
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之雅視光學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委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

Arts Group
ARTS OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
雅視光學集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1120)

**非常重大出售事項及關連交易
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

CROSBY
高誠證券有限公司

本封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至第20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問高誠證券函件載於本通函第22至第33頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2014年10月8日下午3時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A-B房舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第66至第67頁。隨函附奉股東特別大會適用之委任代表表格，此委任代表表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)內。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將委任代表表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

2014年9月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
緒言	5
搬遷補償協議	6
有關個別人士搬遷補償協議之資料	11
有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料	13
該等交易之財政影響及預期所得款項之用途	14
居間服務協議	15
有關訂約方之資料	16
進行該等交易的原因及其益處	17
本集團之財務及營業前景	17
上市規則之涵義	18
股東特別大會	19
推薦建議	19
其他資料	20
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 本集團之財務資料	34
附錄二 估值報告	52
附錄三 一般資料	59
股東特別大會通告	66

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙有下述意義：

「雅駿城市更新項目」	指	名為「龍崗區龍城街道雅駿眼鏡廠更新單元規劃」之城市更新項目，項目包括雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D及黃閣坑土地以及若干國有未出讓土地，總面積約為65,396.60平方米
「雅駿」	指	雅駿眼鏡製造廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「雅駿土地」	指	雅駿所持有位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道之土地及物業，詳情載於本通函「有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料」一節
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)，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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	佳兆業地產根據搬遷補償協議應付人民幣1,579,700,000元(相等於約1,989,500,000港元)之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	雅駿根據搬遷補償協議及據此擬進行之交易向佳兆業地產建議出售雅駿土地事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃閣坑公司」	指	深圳市黃閣坑股份合作公司大園分公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方
「黃閣坑土地」	指	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道之若干幅地塊，構成雅駿城市更新項目之部分土地，由黃閣坑公司擁有權益
「獨立董事委員會」	指	本公司根據上市規則所成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成員包括黃弛維先生、鍾曉藍先生及林羽龍先生，以就該等交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「高誠證券」	指	高誠證券有限公司，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，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就考慮及酌情批准該等交易而言，除須於批准該等交易之股東特別大會上提呈有關決議案中放棄投票之股東（如有）以外之股東
「獨立第三方」	指	按上市規則內之涵義，獨立於本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司主要行政人員及主要股東，並與彼等概無關連之人士或公司
「個別人士」	指	吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生及洪朝佳先生，彼等各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議
「個別人士出售事項」	指	個別人士根據彼等各自之個別人士搬遷補償協議及據此擬進行之交易向佳兆業地產建議出售土地A、土地B、土地C及土地D

釋 義

「個別人士搬遷補償協議」	指	由吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生及洪朝佳先生於2014年8月15日分別與佳兆業地產及佳兆業深圳就土地A、土地B、土地C及土地D訂立之搬遷補償協議
「佳兆業地產」	指	深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「佳兆業深圳」	指	佳兆業集團(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「土地A」	指	由吳海英先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道，構成雅駿城市更新項目內之部分土地
「土地B」	指	由吳劍英先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道，構成雅駿城市更新項目內之部分土地
「土地C」	指	由李志雄先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道，構成雅駿城市更新項目內之部分土地
「土地D」	指	由洪朝佳先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道，構成雅駿城市更新項目內之部分土地
「最後實際可行日期」	指	2014年9月16日，即本通函付印前確定當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
「全聯行」	指	深圳市全聯行地產顧問有限公司，一間於中國成立之有限責任公司

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「搬遷補償協議」	指	雅駿、佳兆業地產及佳兆業深圳於2014年8月15日訂立之搬遷補償協議，內容有關(其中包括)出售事項
「居間服務協議」	指	雅駿與全聯行於2014年8月15日訂立有關雅駿城市更新項目之居間服務協議
「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2014年10月8日下午3時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A-B房舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易，有關通告載於本通函第66至第67頁
「股份」	指	本公司之普通股股本
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「該等交易」	指	出售事項、居間服務協議及據此擬進行之交易
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行
「歐元」	指	歐元，歐洲聯盟法定貨幣
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國法定貨幣
「%」	指	百分比率

