月七日(附註)	17,800港元
觀塘興業街16-18號 美興工業大廈B座 3樓B7廠房	二零一五年四月一日至 二零一七年三月三十一日	25,000港元
廣東省東莞市謝崗鎮 塘文前藍麻嬌	二零一五年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣46,500元

附註：根據貴集團之管理層所告知，有關合約正在協商中，租戶仍按先前租金支付。

(2) 進行出售事項及售後租回的理由及裨益

貴集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度分別錄得毛損約10,600,000港元及9,800,000港元。貴集團的虧損淨值由約71,000,000港元增加至截至二零一五年三月三十一日止年度的約87,700,000港元，並進一步增加至截至二零一六年三月三十一日止年度的約90,100,000港元。誠如董事會函件所述，董事會認為，由於貴集團持續財政虧損、市場不景氣及貴集團無法增加貴集團產品平均售價，此舉有利於貴集團變現其於出售公司之投資。

貴集團流動資產淨值歷年來倒退，主要由於縮減經營規模，導致存貨及應收貿易款項大幅減少。另一方面，貴集團計息銀行借貸由二零一四年三月三十一日的零港元增加至二零一五年三月三十一日的約35,900,000港元，並進一步增加至二零一六年三月三十一日的約45,300,000港元。倘出售事項完成，出售事項產生之所得款項淨額將對貴集團現金流及財務狀況有積極影響，並將用作貴集團一般營運資金。有關出售事項之財務影響之詳情，請參閱本函件「出售事項之財務影響」段落。出售公司之主要資產由出售物業組成。變現於出售公司之投資乃遵循貴集團之削減成本策略，此舉較任何計息外部融資而言將不會對貴集團資產負債狀況產生額外負擔。

出售物業包括位於中國深圳市龍崗區橫崗鎮六約社區金泉三路1號A區廠房、A區宿舍、B區廠房、B區宿舍、C區廠房及C區宿舍之物業

根據售後租回協議，貴集團將租回部分B區廠房、部分B區宿舍、部分C區廠房及部分C區宿舍。貴集團將不會租回A區廠房及A區宿舍（「A區物業」）。吾等自貴集團管理層獲悉，售後租回物業現用作貴集團產品生產之生產設施。為確保貴集團產品生產不出現中斷，高雅眼鏡製造廠（貴集團全資附屬公司）及出售公司訂立售後租回協議。

A區物業目前被出售公司出租予獨立第三方，用作廠房及宿舍。吾等自二零一六年年報知悉，貴集團管理層精簡生產員工以實現成本控制及縮減產能。截至二零一六年三月三十一日止年度的生產員工人數較截至二零一五年三月三十一日止年度大致減少約16.6%。貴集團管理層進一步告知，深圳廠房

## 獨立財務顧問函件

的僱員人數因調整工作流程由二零一五年九月的約1,200人減少至二零一六年九月的約780人。貴集團將須縮減深圳廠房生產及營運空間。因此，雖然出售物業將不會全部租回，貴集團日常營運將不會受到不利影響，且將能透過就其現有生產及營運規模減少多餘空間節約成本。

誠如董事會函件所述，於出售完成後，餘下集團仍將持有(或租賃售後租回協議項下之物業)以下位於中國及香港之工業物業。貴集團管理層亦表示各工業物業之產能載列如下：

物業	位置	用途	產能
售後租回協議項下之部分B區及C區廠房	深圳市龍崗區橫崗鎮六約社區金泉三路1號	貴集團之生產設施	平均佔 貴集團於二零一六年四月至九月產品產量之58%
中國之工業綜合大樓	廣東省東莞市謝崗鎮大厚村銀湖工業區(「東莞廠房」)	貴集團之生產設施	平均佔 貴集團於二零一六年四月至九月產品產量之42%
中國之廠房	廣東省東莞市謝崗鎮塘文前藍麻嬌	出租予獨立第三方	物業租出，無產量
香港之廠房單位	九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座8樓B2&B4廠房及4樓B5廠房	貴集團之辦公室及儲藏	無產量
香港之廠房單位	九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座6樓B1&B2廠房	出租予獨立第三方	物業租出，無產量
香港之廠房單位	九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座3樓B7廠房	出租予獨立第三方	物業租出，無產量

