
此 乃 重 要 通 函 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、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售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致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) 有關出售出售公司之全部已發行股份及其結欠之貸款
之須予披露及關連交易
(2) 重選退任董事
及
(3) 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

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

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。

高雅光學國際集團有限公司之董事會函件載於本通函第4頁至11頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問寶積資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第13頁至25頁。

本公司謹訂於二零一八年三月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈26樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第39頁至40頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。此代表委任表格亦已刊載於香港聯合交易所有限公司之網站 www.hkexnews.hk。

無論閣下是否能出席股東特別大會，務請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二零一八年三月十九日(星期一)上午十一時正(香港時間)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，在此情況下，代表委任文據將被視作已撤回論。

二零一八年三月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 估值報告	26
附錄二 — 建議於股東特別大會上重選連任之董事履歷詳情	31
附錄三 — 一般資料	34
股東特別大會通告	39

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函使用時具備以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年一月二十五日之公佈，內容有關出售出售公司之全部已發行股份及其結欠之貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	高雅光學國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：907)
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	出售協議項下之先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後五個營業日內或賣方與買方可能書面協定之其他較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項向賣方支付之總代價
「按金」	指	第一筆按金及第二筆按金之統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款建議出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款訂立日期為二零一八年一月二十五日之協議

釋 義

「出售公司」	指	君河投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「高雅眼鏡投資」	指	高雅眼鏡投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之附屬公司
「高雅眼鏡製造廠」	指	高雅眼鏡製造廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「第一筆按金」	指	買方根據出售協議之條款及條件應付賣方之第一筆可退還按金，金額為10,000,000港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	由全體獨立非執行董事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之公平性及合理性向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「寶積資本」	指	寶積資本有限公司，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，即獲委任以就出售事項及其項下擬進行之交易之條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就批准出售協議及其項下擬進行之交易於股東特別大會上放棄投票之股東
「最後可行日期」	指	二零一八年三月一日，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	聯交所證券上市規則

釋 義

「許先生」	指	前任執行董事許亮華先生
「物業」	指	位於香港新界大埔大埔滘大埔公路4699號鹿茵山莊鹿茵徑第17座之物業
「買方」	指	Raising King Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「羅馬國際評估」	指	專業估值師羅馬國際評估有限公司
「銷售貸款」	指	出售公司於完成時或之前任何時間所結欠高雅眼鏡製造廠或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期或應付
「銷售股份」	指	出售公司之兩股普通股，即出售公司之全部已發行股份
「第二筆按金」	指	買方根據出售協議之條款及條件應付賣方之第二筆可退還按金，金額為10,000,000港元
「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	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易以及重選董事之建議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	高雅集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元



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：
黃志恩女士
陳偉傑先生
劉書風女士
麻伊琳女士

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：
陳淮先生
陳銘基先生
尹健民先生
陳友春先生

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈26樓

敬啟者：

- (1)有關出售出售公司之全部已發行股份及其結欠之貸款
之須予披露及關連交易
(2)重選退任董事
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)賣方根據出售協議之條款建議出售銷售股份及銷售貸款。

董事會函件

於二零一八年一月二十五日(聯交所交易時段後),賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立出售協議,據此,賣方已有條件同意出售銷售股份及促使高雅眼鏡製造廠出售銷售貸款,及買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款,總代價為79,000,000港元。

由於一項適用百分比率超過5%但低於25%,故根據上市規則第14章,出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

買方由已於過往12個月內辭任之前任執行董事許先生全資擁有,因而為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此,根據上市規則第14A章,出售事項亦構成本公司之一項關連交易並須遵守(其中包括)申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議之詳情;(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議;(iii)寶積資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;(iv)物業之估值報告;(v)重選董事;及(vi)召開股東特別大會之通告。

出售協議

日期：二零一八年一月二十五日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 高雅集團有限公司,作為賣方;及

(2) Raising King Ventures Limited,作為買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司,並由已於過往12個月內辭任之前任執行董事許先生全資擁有。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司,並為本公司之全資附屬公司。

將予出售之資產

根據出售協議,賣方已有條件同意出售銷售股份及促使高雅眼鏡製造廠出售銷售貸款,及買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款。於最後可行日期,賣方實益擁有銷售股份(相當於出售公司之全部已發行股份)。根據高雅眼鏡投資於一九九九年十月六日簽立之信託聲明,高雅眼鏡投資持有之出售公司一股股份乃以信託方式為賣方持有。

董事會函件

銷售貸款指出售公司於完成時或之前任何時間所結欠高雅眼鏡製造廠或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期或應付。於出售協議日期，銷售貸款為約17,718,700港元。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之總代價為79,000,000港元，將按以下方式支付：

- (a) 10,000,000港元將於簽署出售協議後10個營業日內由買方以現金向賣方支付，作為第一筆按金(該款項將於完成時構成代價之一部分)；
- (b) 10,000,000港元將於簽署出售協議後20個營業日內由買方以現金向賣方支付，作為第二筆按金(該款項將於完成時構成代價之一部分)；及
- (c) 餘數59,000,000港元將於完成日期由買方以現金向賣方支付。

代價乃由買方與賣方經計及專業獨立的物業市場價值評估估值師羅馬國際評估有限公司於二零一八年一月五日根據直接比較法進行的初步估值約79,000,000港元後公平磋商釐定。董事已審閱物業估值報告，並與羅馬國際評估就所採用的方法、基準及假設進行討論。董事認為，參考相關市場中可比較銷售交易的直接比較法乃評估物業時採用的通用估值方法。董事亦認為羅馬國際評估所採用之基準及假設屬公平合理。經考慮上述因素，董事認為，物業估值約79,000,000港元屬公平合理。