就本通函而言，除另有所指，人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.794元之匯率換算為港元，歐元乃按1.00歐元兌10.534港元之匯率換算為港元，而英鎊乃按1.00英鎊兌13.283港元之匯率換算為港元。該等匯率僅供說明之用，並不代表任何人民幣、歐元、英鎊或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。



ARTS OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

雅視光學集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1120)

執行董事：

吳海英先生(主席)

吳劍英先生

李偉忠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

黃拋維先生

鍾曉藍先生

林羽龍先生

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港九龍

觀塘成業街27號

日昇中心3樓308室

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為2014年8月19日內容有關(其中包括)該等交易之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等交易之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)雅駿土地之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

* 僅供識別

搬遷補償協議

於2014年8月15日，雅駿（本公司之間接全資附屬公司）、佳兆業地產及佳兆業深圳就（其中包括）出售事項訂立搬遷補償協議。

由於雅駿土地構成雅駿城市更新項目（一項深圳城市更新項目）內之一部分土地，各訂約方遵循深圳市城市更新辦法實施細則訂立搬遷補償協議（而非買賣協議）並訂立有關轉讓土地使用權（及相關權益）及當中代價詳情之條款。

搬遷補償協議之主要條款概列如下：

日期

2014年8月15日

訂約方

- (i) 雅駿；
- (ii) 佳兆業地產；及
- (iii) 佳兆業深圳

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，佳兆業地產、佳兆業深圳及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。然而，誠如下文「上市規則之涵義」一節所述，根據上市規則第14A.20(1)條，就搬遷補償協議而言，佳兆業地產及佳兆業深圳均被視為本公司之關連人士。

將予出售資產

雅駿於雅駿城市更新項目之權益，包括發展權、雅駿土地及建於其上之全部建築物、構築物及附著物（包括有關之全部土地使用權）。

雅駿土地佔地面積約為59,701.30平方米，現時由本集團主要用作製造用途。

代價

出售事項之代價為人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元），須由佳兆業地產以現金方式向雅駿結付。代價包含（包括但不限於）出售雅駿土地以及建於其上之建築物及構築物之代價、轉讓全部土地使用權、該等物業之搬遷、重置及裝修、暫停營運及生產、辭退雅駿僱員之成本及相關補償費用。

先決條件

搬遷補償協議乃以股東批准出售事項為條件。

倘出售事項未獲股東批准，搬遷補償協議將予自動終止，佳兆業地產已付之履約保證金人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）將於股東大會起計五個工作日內退還。在此情況下，個別人士搬遷補償協議亦將予同時終止。

訂約方之主要責任

各訂約方在搬遷補償協議下之主要責任包括但不限於：

(A) 佳兆業地產

佳兆業地產須按搬遷補償協議內之付款時間表向雅駿支付代價。

(B) 雅駿

- (i) 簽署搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議起計二十五個工作日內，雅駿須促使本公司發出通告召開股東特別大會，以批准（其中包括）出售事項。
- (ii) 支付第一期代價起計五個工作日內，雅駿須按照搬遷補償協議，向佳兆業地產遞交與雅駿城市更新項目有關之全部相關資料原件（包括但不限於房地產證原件）。
- (iii) 股東批准出售事項後，及於向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權一個月內，雅駿須向佳兆業地產及相關中國政府部門提交雅駿須要提交之全部資料，使佳兆業地產獲確認成為雅駿城市更新項目之實施主體。同時，雅駿須促使佳兆業地產與於雅駿城市更新項目擁有權益之人士或個人簽署任何及全部協議（包括但不限於佳兆業地產與黃閣坑公司訂立之搬遷補償協議），並就該等行動承擔所產生之一切費用（包括就此將向黃閣坑公司支付之任何補償金）。
- (iv) 收到第一期代價起計十二個月內，雅駿須向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權。同時，雅駿須就向佳兆業地產轉讓雅駿土地全部業權發出陳述及聲明書。待雅駿土地及相關土地使用權按搬遷補償協議條款全數轉讓予佳兆業地產後，與雅駿土地有關之權益及責任以及其土地使用權將歸屬於佳兆業地產。