## 獨立財務顧問函件

貴集團管理層表示，貴集團將不會依賴售後租回物業經營其眼鏡業務，因為：(i)當前近半產量由東莞廠房進行；及(ii)東莞廠房有擴大空間(倘需要)。

經考慮以上所述，包括(i) 貴集團持續虧損情況，貴集團資產淨值狀況歷年來倒退及誠如二零一六年年報所披露，除非世界經濟強勁反彈或在產品設計或原材料應用方面出現突破趨勢，否則未來一年客戶需求預期將乏善可陳；(ii)出售事項所得款項將提供額外一般營運資金改善貴集團財務狀況；(iii)出售事項符合貴集團削減成本策略以應對疲軟的消費者需求及經濟狀況；(iv)透過售後租回，貴集團當前於出售物業的生產於出售事項後將不會中斷。此舉將避免尋找及遷往合適新處所及安置新設施之行政時間及成本，吾等認同董事之觀點，雖然出售事項及持續關連交易並非於貴集團一般業務過程中進行，彼等符合貴公司及其股東之整體利益。

出售事項所得款項將用作一般營運資金。本通函附錄一「營運資金」一段提到，董事認為，如無發生不可預見之情況，經考慮貴集團可用財務資源(包括內部產生資金及現時可用銀行融資及(尤其是)出售事項之成效及及時收取出售事項所得款項)，貴集團將擁有充裕營運資金，足以應付其現時及自通函日期起計至少十二個月之需求。我們已審閱二零一六年年報及貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之管理賬目。誠如貴集團管理層所告知，貴集團現金及現金等價物由二零一六年三月三十一日的45,000,000港元顯著下降至二零一六年九月三十日的19,000,000港元，主要由於償還銀行貸款及日常營運所用。同時，由於結算銀行貸款，貴集團銀行借貸由二零一六年三月三十一日的45,300,000港元削減至二零一六年九月三十日的35,700,000港元。由於貴集團現金狀況削減且持續虧損，吾等與貴集團管理層一致同意，較任何計息外部融資而言，來自變現出售公司投資之出售事項所得款項有利於貴集團增強其營運資金且將不會對貴集團資產負債狀況產生額外負擔。

(3) 出售公司之背景資料

**出售公司**

出售公司為一間於香港註冊成立之有限公司。誠如董事會函件所述，出售公司為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有及出租。 貴集團管理層確認，於最後可行日期，出售公司之主要資產由出售物業組成。

**出售公司之財務資料**

下表概述出售公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
除稅前溢利(虧損)	(22,224)	827
除稅後溢利(虧損)	(20,664)	817

出售公司於二零一六年九月三十日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為116,200,000港元及63,500,000港元，乃摘錄自出售公司之管理賬目。

**出售物業**

以下載列出售公司擁有之出售物業詳情：

**A區廠房及A區宿舍**

土地使用權期限	自一九九一年十一月二十八日起至二零四一年十一月二十七日屆滿
土地用途	工業
建築面積	14,600.86平方米(A區廠房) 10,687.77平方米(A區宿舍)

## 獨立財務顧問函件

佔用詳情 A區廠房及部分A區宿舍(該宿舍的第一層由 貴集團佔用(附註))按租約出租,由二零一四年十二月一日起至二零一七年十一月三十日屆滿,月租金為人民幣381,712元。

於二零一六年九月三十日 人民幣33,600,000元(A區廠房)  
之市值 人民幣22,400,000元(A區宿舍)

附註:據 貴集團管理層告知,A區宿舍的第一層現由 貴集團用作員工餐廳。

### **B區廠房及B區宿舍**

土地使用權期限 自一九九二年一月一日起至二零四一年十二月三十一日屆滿

土地用途 工業用途

建築面積 4,236.4平方米(B區廠房)  
2,978.5平方米(B區宿舍)

佔用詳情 B區廠房及B區宿舍由 貴集團佔用。

於二零一六年九月三十日 人民幣9,700,000元(B區廠房)  
之市值 人民幣6,300,000元(B區宿舍)

### **C區廠房及C區宿舍**

土地使用權期限 自一九九二年一月一日起至二零四二年一月一日屆滿

土地用途 工業用途

建築面積 24,423.72平方米(C區廠房)  
15,030.07平方米(C區宿舍)

佔用詳情 C區廠房及C區宿舍由 貴集團佔用。

於二零一六年九月三十日 人民幣56,200,000元(C區廠房)  
之市值 人民幣31,600,000元(C區宿舍)



誠如獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司所評估，於二零一六年九月三十日，A區廠房、A區宿舍、B區廠房、B區宿舍、C區廠房及C區宿舍之市值合共達人民幣159,800,000元(相當於約185,368,000港元)。有關估值詳情載於本通函附錄二估值報告。