董事已審閱本通函附錄一所載類似物業之近期可資比較市場交易(「可資比較交易」)，並已與羅馬國際評估就彼等挑選可資比較交易之基準進行討論。董事獲悉可資比較交易的挑選基礎為經考慮如物業類型、交易日期、地點及物業質量等因素後與該物業的類似特徵。誠如羅馬國際評估所進一步告知，可資比較交易每平方呎的單位價格會作出適當調整以反映該物業與可資比較交易於物業年齡、規模、景觀及設施等若干因素方面的差異。羅馬國際評估已確認，直接比較法中所採用的有關調整參數及因素乃符合一般慣例及其他類似物業的估值標準。鑒於以上所述，董事認為挑選可資比較交易的基準乃屬公平合理。

董事會函件

董事(不包括獨立董事委員會成員,彼等將於考慮獨立財務顧問之推薦意見後發表意見)認為,訂立出售協議乃按一般商業條款進行及出售事項之條款(包括代價)屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

先決條件

完成須待下列條件獲達成(或豁免(如適用))後方可作實:

- (a) 賣方已促使出售公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提供及證明物業之妥善業權;
- (b) 物業處於交吉狀態;及
- (c) 獨立股東於將予召開及舉行之本公司股東大會上通過普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

買方可於任何時候全權酌情以書面形式豁免上文(a)及(b)項條件。上文(c)項條件不可豁免。倘上述條件於二零一八年四月三十日或之前(或賣方與買方可能以書面協定之較後日期)尚未達成(或(視乎情況而定)獲買方豁免),則出售協議將告終止及終結,而賣方須將按金(不計利息)償還予買方,且除就先前對該協議條款之任何違反外,概無訂約方須就此向對方承擔任何義務及責任。

於最後可行日期,除(a)項條件外,上述條件概無獲達成。

完成

完成出售事項將於完成日期下午五時正落實。於完成後,出售公司將不再為本公司之附屬公司。

有關出售公司之資料

出售公司為一間於香港註冊成立之公司,主要從事物業投資。出售公司之主要資產為物業,其為位於香港新界大埔大埔滘大埔公路4699號鹿茵山莊鹿茵徑第17座之住宅物業,總建築面積約為3,361平方呎。物業最初由出售公司於一九九九年十二月收購,而出售公司對物業之原收購成本約為27,538,000港元。

董事會函件

以下載列出售公司截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之財務資料：

	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 (千港元) 經審核	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 (千港元) 經審核
收益	900	900
除稅前虧損	(38)	(37)
除稅後虧損	(81)	(79)

出售公司於二零一七年九月三十日之未經審核負債淨額約為1,300,000港元。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，本集團預期就出售事項錄得除稅前未經審核收益約80,300,000港元。該除稅前未經審核收益乃基於出售事項所得款項總額79,000,000港元與出售公司於二零一七年九月三十日之負債淨額之差額估計得出。董事會預期出售事項所得款項淨額約78,000,000港元，其中約41,000,000港元將用於本集團收購星皓文化有限公司全部已發行股份之60%及其股東貸款（詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十二日之公佈），而剩餘結餘約37,000,000港元將用作本集團之一般營運資金以及潛在收購及投資。於最後可行日期，除星皓文化有限公司之收購事項外，本集團並未物色到任何潛在收購及投資目標。於完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，以及出售公司之財務業績將不再於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：907）。其附屬公司從事眼鏡架及太陽眼鏡製造及買賣、物業投資、債務及證券投資、放債以及電影發行業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，香港近期繁榮的住宅物業市場為本集團變現其於出售公司之投資及加強本集團之流動資金提供良機。董事認為，由於物業此前被賣方收購並由許先生及彼之家人持作居住用途，因此出售事項將不會對本集團之業務營運造成任何重大不利影響。此外，倘出售事項完成，出售事項所得款項淨額

董事會函件

將為本集團之現金流量及財務狀況作出正面貢獻，並將由本集團用作一般營運資金以及潛在收購及投資。

經考慮上述進行出售事項之理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款屬公平合理並符合股東整體利益。

由於概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，彼等無須就批准出售協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

買方由已於過往12個月內辭任之前任執行董事許先生全資擁有，因而為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售協議亦構成本公司之一項關連交易並須遵守（其中包括）申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立包括全體獨立非執行董事（即陳淮先生、陳銘基先生、尹健民先生及陳友春先生）之獨立董事委員會，以考慮出售事項及其項下擬進行之交易，以及出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注本通函第12頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會表決而向獨立股東提供之推薦建議。

寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第13頁至第25頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就於股東特別大會表決而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

重選退任董事

根據公司細則第101條，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或成為董事會新增成員之董事，任期僅至本公司下屆股東大會為止，並符合資格膺選連任。因此，麻伊琳女士、劉書風女士及陳友春先生將於股東特別大會上退任。麻伊琳女士及劉書風女士符合資格並願意重選連任為執行董事，以及陳友春先生符合資格並願意重選連任為獨立非執行董事。

為使股東可對重選退任董事作出知情決定，根據上市規則規定，退任董事之詳情載於本通函附錄二，以提供資料予股東。

符合資格於股東特別大會上膺選連任之獨立非執行董事陳友春先生，已根據上市規則第3.13條提交其年度獨立確認書。

本公司認為陳友春先生符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引且根據指引之條款被視作獨立人士。

股東特別大會

本公司將於二零一八年三月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈26號召開及舉行股東特別大會，以考慮並以投票表決方式酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易以及重選董事之建議。

召開股東特別大會之通告載於本通函第39頁至40頁，及隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否能出席股東特別大會，務請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二零一八年三月十九日(星期一)上午十一時正(香港時間)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，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視作已撤回論。