- (v) 佳兆業地產獲確認為雅駿城市更新項目之實施主體後五個工作日內，雅駿須授權佳兆業地產完成與轉讓雅駿土地有關之一切程序，包括申請註銷雅駿土地及建於其上建築物之房地產證，以及交付授權書原件予佳兆業地產。

(C) 佳兆業深圳

根據搬遷補償協議，佳兆業深圳會就佳兆業地產於搬遷補償協議項下之全部義務承擔無限連帶責任保證擔保。

付款時間表

代價將以下列方式由佳兆業地產以現金方式結付：

- (i) 人民幣50,000,000元（相等於約63,000,000港元）之履約保證金已於2014年8月15日簽署搬遷補償協議時支付；
- (ii) 待達成搬遷補償協議之先決條件後，為數人民幣577,000,000元（相當於約726,700,000港元）之第一期代價將於收到（其中包括）股東決議案批准搬遷補償協議後五個工作日內由佳兆業地產支付，而人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）之履約保證金將用以抵銷部分第一期代價；
- (iii) 為數人民幣316,000,000元（相當於約398,000,000港元）之第二期代價將於雅駿向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權後五個工作日內支付；
- (iv) 為數人民幣316,000,000元（相當於約398,000,000港元）之第三期代價將於佳兆業地產取得相關中國政府部門之確認函，確認彼為雅駿城市更新項目之實施主體，而雅駿已達成上文「訂約方之主要責任」分段第(B)(iii)項所載之責任後五個工作日內支付；及
- (v) 為數人民幣370,700,000元（相當於約466,800,000港元）之第四期代價將於雅駿向佳兆業地產發出授權書原件，授權佳兆業地產按深圳市城市更新政策完成與轉讓雅駿土地及土地使用權有關之全部程序及申請註銷現有房地產證後五個工作日內支付。

代價乃雅駿與佳兆業地產經公平磋商後協定，並考慮到雅駿土地之多方面特質，包括位置、獲批准用途、發展潛力，亦考慮到雅駿土地之公平市場價值，乃以威格斯作出於2014年7月31日之估值人民幣1,238,000,000元（相當於約1,559,200,000港元）為基準，及考慮到將向黃閣坑公司支付之估計補償金額（已計及包括黃閣坑土地面積等因素，以及黃閣坑土地現時由雅駿使用，因此黃閣坑公司無須交付黃閣坑土地之空置管有權）。

違約及罰則

若搬遷補償協議因為純粹與佳兆業地產有關之理由而終止，雅駿可沒收佳兆業地產已付之人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）之履約保證金。若佳兆業地產延遲履行上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(A)項所載之責任，除佳兆業地產須向雅駿支付實際損失外，佳兆業地產須負責按日支付金額相當於過期未付代價金額之0.03%之違約金。若佳兆業地產延遲履行上述責任超過九十天，或若佳兆業地產之控股股東或實際控制人在佳兆業地產支付全部代價前出現變動，雅駿將有權終止搬遷補償協議及收取人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）作為違約金。雅駿須於佳兆業地產退回雅駿土地及建於其上物業之管有權以及雅駿所提供全部相關文件後五個工作日內，將任何已付代價（經扣除人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金後）（不計利息）退回佳兆業地產。

若雅駿未能如上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iv)項所載，及時履行其責任，除雅駿須向佳兆業地產支付實際損失外，雅駿須負責按日支付金額相當於已收取之代價金額之0.03%之違約金，而佳兆業地產可從尚未支付代價中扣減該等金額。若雅駿未能如上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iii)項所載，及時履行其責任，除雅駿須向佳兆業地產支付實際損失外，雅駿須負責按日支付金額相當於已收取之代價金額之0.03%之違約金。