#### (4) 出售協議及售後租回協議之主要條款

##### 出售協議

於二零一六年十月十四日(交易時段後)，出售事項買方及出售事項賣方(即 貴公司之全資附屬公司)訂立出售協議，以出售出售公司之全部已發行股份及出售公司結欠出售事項賣方之所有未償還款項，總代價為187,000,000港元。

##### 代價

出售代價187,000,000港元由出售完成時的出售股份及應付出售貸款組成。出售貸款指出售公司應付及結欠出售事項賣方本金總額為45,584,000港元之集團間賬款(免息、無抵押且須應要求償還)。

誠如董事會函件所述，出售代價乃訂約方按一般商業條款及經參考物業估值報告後公平協商達至。為評估出售代價是否公平合理，吾等已審閱 貴公司所提供出售公司管理賬目中於二零一六年九月三十日之資產負債表，有關報表顯示出售物業為出售公司之主要資產。吾等亦已審閱本通函附錄二所載估值報告，知悉出售物業於二零一六年九月三十日之估值總額為人民幣159,800,000元(相當於約185,368,000港元)。出售代價較估值溢價約0.88%。

##### 估值

吾等已與獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就達致估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。於吾等與獨立物業估值師之討論中，吾等注意到獨立物業估值師曾對出售物業進行實地視察。根據估值報告，對出售物業進行估值時，獨立物業估值師假設該等物業以其現有狀況

及在可即時交吉的情況下出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易採納直接比較法。吾等自估值報告獲悉，A區廠房及部分A區宿舍按租約出租。吾等已與獨立物業估值師進行討論，並獲告知根據彼等之經驗及知識，租約物業與相同交吉物業間的差異並不重大。

獨立物業估值師確認，對出售物業進行估值時，其已遵守上市規則第5章所載之所有相關規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則(二零一二年版)。

有關估值基準及假設之進一步詳情載於本通函附錄二所載估值報告。

由於出售代價187,000,000港元較估值溢價約0.88%，吾等認為，出售協議之條款乃按正常商業條款訂立，而出售代價就獨立股東而言屬公平合理。

### 售後租回協議

作為出售完成的一項條件，高雅眼鏡製造廠(貴公司全資附屬公司)與出售公司已於二零一六年十月十四日(交易時段後)訂立一份售後租回協議，據此，出售公司(作為出租人)將向高雅眼鏡製造廠(作為承租人)出租售後租回物業，月租金為372,000港元。

售後租回協議之主要條款載列如下：

租賃物業：	部分B區廠房、部分B區宿舍、部分C區廠房及 部分C區宿舍
開始日：	須待出售完成及於完成當日(「開始日」)開始
租賃期：	開始日起為期兩年，惟高雅眼鏡製造廠有權於 開始日後一年根據售後租回協議之條款終止售 後租回協議
租金：	每月372,000港元
押金：	372,000港元，即一個月月租

## 獨立財務顧問函件

### 年度上限

截至三月三十一日止年度		
二零一七年	二零一八年	二零一九年
港元	港元	港元
1,302,000	4,464,000	3,162,000

附註：假設開始日為二零一六年十二月十五日。

誠如董事會函件所述，年度上限乃經參考售後租回協議項下每月應付租金後釐定，而每月應付租金乃經參考公平租金意見函件所載售後租回物業臨近可資比較工業物業當前市場租金後釐定。截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度之年度上限或會根據開始日（視乎（其中包括）出售完成而定）之實際日期予以調整。

雖然吾等並未對售後租回物業性質類似之物業可取得的市場租金進行任何獨立調研，吾等認為，獨立物業估值師透過將售後租回物業與可資比較工業物業市場租金作比較而達致公平租金意見函件屬公平合理。獨立物業估值師編製公平意見函件所採納方法之詳情於下段討論。

獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司認為，售後租回物業（包括但不限於年期、押金、租金款項、終止及其他條款及條件）之租約乃按正常商業條款經公平磋商後訂立、符合相關類別合約／協議之正常商業慣例且按當時市場水平進行。吾等已審閱獨立物業估值師於二零一六年十一月十八日發出之公平租金意見函件，並知悉獨立物業估值師經參考可資比較市場租金後採納比較法評估售後租回物業租約之市場租金。於評估過程中，獨立物業估值師已分析附近相關物業之租務證據；並已假設，除另有指明外，可資比較物業乃根據正常條款及條件出租。吾等就相關售後租回物業與可資比較物業之間樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素作出適當調整。