於最後可行日期，買方及其聯繫人概無持有本公司任何股份。倘買方或其任何聯繫人於股東特別大會上持有本公司任何股份，彼等將就有關出售協議之決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會提呈之有關出售協議之決議案放棄投票。

有關出售協議之推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮寶積資本之意見後)認為，出售協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理、按正常商業條款進行並符合本公司及股東整體利益，故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協議及其項下擬進行交易之條款之普通決議案。

謹請閣下細閱本通函第12頁所載之獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問提供之意見(全文載於本通函第13頁至第25頁)後，獨立董事委員會認為，出售協議及其項下擬進行交易之條款就獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

有關重選退任董事之推薦建議

董事認為，重選退任董事之建議符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
高雅光學國際集團有限公司
執行董事
黃志恩
謹啟

二零一八年三月五日



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：

吾等謹提述本公司於二零一八年三月五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。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，就吾等認為出售協議項下擬進行之交易是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議及其項下擬進行交易之條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)載於本通函第13至25頁的寶積資本意見函件；及(ii)載於本通函第4至11頁的董事會函件，當中載有有關出售事項之資料以及進行出售事項之理由及裨益。

作為本公司獨立非執行董事，吾等已與本公司管理層就進行出售事項之理由及裨益以及其條款之釐定基準進行討論。吾等已考慮本通函第13至25頁所載寶積資本考慮的因素及理由以及其意見及推薦建議。吾等認為，出售協議項下擬進行之交易之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，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協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

高雅光學國際集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳淮

陳銘基

尹健民

陳友春

謹啟

二零一八年三月五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件全文，以供載入本通函。

AMASSE CAPITAL 寶 積 資 本

敬啟者：

有關出售出售公司之全部已發行股份及其結欠之貸款 之須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年三月五日的通函（「通函」，而本函件為通函一部分）內的董事會函件（「董事會函件」）。除非文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年一月二十五日（聯交所交易時段後），賣方（ 貴公司之全資附屬公司）與買方訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售銷售股份及促使高雅眼鏡製造廠出售銷售貸款，及買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為79,000,000港元。

由於一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之一項須予披露交易。

買方由已於過往12個月內辭任之前任執行董事許先生全資擁有，因而為 貴公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司之一項關連交易並須遵守（其中包括）申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，買方及其聯繫人概無持有 貴公司任何股份。倘買方或其任何聯繫人於股東特別大會上持有 貴公司任何股份，彼等將就有關出售協議之決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會提呈之有關出售協議之決議案放棄投票。

由於概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，彼等無須就批准出售協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即陳淮先生、陳銘基先生、尹健民先生及陳友春先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以於考慮吾等的推薦建議後就出售事項及其項下擬進行之交易，出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益以及如何就將於股東特別大會提呈之相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等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，及該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或可被合理視為與吾等獨立性相關的任何其他人士並無任何關係，亦無於其中擁有權益。於過去兩年，吾等並未就任何交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

就吾等與 貴公司之獨立性而言，據吾等所知，除就目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無訂立任何安排而據此吾等已經或將向 貴公司或可被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士收取任何費用或利益。

吾等意見之基礎

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃倚賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層(統稱為「管理層」)向吾等提供的資料和陳述。吾等假設管理層提供的所有資料及陳述(董事單獨為其負有全部責任)於作出時均屬真實準確，且於最後可行日期持續維持真實準確。吾等亦假設董事在通函中作出關於信念、意見、期望及意向的所有聲明乃在充分查詢和審慎考量後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料有所隱瞞或質疑通函所載的資料和事實的真實性、準確性及完整性或吾等獲提供的 貴公司、其顧問

獨立財務顧問函件

及／或董事表達的意見的合理性。吾等的意見乃基於管理層關於概無與任何人士訂立任何有關出售事項的尚未披露私下協議／安排或推定諒解的聲明及確認而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需步驟，為吾等的意見提供合理基礎並達致知情意見。

董事願就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函有誤導成份。吾等作為獨立財務顧問，不對通函任何部分的內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的任何成員公司、出售事項的對手方或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務狀況進行任何獨立深入調查。吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東產生的稅務影響。吾等並無對 貴集團的過往及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目作出任何可行性研究。吾等的意見乃基於 貴集團所提供的任何分析、估計、預測、條件及假設乃屬可行及可持續的假設而達致。吾等的意見不應被詮釋為表明 貴集團的任何過往、現時及將來的投資決策、機會或已經或將會進行的項目有效、可持續及可行。

吾等的意見必然以於最後可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新有關意見以計及於最後可行日期之後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。吾等明確表示不對因本函件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何責任及／或任何損失負責。

最後，倘本函件的資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 有關 貴集團之資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：907）。其附屬公司從事眼鏡架及太陽眼鏡製造及買賣、物業投資、債務及證券投資、放債以及電影發行業務。

下表列載摘錄自 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年／二零一七年年報」）、 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）及 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年／二零一八年年報」）之 貴集團財務資料概要，詳情如下：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)		(經重列)
收益	136,248	211,527	55,061	88,700
毛利／(損)	(2,300)	(9,772)	5,028	8,085
除稅前溢利／(虧損)	20,798	(92,425)	(46,386)	(14,226)
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	8,038	(86,729)	(46,164)	(14,958)
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
現金及現金等值物	161,973	44,965	113,110	19,038
資產總值	381,003	379,966	396,823	353,148
權益總額	266,699	267,141	321,795	247,489