若發生下列事項，佳兆業地產可選擇單方面終止搬遷補償協議，其中包括：

- (i) 若雅駿未能按搬遷補償協議交付空置管有權，並超過協定期限逾六個月；
- (ii) 若雅駿未能於雅駿土地及土地使用權管有全部產權，或若就該等產權有任何爭議，或若因債權人向雅駿提出申索、有效司法機關將雅駿土地及土地使用權授予第三方（除非佳兆業地產選擇退款或暫緩根據搬遷補償協議支付代價）；

- (iii) 若雅駿未能按照搬遷補償協議向佳兆業地產交付空置管有權、轉讓產業權及提供相關資料，使佳兆業地產未能按相關中國政府政策之規定繼續進行雅駿城市更新項目；
- (iv) 若雅駿控制權出現更改（本集團內部架構重組除外）；或
- (v) 若於雅駿城市更新項目擁有權益之其他人士或個人（包括個別人士及黃閣坑公司（若彼按照上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iii)項所載雅駿之責任，與佳兆業地產訂立搬遷補償協議））未能履行或全面履行彼等於各自與佳兆業地產訂立之搬遷補償協議下之責任。

待於上述情況下終止後，雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金。

終止

搬遷補償協議可經雅駿與佳兆業地產共同協議終止。倘搬遷補償協議終止，佳兆業地產與於雅駿城市更新項目擁有權益之人士或個人訂立有關雅駿城市更新項目之全部其他搬遷補償協議須予同時終止。

黃閣坑公司

於最後實際可行日期，雅駿與黃閣坑公司及佳兆業地產正進行洽商，內容有關（其中包括）佳兆業地產與黃閣坑公司就黃閣坑土地將予訂立之搬遷補償協議之條款及條文。由於洽商於最後實際可行日期仍在進行，故該搬遷補償協議之條款及條文（包括將向黃閣坑公司支付之補償金中雅駿需要承擔之金額）尚有待協定。

有關個別人士搬遷補償協議之資料

於2014年8月15日，吳海英先生（董事兼本公司主席）、吳劍英先生（董事）、李志雄先生（本公司高級管理人員）及洪朝佳先生（本公司高級管理人員）各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議，內容有關促使佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體及分別出售土地A、土地B、土地C及土地D，總代價為人民幣220,300,000元（相當於約277,500,000港元）。個別人士出售事項之代價乃個別人士與佳兆業地產經公平磋商後協定，並考慮到土地A、土地B、土地C及土地D之多方面特質，包括位置、獲批准用途、發展潛力，亦考慮到其公平市場價值，乃以威格斯作出於2014年7月31日之估值人民幣203,000,000元（相當於約255,700,000港元）為基準。雅駿及個別人士同意應佳兆業地產之要求，同時與佳兆業地產磋商及訂立搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議。

各個別人士搬遷補償協議之條款及條文大致上相同。佳兆業地產根據各個別人士搬遷補償協議向各個別人士作出之付款，須(i)待搬遷補償協議成為無條件；(ii)按照（並因應）上文標題「搬遷補償協議」下所披露搬遷補償協議之付款時間表；及(iii)待於雅駿城市更新項目擁有權益之其他人士或個人及時完全履行其責任後，方始作實。各個別人士搬遷補償協議將與其他個別人士搬遷補償協議同時完成，並與搬遷補償協議同時完成。