獨立物業估值師確認，對售後租回物業租約進行評估時，其已遵守上市規則第5章所載之所有相關規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（二零一二年版）。

鑒於(i)截至二零一九年三月三十一日止三個年度各年之年度上限與售後租回物業租約於各財政年度相關合共月份之月租金相同；(ii)租金率符合市場租金率；及(iii)相關售後租回物業將繼續用於生產 貴集團之產品，吾等認為，售後租回協議(包括年度上限)之條款乃按正常商業條款訂立；雖然持續關連交易並非於 貴集團一般業務過程中進行，其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。

### 對獨立物業估值師進行盡職審查

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i) 貴公司就出售物業之估值報告及公平租金意見函件委聘獨立物業估值師之條款；(ii)獨立物業估值師有關編製估值報告及公平租金意見函件之資格及經驗；及(iii)獨立物業估值師就對出售物業進行估值及編製公平意見函件時所採取之步驟及盡職審查措施。根據獨立物業估值師提供的委聘函件及其他相關資料以及吾等與獨立物業估值師之面談，吾等信納獨立物業估值師之委聘條款及其就編製出售物業之估值報告及公平意見函件之資格及經驗。獨立物業估值師亦確認，其獨立於 貴公司、出售事項賣方、出售事項買方、出售公司及彼等各自之聯繫人。

## (5) 出售事項及售後租回之財務影響

### A. 收益

根據出售公司於二零一六年九月三十日之未經審核財務資料及出售代價187,000,000港元， 貴集團預期於出售完成後自出售事項確認收益約77,933,000港元(未扣除交易成本)。出售事項之實際收益可能有所不同，將根據出售公司於出售完成日期之財務狀況釐定並經審核後，方可作實。 貴集團因出售A區物業，租金收入每年將減少約人民幣4,600,000元(相當於約5,300,000港元)，A區廠房及A區宿舍現按租約租出，於二零一七年十一月三十日屆滿，月租金為人民幣381,712元。另一方面， 貴集團因售後租回將每年產生租金開支約4,500,000港元。

B. 資產淨值

於二零一六年三月三十一日，貴集團之資產淨值達約267,100,000港元。在不考慮出售事項之相關交易成本之情況下，預期貴集團之資產淨值於出售完成後將增加潛在出售收益約77,933,000港元(待審核)。

C. 流動資金

於二零一六年三月三十一日，貴集團之流動資產淨值約為20,100,000港元。假設出售完成於二零一六年三月三十一日落實，預期貴集團之流動資產淨值(不包括出售公司之流動資產淨值)將增加187,000,000港元(即出售代價)。

上述分析僅供參考之用，而不應作為貴集團於訂立出售協議或出售完成後之財務狀況之指標。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)出售協議之條款及售後租回協議(包括年度上限)之條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立；及(ii)雖然出售事項(包括持續關連交易)並非於貴集團一般業務過程中進行，其符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准出售事項及出售協議項下擬進行之交易(包括簽署售後租回協議作為出售完成之條件之一)。

此致

高雅光學國際集團有限公司獨立董事  
委員會及獨立股東 台照

代表  
滙盈融資有限公司

董事總經理  
周景輝

董事  
范靜怡

謹啟

二零一六年十一月二十四日

## 1. 本集團截至二零一六年三月三十一日止四個年度之綜合財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年止四個年度各年之財務資料於以下文件披露，該等文件分別於港交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.elegance-group.com)刊發：

二零一三年年報(第26至92頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0717/LTN20130717258C.pdf>

二零一四年年報(第26至94頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0716/LTN20140716523C.pdf>

二零一五年年報(第32至104頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0716/LTN20150716198C.pdf>

二零一六年年報(第36至106頁)：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0722/LTN20160722124C.pdf>

「二零一六年三月三十一日財務報表附註

### 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。如附註2.4所進一步詳述，該等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、可供出售金融資產及按公允值計入損益之股權投資(彼等按公允值計量)以及持作出售非流動資產(其按其賬面值與公允值減銷售成本之較低者列賬)除外。除非另有註明，否則此等財務報表以港元呈列，所有數值均按四捨五入法調整至最接近之千位。

#### 持續經營基準

本集團於本年度錄得綜合淨虧損90,129,000港元(二零一五年：87,686,000港元)及經營業務所得淨現金流出44,485,000港元(二零一五年：29,363,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團有現金及現金等值44,965,000港元（二零一五年：40,985,000港元）及未償還計息銀行借貸利息45,265,000港元（二零一五年：35,880,000港元），其將於二零一六年三月三十一日後十二個月內到期償還或續期。