獨立財務顧問函件

截至二零一七年三月三十一日止年度

如上表所示，截至二零一七年三月三十一日止年度之收益約為136,200,000港元，較二零一六年同期錄得之收益約211,500,000港元減少約35.6%。總收益包括3個分部，眼鏡架及太陽眼鏡製造及買賣、物業投資以及債務及證券投資。大部分總收益乃來自眼鏡架及太陽眼鏡銷售，下跌約77,000,000港元或約37.3%至約129,600,000港元(二零一六年：206,600,000港元)。就物業投資而言，租金收入由二零一六年約4,900,000港元增至二零一七年約5,600,000港元，但其仍然對 貴集團相對不重要。

截至二零一七年三月三十一日止年度之母公司擁有人應佔溢利約為8,000,000港元，而二零一六年同期錄得母公司擁有人應佔虧損約86,700,000港元。

於二零一七年三月三十一日之現金及現金等值物約為162,000,000港元，較二零一六年三月三十一日之約45,000,000港元增加約260.2%，並佔 貴集團於同日之資產總值之約42.5%。

於二零一七年三月三十一日之 貴集團之權益總額約為266,700,000港元，較二零一六年三月三十一日之約267,100,000港元減少約0.2%。

截至二零一七年九月三十日止六個月

截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約為55,100,000港元，較二零一六年同期錄得之收益約88,700,000港元減少約37.9%。總收益包括4個分部，眼鏡架及太陽眼鏡製造及買賣、物業投資、債務及證券投資以及放債業務。大部分總收益乃來自眼鏡架及太陽眼鏡銷售，截至二零一七年九月三十日止六個月較去年同期約85,400,000港元下跌約36,000,000港元至約49,400,000港元。就物業投資而言，租金收入由截至二零一六年九月三十日止六個月之約3,300,000港元減至截至二零一七年九月三十日止六個月之約750,000港元，此乃由於在上一財政年度出售部分投資物業。

截至二零一七年九月三十日止六個月之母公司擁有人應佔虧損約為46,200,000港元，而二零一六年同期錄得母公司擁有人應佔虧損約15,000,000港元，增加約208.6%。

於二零一七年九月三十日之現金及現金等值物約為113,100,000港元，較二零一六年九月三十日之約19,000,000港元增加約494.1%，並佔貴集團於同日之資產總值之約28.5%。

於二零一七年九月三十日之貴集團之權益總額約為321,800,000港元，較二零一六年九月三十日之約247,500,000港元增加約30.0%。

(b) 有關出售公司之資料

出售公司為一間於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資。出售公司之主要資產為物業，其為位於香港新界大埔大埔滘大埔公路4699號鹿茵山莊鹿茵徑第17座之住宅物業，總建築面積約為3,361平方呎。

2. 出售協議

於二零一八年一月二十五日(聯交所交易時段後)，賣方(貴公司之全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售銷售股份及促使高雅眼鏡製造廠出售銷售貸款，及買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為79,000,000港元。

出售協議之主要條款載列如下：

日期：二零一八年一月二十五日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 高雅集團有限公司，作為賣方；及

(2) Raising King Ventures Limited，作為買方

獨立財務顧問函件

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，並由已於過往12個月內辭任之前任執行董事許先生全資擁有。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方已有條件同意出售銷售股份及促使高雅眼鏡製造廠出售銷售貸款，及買方已有條件同意收購銷售股份及銷售貸款。於最後可行日期，賣方實益擁有銷售股份(相當於出售公司之全部已發行股份)。根據高雅眼鏡投資於一九九九年十月六日簽立之信託聲明，高雅眼鏡投資持有之出售公司一股股份乃以信託方式為賣方持有。

銷售貸款指出售公司於完成時或之前任何時間所結欠高雅眼鏡製造廠或所產生之所有實際、或然或遞延債務、責任及負債，不論是否於完成時到期或應付。於出售協議日期，銷售貸款為約17,718,700港元。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之總代價為79,000,000港元，將按以下方式支付：

- (a) 10,000,000港元將於簽署出售協議後10個營業日內由買方以現金向賣方支付，作為第一筆按金(該款項將於完成時構成代價之一部分)；
- (b) 10,000,000港元將於簽署出售協議後20個營業日內由買方以現金向賣方支付，作為第二筆按金(該款項將於完成時構成代價之一部分)；及
- (c) 餘數59,000,000港元將於完成日期由買方以現金向賣方支付。

吾等已就相關釐定代價的基準與管理層進行討論，並了解到代價乃由買方

獨立財務顧問函件

與賣方經計及專業獨立的物業市場價值評估估值師羅馬國際評估有限公司於二零一八年一月五日根據直接比較法進行的初步估值約79,000,000港元後公平磋商釐定。

吾等認同董事之觀點，認為訂立出售協議乃按一般商業條款進行及出售事項之條款(包括代價)屬公平合理並符合 貴集團及股東整體利益。

代價之評估

下表載列出售公司之財務狀況及物業於二零一八年一月五日之估值及代價之詳情：

	概約 港元
出售公司於二零一七年九月三十日之綜合負債淨額	(1,300,000)
減：物業於二零一七年九月三十日之賬面值	(17,284,000)
加：基於估值報告之物業公允值	79,000,000
加：於二零一七年九月三十日之銷售貸款(附註)	<u>17,867,000</u>
出售公司之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)	<u>78,283,000</u>

附註：代價包括就向買方轉讓銷售貸款而作出之付款，因此為作比較用途，於計算經調整資產淨值時已排除銷售貸款。

誠如上文所述，代價79,000,000港元較出售公司經調整資產淨值約78,283,000港元稍微溢價約0.9%。鑒於(i)代價較出售公司經調整資產淨值稍微溢價；及(ii)估值師於達致物業公允值時所採用估值方法、基礎及假設如下文所討論乃屬合理及可予接受，吾等認為釐定基礎及代價乃屬公平合理。