佳兆業深圳會就佳兆業地產於各個別人士搬遷補償協議項下之全部義務承擔連帶責任保證擔保。

違約及罰則

與搬遷補償協議相同，各個別人士搬遷補償協議賦予佳兆業地產或相關個別人士（視情況而定）權利，在與上文標題為「搬遷補償協議－違約及罰則」下所披露之相若情況所致之延誤下，有權向違約方按日收取違約金，比率與搬遷補償協議所載者相同，即佳兆業地產已付代價金額之0.03%或過期未付代價金額之0.03%（視情況而定）。此外，與搬遷補償協議相同，佳兆業地產可按照個別人士搬遷補償協議，在與上文標題為「搬遷補償協議－違約及罰則」下所披露（第(iv)及(v)段除外）之相若情況下，選擇單方面終止個別人士搬遷補償協議。待於上述情況下終止後，違約之個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣2,000,000元（相當於約2,500,000港元）違約金。

根據搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議，若有任何個別人士違約使佳兆業地產有權單方面終止相關個別人士搬遷補償協議，該違約之個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣2,000,000元（相當於約2,500,000港元）違約金。此事亦將構成雅駿於搬遷補償協議下之違約事項，使佳兆業地產有權單方面終止搬遷補償協議，雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金。因此，全部其他個別人士搬遷補償協議將予同時終止，其他個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息）。

此外，雅駿促使黃閣坑公司與佳兆業地產訂立搬遷補償協議後，若黃閣坑公司未能履行或全面履行彼於該協議下之責任，此事亦將構成雅駿於搬遷補償協議下之違約事項，使佳兆業地產有權單方面終止搬遷補償協議，雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金。因此，全部個別人士搬遷補償協議將予同時終止，個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息）。

終止

個別人士搬遷補償協議不可經相關個別人士與佳兆業地產共同協議終止。倘搬遷補償協議終止（包括若搬遷補償協議因搬遷補償協議之先決條件未獲達成而被終止），個別人士搬遷補償協議須予同時終止，個別人士所收取之任何代價將不計利息退還佳兆業地產。

董事會函件

有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料

雅駿土地、土地A、土地B、土地C及土地D構成雅駿城市更新項目內之部分土地，位於深圳市龍崗區龍城街道，所包含之總佔地面積約為65,396.60平方米。下表提供雅駿城市更新項目所包含地塊之概約佔地面積明細：

	平方米
國有已出讓土地：	
雅駿土地	59,701.30
土地A	375.10
土地B	376.60
土地C	277.85
土地D	465.45
減：與土地測量之差異	(55.65)
小計：	61,140.65
黃閣坑土地	1,257.15
國有未出讓土地（將轉為作社區用途之土地）	2,998.51
湊整	0.29
總計：	<u>65,396.60</u>

於2010年6月21日，雅駿收到深圳市體育新城土地整備安置領導小組辦公室日期為2010年6月8日之函件，知會雅駿其位於雅駿土地上之現有設施所在地將受特別重建計劃所影響，而雅駿將須準備搬遷其現有設施。為更能實現雅駿土地之潛在價值，並控制實行工廠搬遷計劃之進程，雅駿於2012年第一季向相關中國政府部門提交有關雅駿城市更新項目之重建計劃，以申請批准（其中包括）將雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D、黃閣坑土地及若干相鄰土地之用途由主要為工業及住宅用途更改為結合住宅、辦公室及商業設施之社區。2014年1月24日，深圳市規劃和國土資源委員會向雅駿發出函件及批准通知，批准（其中包括）雅駿所提交有關雅駿城市更新項目之重建計劃，以更新雅駿城市更新項目所包含土地為結合住宅、辦公室及商業設施之社區，總建築面積約為260,000平方米。進一步詳情請參閱本通函附錄二所載威格斯之估值報告之附註2及3。雅駿城市更新項目之批覆包含雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D、黃閣坑土地及若干國有未出讓土地。

雅駿土地現時由本集團主要用作製造用途。建於土地A、土地B、土地C及土地D上之住宅建築物現時由個別人士租出。

於2014年6月30日，雅駿土地及建於其上物業之賬面淨值（按本集團未經審核綜合財務報表之記錄）約為155,000,000港元（相當於約人民幣123,100,000元）。根據威格斯就雅駿土地進行之最近期估值，雅駿土地於2014年7月31日之估值約為人民幣1,238,000,000元（相當於約1,559,200,000港元）。