董事認為，本集團有充足營運資金撥付其運營及於到期時履行其財務責任，因此，董事相信經計及下列各項按持續經營基準編製財務報表屬合適：

- (i) 於二零一六年三月三十一日，本集團有未使用銀行融資14,735,000港元，將於報告期末起計一年內到期，這令本集團能夠自銀行取得額外借貸。本公司董事認為，銀行願意於到期後續新該融資。於報告期末之後於二零一六年四月二十九日，銀行同意續新本集團之現有銀行融資60,000,000港元；
- (ii) 於二零一六年三月三十一日，本集團有計息銀行借貸45,265,000港元。儘管銀行借貸將於一年內到期，但本集團將積極就本集團銀行借貸到期後將其續新與銀行進行磋商，以取得必要資金滿足於可預見未來撥付本集團之營運資金及財務需求。董事認為，本集團將能夠於到期後將銀行借貸續期或再融資；
- (iii) 管理層一直致力於透過各類收緊成本控制措施提升本集團之經營業績及現金流量，並尋求新投資及業務機會以提升本集團之盈利能力及現金流量；及
- (iv) 於二零一六年三月三十一日，本集團有物業（包括位於香港及中國之土地及樓宇）及投資物業可用作本集團進一步借貸之抵押品或變現充足現金以撥付其營運資金。

倘本集團無法持續經營，則將作出調整以撇減資產價值至其可收回金額並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整之影響並無於綜合財務報表反映。」

## 2. 債務聲明

於二零一六年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之債務總額約為36,000,000港元,包括有抵押計息銀行借貸約36,000,000港元。

本集團之銀行融資乃以(i)於二零一六年九月三十日抵押本集團賬面淨值約18,000,000港元之若干土地及樓宇及(ii)本公司作出之企業擔保60,000,000港元作抵押。

於二零一六年九月三十日,除上文所述者或通函所作其他披露外,本集團於二零一六年九月三十日營業時間結束時,並無任何尚未償還之其他按揭、押記、債券、貸款資金、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或承購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或任何重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為,如無發生不可預見之情況,經考慮本集團可用財務資源(包括內部產生資金及現時可用銀行融資及(尤其是)出售事項之成效及及時收取出售事項所得款項),本集團將擁有充裕營運資金,足以應付其現時及自本通函日期起計至少十二個月之需求。

營運資金預測乃根據(i)現時的事件、董事的計劃及意向以及董事預期發生的事件;(ii)本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績;(iii)本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之管理賬目;及(iv)本集團於二零一六年十月一日至二零一七年十一月三十日期間之現金流預測編製。

## 4. 重大不利變動

除本通函披露者外,截至最後可行日期(包括該日),自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起,董事並不知悉本集團財務或交易狀況之任何重大不利變動。

## 5. 財務及交易前景

本集團主要從事眼鏡架及太陽眼鏡之製造及買賣業務及物業投資。董事確認,除下文所述者外,本集團之主要業務活動將不會因出售事項出現重大變動。出售公司擁有出售物業,被本集團的一間主要附屬公司用作其中一個生產基地。另一個生產基地位於東莞。儘管進行出售事項,生產營運將不會中斷,業務亦將照常進行。



收入方面，由於部分深圳物業已出租予獨立第三方，此相關租金收入於完成出售事項後將不會計入本集團賬目。年度總收入僅約5,300,000港元，對本集團收入而言並不重大。同時，出售事項完成時，因屬自用物業而預支之折舊費用及其他物業相關開支將予以免除。該等年度收益約為2,000,000港元，將抵銷售後租回協議產生之部分年度租金開支4,500,000港元。物業開發方面，本公司計劃，管理層將繼續控制及削減本集團生產相關成本，旨在重獲財務盈利能力。加大銷售及市場推廣力度亦將增加本集團產品需求。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話：(852) 2529 6878  
傳真：(852) 2529 6806  
電郵：info@romagroup.com  
http://www.romagroup.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的多項物業

吾等根據閣下的指示，對高雅光學國際集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)對中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行檢查，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零一六年九月三十日的市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一六年十一月二十四日的通函。

## 1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

就中國的物業，吾等以直接比較法估值，即假設該等物業以其現有狀況及在可即時交吉的情況下出售，並參考有關市場上可資比較的銷售交易，對該等物業進行估值。

### 3. 業權調查

就於中國的物業而言，吾等已獲提供多份業權文件摘要副本及獲 貴集團告知，並無其他相關文件。此外，由於中國土地登記系統的性質，吾等無法檢查文件正本以確認並無列於交予吾等的副本的修訂。因此，在估值過程中，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問盈科律師事務所就於中國的物業業權所提供的意見及資料。所有文件僅供參考之用。