先決條件

完成須待下列條件獲達成(或豁免(如適用))後方可作實：

- (a) 賣方已促使出售公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提供及證明物業之妥善業權；

獨立財務顧問函件

(b) 物業處於交吉狀態；及

(c) 獨立股東於將予召開及舉行之 貴公司股東大會上通過普通決議案以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

買方可於任何時候全權酌情以書面形式豁免上文(a)及(b)項條件。上文(c)項不可豁免。倘上述條件於二零一八年四月三十日或之前(或賣方與買方可能以書面協定之較後日期)尚未達成(或(視乎情況而定)獲買方豁免)，則出售協議將告終止及終結，而賣方須將按金(不計利息)返還予買方，且除就先前對該協議條款之任何違反外，概無訂約方須就此向對方承擔任何義務及責任。

於最後可行日期，除(a)項條件外，上述條件概無獲達成。

完成

完成出售事項將於完成日期下午五時正落實。於完成後，出售公司將不再為 貴公司之附屬公司。

物業估值

吾等已考慮及審閱(其中包括)專業獨立估值師羅馬國際評估有限公司(「估值師」)所編製估值報告(「估值報告」，其全文載於通函附錄一)所詳載物業於二零一八年一月五日的估值(「估值」)，並與估值師就估值所採納的方法及主要基準及假設進行討論。

作為吾等盡職審查的一部分，吾等已評估估值師受聘的資格及經驗。吾等已與負責估值的估值師進行面談，並注意到彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家具備逾8年房地產業以及物業及資產估值經驗。吾等認為估值師擁有充足經驗進行估值。估值師亦確認(i)其乃獨立於 貴集團；(ii) 貴集團所提供之所有相關重要資料均已載入估值報告；及(iii)彼等並不知悉導致其懷疑 貴集團所提供資料之真實性或合理性之任何嚴重缺陷或其他事宜。吾等亦得悉估值師已於二零一八年一月對物業進行實地視察。此外，吾等亦已審閱估值師受聘之條款，並獲悉其工作範圍對所需提供之意見而言屬合適，且並無發現任何工作局限以致可能對估值報告作出之保證造成不利影響。

於評估物業時，吾等注意到物業採用直接比較法假設該物業按現狀交吉出售，並參考有關市場近期可比較之銷售交易。吾等已與估值師就採納直接比較法對物業進行估值之理據進行討論。根據估值師之意見，直接比較法為評估不動產權益市值的最適恰估值方法，而近期市場上亦有相關的交易可供參考。此外，吾等已與估值師討論物業估值的其他方法(包括成本法及收入法)。根據估值師之意見，(i)僅在缺乏市場參數的情況下方會採納成本法；及(ii)僅就租賃／收入產生物業(如商業物業)採納收入法。因此，吾等認同估值師之意見，認為直接比較法為物業估值之適當方法。

吾等已審閱通函附錄一所載類似物業之近期可資比較市場交易(「可資比較交易」)，並已與估值師就彼等挑選可資比較交易之基準進行討論。於查詢過程中，吾等獲悉可資比較交易的挑選基礎為經考慮如物業類型、交易日期、地點及物業質量等因素後與該物業的類似特徵。誠如估值師所進一步告知，可資比較交易每平方呎的單位價格會作出適當調整以反映該物業與可資比較交易於物業年齡、規模、景觀及設施等若干因素方面的差異。估值師亦確認，直接比較法中所採用的有關調整參數及因素乃符合一般慣例及其他類似物業的估值標準。吾等認為挑選可資比較交易的基準就達致估值而言屬合理及相關。此外，估值師亦告知估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)。經考慮以上所述，吾等認為上述估值方法，連同估值師就物業估值採納之基準及假設，乃屬公平合理。

估值乃假設業主以其現況於市場出售該物業，而並無憑藉可影響該物業估值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等自估值師得悉，有關假設乃類似估值活動普遍採用者，且為估值師就物業達致合理估值所需作出之假設。

獨立財務顧問函件

吾等已(i)考慮及審閱(其中包括)估值師所編製之估值報告所載估值,並已就估值方法、基準及假設進行討論;(ii)就估值師之委聘獨立性、資格及經驗與估值師進行訪談;(iii)審閱估值師之委聘條款;及(iv)確認估值師之獨立性。因此,吾等認為吾等已遵守上市規則第13.80(2)附註1(d)之規定。

有關估值之其他資料已載列於通函附錄一估值報告內。經考慮估值師就估價物業採納之上述估值方法之理由後,吾等認為該估值方法及所採用之基準及假設在確立物業公允值時屬合理及可接受。

進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所載,董事認為,香港近期繁榮的住宅物業市場為貴集團變現其於出售公司之投資及加強貴集團之流動資金提供良機。董事認為,由於物業此前被賣方收購並由許先生及彼之家人持作居住用途,因此出售事項將不會對貴集團之業務營運造成任何重大不利影響。此外,經向管理層詢問,倘出售事項完成,出售事項所得款項淨額將為貴集團之現金流量及財務狀況作出正面貢獻,並將由貴集團用作一般營運資金以及潛在收購及投資。

茲提述貴公司日期為二零一八年一月二十二日之公佈。收購星皓文化有限公司全部已發行股份之60%以及其股東貸款之總現金代價為95,000,000港元(「總現金代價」)。有關收購事項預期於二零一八年上半年完成。

根據貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報,貴公司於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之銷售及分銷開支、行政開支及財務成本分別為約71,000,000港元及約77,000,000港元,平均值為約74,000,000港元。