該等交易之財政影響及預期所得款項之用途

根據搬遷補償協議，本集團在收取全部代價後，估計將錄得除稅後出售事項收益約人民幣667,600,000元（相當於約840,700,000港元）至約人民幣791,600,000元（相當於約996,900,000港元）。該項收益乃根據代價人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）扣減雅駿土地及建於其上物業於2014年6月30日之賬面淨值約人民幣123,100,000元（相當於約155,000,000港元）、居間服務協議項下之服務費人民幣117,000,000元（相當於約147,400,000港元）、應繳稅項介乎約人民幣148,000,000元（相當於約186,400,000港元）至約人民幣272,000,000元（相當於約342,600,000港元），以及其他相關之搬遷成本及費用約人民幣400,000,000元（相當於約503,800,000港元）（包括將向黃閣坑公司支付之補償金）後估計得出。出售事項之最終財務影響將視乎雅駿土地及建於其上之物業於向佳兆業地產交付空置管有權當日之賬面淨值、出售事項所產生之實際稅項負擔、實際產生之搬遷成本及費用而定。因此，該出售項目收益之最終金額將可能有變，而與上面所述者或有不同。

由於進行該等交易，本公司估計其銀行及現金結存將增加介乎約人民幣790,700,000元（相當於約995,700,000港元）至人民幣914,700,000元（相當於約1,151,900,000港元），其物業、機器及設備將減少約人民幣123,100,000元（相當於約155,000,000港元），而其股東權益將增加介乎約人民幣667,600,000元（相當於約840,700,000港元）至人民幣791,600,000元（相當於約996,900,000港元）。

由於本集團主要從事設計、製造及銷售各種光學產品，故本公司擬將出售事項之所得之款項淨額，在有關機會出現時用於配合本集團核心業務之未來投資或收購，及作本集團之一般營運資金。本公司尚未確定所得款項淨額之分配。截至本通函日期，本公司尚未物色到任何收購或投資目標，亦未訂立或建議訂立、明確表示或暗示有任何正式或非正式之協議、安排、共識或承諾，也未有任何有關潛在收購或進一步潛在出售之磋商（無論是否已結束）。若未能在可見將來物色到合適之潛在收購機會，本公司會將出售事項之所得款項淨額存入銀行或其他金融機構以賺取利息。

董事會函件

此外，董事會經常尋求維持及提高本集團之資本效益及股本回報。因此，董事會擬於收取代價後，在具備現金可供分派且足以應付可見未來之需求時，以特別分派之方式將盈餘分派予股東。目前尚未能確定該等分派之時間、金額及數目。本公司將於適當時就此發表公告。

居間服務協議

日期

2014年8月15日

訂約方

- (i) 雅駿；及
- (ii) 全聯行

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，全聯行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。然而，誠如下文「上市規則之涵義」一節所解釋，根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目向雅駿提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成本公司向個別人士提供財務協助。

標的事項： 全聯行就雅駿城市更新項目向雅駿提供顧問服務（「服務」），包括向雅駿提供市場資料、就雅駿城市更新項目為雅駿物色及引薦有信譽潛在買家，並協助雅駿就該等潛在買家提出之價格及其他條款進行洽商。

服務費： 人民幣117,000,000元（相當於約147,400,000港元），相當於出售事項及個別人士出售事項總代價之6.5%。

服務費須以現金方式支付如下：

- (i) 在雅駿及買方簽訂搬遷補償協議後，而該協議亦成為無條件，且雅駿亦已收取不少於人民幣577,000,000元（相當於約726,700,000港元）之部分代價後，雅駿須於十天內以港元向全聯行支付相等於服務費70%（即人民幣81,900,000元（相當於約103,200,000港元））；及