吾等亦依賴 貴集團作出的意見，即 貴集團對可自由轉讓的物業擁有有效及強制性業權，且待應付年度政府租金／土地使用費用及所有必需補地價／購買代價已全數結清之後，於授出的全部未到期期間，擁有自由及不間斷使用該物業的權利。

### 4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況於市場出售，而並無憑藉可影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的該等物業作出撥備。

### 5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

### 6. 估值考慮

吾等已視察該等物業之外部及(於可能情況下)內部。吾等並無對該等物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則(二零一二年版)所載之所有規定。

## 7. 備註

除另有所指外，吾等的估值中所列示的金額均指人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

高雅光學國際集團有限公司  
九龍觀塘  
興業街16-18號  
美興工業大廈B座  
8樓B2及B4室

代表  
羅馬國際評估有限公司

董事  
李偉健博士  
*BCom(Property) MFin PhD(BA)*  
*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*  
謹啟

二零一六年十一月二十四日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過12年的估值經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
1.	中國廣東省深圳市龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 A區廠房	人民幣33,600,000元
2.	中國廣東省深圳市龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 A區宿舍	人民幣22,400,000元
3.	中國廣東省深圳市龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 B區宿舍	人民幣6,300,000元

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

## 編號 物業

- |    |  |                |
|----|--|----------------|
| 4. | 中國廣東省深圳市龍崗區<br>橫崗鎮六約社區<br>金泉三路1號<br>B棟廠房 | 人民幣9,700,000元  |
| 5. | 中國廣東省深圳市龍崗區<br>橫崗鎮六約社區<br>金泉三路1號<br>C棟宿舍 | 人民幣31,600,000元 |
| 6. | 中國廣東省深圳市龍崗區<br>橫崗鎮六約社區<br>金泉三路1號<br>C棟廠房 | 人民幣56,200,000元 |

---

總計：人民幣159,800,000元

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
1.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 A區廠房	目標工業開發項目A區包括地盤面積約10,179.9平方米(或約109,576平方呎)土地上於一九九六年前後竣工的7層宿舍及6層廠房。  該物業的建築面積為約14,600.86平方米(或約157,164平方呎)。  該物業的土地使用權期限自一九九一年十一月二十八日開始並於二零四一年十一月二十七日屆滿，作工業用途。	據 貴集團告知，該物業連同部分2號物業按租約租出。詳情請參閱附註2。	人民幣33,600,000元

## 附註：

1. 根據日期為二零零零年八月十一日之房地產權證(深房地字第6000031950號)，該物業建築面積為14,600.85平方米，由融豐有限公司合法擁有用作廠房用途。
2. 根據融豐有限公司與深圳市百福珠寶有限公司訂立之日期分別為二零一四年十一月十三日及二零一五年十二月二十五日之租賃協議及補充協議，總建築面積為23,857平方米的A區廠房、部分A區宿舍及值班崗亭自二零一四年十二月一日起至二零一七年十一月三十日止期間按月租金人民幣381,712元(不包括管理費、差餉及其他開支)出租。
3. 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - a. 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
  - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
  - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
  - e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 A區宿舍	目標工業開發項目A區包括地盤面積約10,179.9平方米(或約109,576平方呎)土地上於一九九六年前後竣工的7層宿舍及6層廠房。  該物業的總建築面積為約10,687.77平方米(或約115,043平方呎)。  該物業的土地使用權期限自一九九一年十一月二十八日開始並於二零四一年十一月二十七日屆滿，作工業用途。	據 貴集團告知，部分該物業連同1號物業按租約租出。詳情請參閱附註2。  該物業的第一層由 貴集團佔用。	人民幣22,400,000元

## 附註：

- 根據日期為二零零零年三月二十一日之深圳市房地產權證(深房地字第6000026476號)，該物業建築面積為10,687.77平方米，由融豐有限公司合法擁有用作宿舍用途。
- 根據融豐有限公司與深圳市百福珠寶有限公司訂立之日期分別為二零一四年十一月十三日及二零一五年十二月二十五日之租賃協議及補充協議，總建築面積為23,857平方米的A區廠房、部分A區宿舍及值班崗亭自二零一四年十二月一日起至二零一七年十一月三十日止期間按月租金人民幣381,712元(不包括管理費、差餉及其他開支)出租。
- 該物業於估值日期之價值明細如下：