誠如管理層所告知,於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等值物為約105,000,000港元。董事會預期總現金代價將由部分出售事項所得款項淨額約41,000,000港元及貴集團現金約54,000,000港元結付。於考慮(i)出售事項之所得款項淨額約78,000,000港元;(ii)總現金代價約95,000,000港元;及(iii)貴集團於二零一七年十二月三十一日之現金狀況後,貴集團於出售事項及結清總現金代價後之可動用現金將為約88,000,000港元,將用於支付貴集團之銷售及分銷開支、行政開支及財務成本及/或用作一般營運資金及/或潛在收購及投資,僅作說明用途。

此外，吾等已就公共領域有關香港整體私人住宅的資料進行研究。根據差餉物業估價署公佈的統計數字，一九九七年至二零一七年期間，整體私人住宅的價格指數介乎61.6至333.9（資料來源：www.rvd.gov.hk/tc/property_market_statistics/index.html）。吾等注意到，二零零三年錄得整體私人住宅的最低價格指數及於二零一七年，有關價格指數錄得自二零零三年以來的約4.4倍的倍數增長。另一方面，吾等茲提述UBS Switzerland AG於二零一七年九月刊發的「UBS全球房地產泡沫指數（UBS Global Real Estate Bubble Index）」報告，其乃旨在追蹤全球金融中心房地產泡沫風險。於該報告中，UBS全球房地產泡沫指數（「指數」）追蹤住宅市場的基本估值、有關國家的城市估值及經濟扭曲。指數使用五種基於風險的分類。根據指數，香港住宅市場於二零一七年已被識別為最高風險分類泡沫風險區域。於考慮上述因素後，吾等認為投資香港物業的風險程度及不確定性亦已提高。吾等認為出售事項為 貴集團提供於出售公司變現其投資的良機，且可增強 貴集團的資金流動性。

因此，吾等同意董事認為出售事項符合 貴公司及股東整體利益之觀點。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後， 貴集團預期就出售事項錄得除稅前未經審核收益約80,300,000港元。該除稅前未經審核收益乃基於出售事項所得款項總額79,000,000港元與出售公司於二零一七年九月三十日之負債淨額之差額估計得出。董事會預期出售事項所得款項淨額約78,000,000港元，其中約41,000,000港元將用於 貴集團收購星皓文化有限公司全部已發行股份之60%及其股東貸款（詳情載於 貴公司日期為二零一八年一月二十二日之公佈），而剩餘結餘約37,000,000港元將用作 貴集團之一般營運資金以及潛在收購及投資。於最後可行日期，除星皓文化有限公司之收購事項外， 貴集團並未物色到任何潛在收購及投資目標。於完成後，出售公司將不再為 貴公司之附屬公司，以及出售公司之財務業績將不再於 貴公司之綜合財務報表內綜合入賬。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為儘管出售事項並非在 貴集團的正常及一般業務過程中進行，惟出售事項乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議 閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事
曾廣雲
謹啟

二零一八年三月五日



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com/>

敬啟者：

關於：香港新界大埔大埔滘大埔公路4699號鹿茵山莊鹿茵徑第17座的物業估值

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(與貴公司統稱為「貴集團」)於香港持有的物業進行估值，吾等確認，吾等已作視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零一八年一月五日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入貴公司日期為二零一八年三月五日的通函。

1. 估值基準

吾等對該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、審慎及自願的公平交易情況下在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

吾等對該物業進行估值時按直接比較法假設該物業按現狀交吉出售，並參考有關市場近期可比較之銷售交易。

3. 業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等無法細察所有文件正本以核實擁有權或確定會否有任何可能並無列於交予吾等的副本的租賃修訂。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況於市場出售該物業，而並無憑藉可影響該物業估值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無考慮任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權且並無就一次過出售或向單一買家出售該物業而作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等甚為倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就位置、年期、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有與上述事宜有關的公開文件／資料或 貴集團提供文件／資料(如建築圖、土地登記、佔用情況等)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遭到隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。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樓面面積，惟吾等已假設交付予吾等之文件所示樓面面積為準確無誤。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、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章所載的規定編製，並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)。

7. 備註

根據吾等之標準慣例，吾等須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除非另有指明，吾等估值中列載之所有貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

高雅光學國際集團有限公司

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈26樓

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons)

MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零一八年三月五日

附註：陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家具備逾8年房地產業以及物業及資產估值經驗。

估值證書

貴公司於香港將予出售持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 一月五日現況下的 市值
香港 新界 大埔 大埔滘 大埔公路4699號 鹿茵山莊 鹿茵徑 第17座 大埔市地段第135號 74,777份均等且不可 分割份數中之268份	<p>物業包括鹿茵山莊住宅用途的2層樓房，根據差餉物業估價署數據，總建築面積為3,361平方呎(或約312.24平方米)及實用面積為2,908.43平方呎(或約270.2平方米)。其他配套設施包括游泳池(384平方呎或約35.67平方米)、花園(3,996平方呎或約371.24平方米)屋頂平台(376平方呎或34.93平方米)及天台(1,263平方呎或117.34平方米)。物業於一九九八年建成。</p> <p>鹿茵山莊是一個住宅發展項目，包括擁有地下停車場的十棟住宅大樓、二十二棟2層住宅樓、3層會所及其他配套設施。</p> <p>物業根據新批土地契約編號12790持有，年期由一九九三年十一月十七日起至二零四七年六月三十日屆滿。</p>	<p>誠如 貴公司所告知，物業由許先生及彼之家人佔用作居住用途。</p> <p>許先生為 貴公司之前任執行董事。</p>	79,000,000 港元。

附註：

1. 根據日期為一九九九年十二月十五日之註冊摘要編號TP620580，物業之登記業主為君河投資有限公司。
2. 誠如 貴集團所告知，君河投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 根據二零一七年八月四日的城市規劃條例第5節的大埔分區計劃大綱圖第S/TP/27號，物業被劃分為「住宅(丙類)5」區域。
4. 於估值日期，物業有以下重大產權負擔：
 - a. 根據日期為一九九五年九月六日之註冊摘要編號TP476105之修訂書；
 - b. 根據日期為一九九七年四月二日之註冊摘要編號TP525372之修訂書；
 - c. 根據日期為一九九八年八月十四日之註冊摘要編號TP586372之入伙紙編號NT81/98；

- d. 根據日期為一九九八年九月三十日之註冊摘要編號TP586371之入伙紙編號NT91/98；
- e. 根據日期為一九九八年十二月十五日之註冊摘要編號TP588753之合格證明書(備註：由地政局總署署長發出)；
- f. 根據日期為一九九八年十二月二十八日之註冊摘要編號TP592034之公契及管理協議；及
- g. 根據日期為二零零九年九月九日之註冊摘要編號12030902230098之由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出編號為WC/TC01544/09/NT-E07之通告。
5. 我們的視察由B. Bus. (Property)的Alex Ma先生於二零一八年一月進行。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於二零一八年一月建議出售予一名關聯方。
7. 類似物業之近期可比較市場交易詳情載列如下：

地址	文據日期	代價	單位價格 (按可銷售面積計算)
鹿茵山莊鹿茵徑6座	二零一七年十一月七日 (買賣協議)	120,000,000港元	26,480港元／平方呎
壹號雲頂三期雲頂別墅10座	二零一七年十二月一日 (買賣協議)	70,000,000港元	25,821港元／平方呎
白沙灣匡湖居一期7座J室	二零一七年十一月三十日 (買賣協議)	28,280,000港元	18,450港元／平方呎

以下為麻伊琳女士、劉書風女士及陳友春先生履歷詳情：

(1) 麻伊琳女士(「麻女士」)，執行董事

麻女士，33歲，持有上海戲劇學院播音與主持專業學士學位。彼於文化傳媒行業擁有若干年之豐富經驗及非常廣泛之人脈資源，於二零零七年至今，彼就職於上海東方娛樂文化傳媒有限公司，先後主持多檔知名電視節目。於二零一六年十月至今，彼擔任中悅科技股份有限公司(一間於全國中小企業股份轉讓系統掛牌之公司，股份代號：834772)董事，對公司策略規劃及公司治理均具有經驗。於二零一四年十月起，麻女士擔任上海市青聯委員及於二零一六年十月起擔任長寧區青聯副秘書長。

除上文所披露者外，麻女士已告知，彼於最後可行日期前的過往三年內並無於任何公眾公司(其證券於香港或海外證券市場上市)擔任任何董事職務。

麻女士與本公司之間並無訂立服務合約。根據麻女士與本公司訂立之委任函件，彼並無固定服務年期。彼於本公司之董事任命須根據公司細則於本公司股東大會上告退及重選。麻女士有權收取酬金每月80,000港元。經薪酬委員會批准，麻女士可獲發其他酌情花紅及福利。其薪酬組合乃由董事會經考慮薪酬委員會之推薦意見及多項因素(包括其經驗、其於本集團所承擔之職責及責任、本集團之薪酬架構及市場上同行之薪酬水平)後釐定。

於最後可行日期，麻女士於94,199,123股股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益。除上述者外，麻女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除上文所披露者外，概無有關重選麻女士之其他資料或其他事項須根據上市規則第13.51(2)條予以披露或須敦請股東垂注。

(2) 劉書風女士(「劉女士」)，執行董事

劉女士，40歲，曾就任中國農業生態有限公司(股份代號：8166)(「中國農業生態」)(一間於聯交所GEM上市的公司)之項目發展部總監及中國農業生態深圳附屬公司總經理。劉女士在加入中國農業生態之前，曾於二零一零年至二零一四年間任職

於浩倫農業科技集團有限公司(股份代號：1073)(一間於聯交所主板上市的公司)並擔任生態發展部總監兼山西及北京附屬公司總經理。劉女士於規劃公司發展及項目投資、管理等方面經驗豐富，並持有瑞士維多利亞大學工商管理博士學位。

除上文所披露者外，劉女士已告知，彼於最後可行日期前的過往三年內並無於任何公眾公司(其證券於香港或海外證券市場上市)擔任任何董事職務。

劉女士與本公司之間並無訂立服務合約。根據劉女士與本公司訂立之委任函件，彼並無固定服務年期。彼於本公司之董事任命須根據公司細則於本公司股東大會上告退及重選。

劉女士有權收取酬金每月80,000港元。經薪酬委員會批准，劉女士可獲發其他酌情花紅及福利。其薪酬組合乃由董事會經考慮薪酬委員會之推薦意見及多項因素(包括其經驗、其於本集團所承擔之職責及責任、本集團之薪酬架構及市場上同行之薪酬水平)後釐定。

於最後可行日期，劉女士已向本公司確認彼並無於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益，且與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除上文所披露者外，概無有關重選劉女士之其他資料或其他事項須根據上市規則第13.51(2)條予以披露或須敦請股東垂注。

(3) 陳友春先生(「陳先生」)，獨立非執行董事

陳先生，41歲，於二零零零年持有西南政法大學及於二零一一年持有諾森比亞大學法學學士學位並於二零零七年持有武漢大學法律碩士學位。陳先生為香港律師會註冊外地律師。陳先生於企業融資、私募股權、風險投資、首次公開募股及上市以及併購重組方面具有豐富經驗。陳先生自二零零六年起為君澤君律師事務所深圳分所合夥人。陳先生現為海南康芝藥業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：300086)之獨立董事；彼自二零一五年十二月起到二零一七年九月擔任深圳市奇信建設集團股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002781)之獨立董事。陳先生亦為聯交所主板上市公司中國唐商控股(股