1幢宿舍：	人民幣11,200,000元
2幢宿舍：	<u>人民幣11,200,000元</u>
總計：	<u><u>人民幣22,400,000元</u></u>
- 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；



- b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
- c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
- d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
- e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 B區宿舍	目標工業開發項目 BC區包括地盤面積約 20,622.1平方米(或約 221,976平方呎)土地上於 一九九四年前後竣工的各 項樓宇。  該物業的總建築面積為約 2,978.5平方米(或約32,061 平方呎)。  該物業的土地使用權期限 自一九九二年一月一日開 始並於二零四一年十二月 三十一日屆滿，作工業用 途。	據 貴集團告知，該物 業由 貴集團佔用。	人民幣6,300,000元

## 附註：

1. 根據日期為一九九九年十二月一日之深圳市房地產權證(深房地字第6000023508號)，該物業建築面積為2,978.5平方米，由融豐有限公司合法擁有用作宿舍用途。
2. 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - a. 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
  - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
  - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
  - e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 B區廠房	目標工業開發項目 BC區包括地盤面積約 20,622.1平方米(或約 221,976平方呎)土地上於 一九九四年前後竣工的各 項樓宇。  該物業的總建築面積為約 4,236.4平方米(或約45,601 平方呎)。  該物業的土地使用權期限 自一九九二年一月一日開 始並於二零四一年十二月 三十一日屆滿，作工業用 途。	據 貴集團告知，該物 業由 貴集團佔用。	人民幣9,700,000元

## 附註：

1. 根據日期為一九九九年十二月一日之深圳市房地產權證(深房地字第6000023508號)，該物業建築面積為4,236.4平方米，由融豐有限公司合法擁有用作廠房用途。
2. 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - a. 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
  - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
  - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
  - e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
5.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 C棟宿舍	目標工業開發項目 BC區包括地盤面積約 20,622.1平方米(或約 221,976平方呎)土地上於 二零零三年前後竣工的各 項樓宇  該物業的總建築面積為約 15,030.07平方米(或約 161,784平方呎)。  該物業的土地使用權期限 自一九九二年一月一日開 始並於二零四二年一月一 日屆滿，作工業用途。	據 貴集團告知，該物 業由 貴集團佔用。	人民幣31,600,000元

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年九月九日之深圳市房地產權證(深房地字第6000141343號)，該物業建築面積為15,030.07平方米，由融豐有限公司合法擁有用作住宅／工業附屬設施用途。
2. 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - a. 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
  - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
  - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
  - e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 估值證書

於二零一六年  
九月三十日  
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6.	中國廣東省 深圳市 龍崗區 橫崗鎮六約社區 金泉三路1號 C棟廠房	目標工業開發項目 BC區包括地盤面積約 20,622.1平方米(或約 221,976平方呎)土地上於 二零零三年前後竣工的各 項樓宇  該物業的總建築面積為約 24,423.72平方米(或約 262,897平方呎)。  該物業的土地使用權期限 自一九九二年一月一日開 始並於二零四二年一月一 日屆滿，作工業用途。	據 貴集團告知，該物 業由 貴集團佔用。	人民幣56,200,000元

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年九月九日之深圳市房地產權證(深房地字第6000141342號)，該物業建築面積為24,423.72平方米，由融豐有限公司合法擁有用作廠房用途。
2. 吾等的視察由Jeffrey Wong, B. Eng.於二零一六年十月進行。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，其中包括以下資料：
  - a. 融豐有限公司擁有該物業正式法定業權，有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁重款項；
  - b. 所有土地出讓金及附屬公用設施的其他費用已悉數結清；
  - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃條例且已獲相關政府機構批准；及
  - e. 無論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。

## 責任聲明

本通函載有遵照上市規則為提供有關本公司資料而提供之詳情。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重要方面均屬準確及完整，且不含誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事項致使本通函內任何聲明或本通函含誤導成份。

## 權益披露

### 董事及行政總裁權益

於最後可行日期，各董事及本公司行政總裁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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及港交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述本公司存置登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及港交所之權益及淡倉如下：

#### 好倉

董事姓名	所持股份數目		佔已發行股本 百分比
	實益擁有人	其他權益	
許亮華（附註）	12,308,000	141,316,000	47.47%
許駿源（附註）		141,316,000	43.66%
潘兆康	8,000,000		2.47%