份代號：674)及聯交所主板上市公司中國軟實力集團(股份代號：139)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，陳先生已告知，彼於最後可行日期前的過往三年內並無於任何公眾公司(其證券於香港或海外證券市場上市)擔任任何董事職務，且彼與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

陳先生與本公司之間並無訂立服務合約。根據陳先生與本公司訂立之委任函件，彼並無固定服務年期。彼於本公司之董事任命須根據公司細則於本公司股東大會上告退及重選。

陳先生有權收取董事袍金每年120,000港元。經薪酬委員會批准後，彼可獲發其他酌情花紅及福利。其薪酬組合乃由董事會經考慮薪酬委員會之推薦意見及多項因素(包括其經驗、其於本集團所承擔之職責及責任、本集團之薪酬架構及市場上同行之薪酬水平)後釐定。

於最後可行日期，陳先生已向本公司確認彼並無於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之權益。

除上文所披露者外，陳先生已確認，彼符合上市規則第3.13條所載之獨立性準則，且概無有關委任陳先生之其他資料或其他事項須根據上市規則第13.51(2)條予以披露或須敦請股東垂注。

1. 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，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事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。

2. 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載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權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	所持 股份數目	身份及權益性質	佔本公司 已發行 股本百分比
麻伊琳女士(附註)	94,199,123	受控制法團權益	24.26%

附註：Wealth China Worldwide Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由單玉紅女士及麻伊琳女士實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，單玉紅女士及麻伊琳女士被視作於Wealth China Worldwide Limited所持有股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員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或被視作擁有任何(i)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及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載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權益或淡倉。

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股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 主要股東權益

於最後可行日期，據董事所知及經作出妥善查詢後，有關人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊內所記錄之權益或淡倉及／或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之已發行股本5%或以上之權益如下：

好倉

主要股東名稱	所持		佔本公司
	股份數目	身份及權益性質	已發行股本百分比
Wealth China Worldwide Limited (附註)	94,199,123	實益擁有人	24.26%

附註：Wealth China Worldwide Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由單玉紅女士及麻伊琳女士實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，單玉紅女士及麻伊琳女士被視作於Wealth China Worldwide Limited所持有股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無有關人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊內所記錄之權益或淡倉及／或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之已發行股本5%或以上之權益。

4. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 董事服務合約

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

6. 董事於合約及資產之權益

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擁有重大權益。於最後可行日期，除本通函所披露者外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事已確認，彼等並不知悉本集團財務或貿易狀況自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來有任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未完結或提出或面臨之任何重大訴訟、仲裁或索償。

9. 專家及同意書

以下為發出本通函所載及所述意見、函件或建議之專家資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	專業估值師
寶積資本有限公司	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

於最後可行日期，羅馬國際評估及寶積資本各自並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，羅馬國際評估及寶積資本各自並無實益或非實益持有本公司或其任何附屬公司任何股份或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)之權益。

羅馬國際評估及寶積資本各自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其函件及／或報告及／或提述其名稱，且目前尚未撤回。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈26樓。
- (c) 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。
- (d) 本公司之公司秘書為楊文哲先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。
- (e) 本通函中英文如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何營業日上午九時正至下午六時正，以下文件副本將於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第12頁；
- (c) 寶積資本函件，全文載於本通函第13至26頁；
- (d) 羅馬國際評估之物業估值報告，全文載於本通函第26至30頁；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之書面同意書；
- (f) 出售協議；
- (g) 日期為一九九九年十月六日之信託聲明書；
- (h) 本通函；及
- (i) 本公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之年報。



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」)謹訂於二零一八年三月二十一日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈26樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司高雅集團有限公司(作為賣方)(「賣方」)與Raising King Ventures Limited(作為買方)就以總代價79,000,000港元買賣君河投資有限公司(「出售公司」)全部已發行股份及出售公司於完成出售事項時或之前任何時間所結欠高雅眼鏡製造廠有限公司或所產生之所有責任、負債及債務訂立之日期為二零一八年一月二十五日之出售協議(「出售協議」)(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)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)在其認為對落實出售協議及其項下擬進行之交易及／或使其生效而言可能屬必要、合適或權宜之情況下為及代表本公司作出一切有關進一步行動及事宜及簽立所有有關進一步文件以及採取一切步驟，並批准其可能認為屬必要、合適或權宜之任何有關變動及修訂。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 重選麻伊琳女士為執行董事；
- (b) 重選劉書風女士為執行董事；及
- (c) 重選陳友春先生為獨立非執行董事。」

承董事會命
高雅光學國際集團有限公司
執行董事
黃志恩

香港，二零一八年三月五日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈26樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之任何股東，均可委任受委代表代其出席及於投票表決時代其投票，而受委代表毋須為本公司股東。隨附大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格連同經簽署的任何授權書或授權文件或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於二零一八年三月十九日(星期一)上午十一時正(香港時間)或其任何續會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。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會或其任何續會並於會上投票，於該種情況下，委任代表之授權應被視作已撤回論。
4. 本通告之中文翻譯僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
5. 若股份由聯名持有人共同持有，則任何一位聯名持有人可親身或委任代表就有關股份投票，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其他聯名持有人的投票排除在外，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名持有的次序釐定。
6. 釐定本公司股東有權出席大會並於會上投票的記錄日期為二零一八年三月十六日(星期五)。本公司所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一八年三月十五日(星期四)下午四時三十分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。