附註：許亮華所持列作其他權益之141,316,000股股份包括由Best Quality Limited持有之141,116,000股股份以及由Deluxe Concept Limited持有之200,000股股份。Best Quality Limited及Deluxe Concept Limited全部已發行股本均由Wahyee (PTC) Limited以單位信託基金之受託人身份持有，而該基金則由受託人為First Advisory Trust (BVI) Limited與受益人包括許亮華先生之家庭成員（許亮華先生本身並非該全權信託之受益人，但為Wahyee (PTC) Limited之董事）之全權信託實益擁有。本集團執行董事許駿源先生為信託受益人之一。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事或本公司行政總裁及彼等各自聯繫人概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債券（視情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及港交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及港交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或為公司董事或僱員之建議董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債券（視情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及港交所之任何權益或淡倉。

### 重大訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，概無針對本公司或其任何附屬公司之重大訴訟或索償未決或威脅提起。

### 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何關聯公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

### 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立）

1. 出售協議；及
2. 東莞市謝崗資產管理有限公司與永昇科技有限公司（作為賣方，本公司之全資附屬公司（就東莞精奇機械科技有限公司全部股權而言））訂立之日期為二零一六年一月十八日之買賣協議。

### 董事於資產或合約之權益

除出售協議及售後租回協議外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於最後可行日期存續且與本集團業務有關之任何重大合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於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。

### 其他事宜

1. 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，總辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座8樓B2及B4室；
2. 麥淑芬為本公司之財務總監及公司秘書。彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會之執業會計師；
3. 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
4. 本通函及代表委任表格中英文如有歧義，概以英文版本為準。

### 專家資格及同意書

以下為發出意見或建議供載入本通函之專家資格：

名稱	資格
滙盈融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，上述各專家：

1. 概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)；



2. 概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃，或擬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；及
3. 已就刊發本通函發出書面同意書，同意按現有形式及內容載入及提述其名稱、函件或報告，且目前尚未撤回。

### 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何營業日(周六除外)之正常營業時間期間，以下文件副本將於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍觀塘興業街16-18號美興工業大廈B座8樓B2及B4室)可供查閱：

1. 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
2. 本公司截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
3. 載有其向獨立股東提出之意見之獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
4. 獨立財務顧問函件，載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
5. 羅馬之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
6. 本附錄三「重大合約」一段所提述之重大合約之副本；
7. 售後租回協議；
8. 本附錄三「專家資格及同意書」一段所提述之書面同意書；及
9. 本通函。

# 股東特別大會通告



## ELEGANCE OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 高雅光學國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：907)

茲通告高雅光學國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月十二日(星期一)下午三時正假座香港皇后大道中39號豐盛創建大廈18樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

謹此批准、確認及追認高雅眼鏡投資有限公司與Tycoon New Investments Limited訂立之日期為二零一六年十月十四日之出售協議(「出售協議」)(定義見本公司日期為二零一六年十一月二十四日之通函(「通函」))(註有「A」字樣的出售協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)之條款及條件及其項下擬進行之交易(包括高雅眼鏡製造廠有限公司與Tycoon New Investments Limited訂立之日期為二零一六年十月十四日之售後租回協議(定義見通函)及截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度有關之建議年度上限(定義及詳情載於通函))；及謹此授權本公司任何董事在其認為對落實本決議案或就此而言屬必要或合適之情況下給出、作出、簽署、執行(親筆簽名或加蓋印章或作為契據)及交付任何文件以及全部有關契據、協議、函件、通知、證書、申請、回執、收據、授權文件、指令、減免、豁免、代表、委任法律文件代理及其他文件(無論是否屬類似性質)。」

承董事會命  
高雅光學國際集團有限公司  
董事  
潘兆康

香港，二零一六年十一月二十四日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任其他人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東可委任超過一名代表代其出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人或為一間公司之本公司股東的一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使其或彼等所代表的本公司股東可行使的權利。
2. 委任代表之文據須由委任人或委任人正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為法團，則委任代表之文據必須蓋上公司印鑑或由獲授權簽署的高級職員、代表或其他獲授權人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而無須進一步證明。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署的授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
4. 遞交委任代表文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，於該種情況下，委任代表文據應被視作已撤回論。
5. 若任何股份由聯名持有人共同持有，則任何一位聯名持有人或委派代表在會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但若超過一位該等聯名持有人出席大會，則排名較前者親自或委派代表出席大會的投票將獲接納而排除其他聯名持有人的投票在外，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名的次序釐定。
6. 大會將採用投票表決方式進行投票。