- (ii) 在該買家取得相關中國政府部門的批准，成為雅駿城市更新項目之實施主體，及雅駿已收取不少於人民幣1,209,000,000元（相當於約1,522,700,000港元）之部分代價後，雅駿須於五天內以港元向全聯行支付相等於服務費餘額（即人民幣35,100,000元（相當於約44,200,000港元））之款項。

服務之代價乃經過雅駿及全聯行按公平基準磋商後釐定，並考慮到全聯行之專業知識和經驗、其銷售網絡，及可覓得有信譽買家並取得滿意價格之能力。

若雅駿及買家所訂立的搬遷補償協議，因雅駿違約而於買家在取得相關中國政府部門批准成為雅駿城市更新項目之實施主體前終止，則全聯行有權保留雅駿已支付全聯行之任何服務費，而雅駿亦應根據居間服務協議向全聯行支付服務費的任何餘額。

違約及罰則

倘雅駿向全聯行支付款項時有延誤，雅駿將須負責按逾期服務費金額之0.03%按日支付違約金。

有關訂約方之資料

雅駿及本集團

雅駿乃1990年於香港註冊成立之有限公司，主要從事光學鏡架及太陽眼鏡之製造。

本公司為一家投資控股公司，並為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本集團主要從事設計、製造及銷售各種光學產品。

佳兆業地產及佳兆業深圳

佳兆業地產乃於中國成立之有限責任公司，亦是佳兆業深圳之附屬公司。佳兆業深圳及佳兆業地產主要從事物業發展。佳兆業深圳為佳兆業集團控股有限公司（於開曼群島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：1638）之附屬公司。佳兆業集團控股有限公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理，以及酒店及餐飲業務。

全聯行

全聯行乃於中國成立之有限責任公司，主要從事提供有關中國物業發展之顧問及代理服務。

進行該等交易的原因及其益處

本集團位於雅駿土地的生產設施已經使用近三十年，缺乏進一步擴展的空間，而且建築物之舊式設計亦限制現代化生產流程之實施。因該等交易之關係，工廠需予搬遷，正是本集團於河源市及深圳市坪地鎮新開設之工廠進行生產流程升級及現代化之好機會。由於本集團預計於2015年下半年將雅駿土地之空置管有權交付予佳兆業地產，預期生產業務不會受到重大影響。

於2010年6月，雅駿獲知會其位於雅駿土地上之現有設施將受特別重建計劃所影響，自此本公司一直有意出售雅駿土地，因其過往及現時均無意進軍物業發展。雅駿於2012年第一季提交有關雅駿城市更新項目之重建計劃，從而提升雅駿土地對雅駿城市更新項目潛在買家之吸引力及價值，並維持控制實行其廠房搬遷計劃之進程。

此外，根據深圳市人民政府於2014年頒布《關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施》（「暫行措施」），城市更新項目必須在獲得相關中國政府部門批准之日起兩年內確定其實施主體，否則該城市更新項目將有可能被排除在深圳市城市更新計劃之外。由於雅駿城市更新項目已於2014年1月24日獲審批，所以雅駿須於2016年1月23日或之前確認其實施主體。搬遷補償協議之經協定時間表，使本集團將雅駿土地之潛在價值實現，並使本集團就其工廠搬遷計劃於暫行措施所規定的時限內實施之進程，帶來可控性及靈活性。

董事會認為，該等交易乃本集團利用其投資收益，就生產設施之搬遷提供資金之重要機會。另外，從出售事項產生之收益可加強本集團之現金流，並使本集團為未來發展重新分配資源。

基於上面所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團之財務及營業前景

誠如本公司截至2014年6月30日止六個月之中期報告所披露，本集團錄得綜合收入772,200,000港元，較2013年同期之綜合收入706,700,000港元增加9%。期內股東應佔盈利較2013年同期之盈利18,200,000港元下跌70%至5,400,000港元。

董事會函件

本集團之銷售訂單仍能維持於約三個月之穩定水平。成本方面，勞工及經營成本上升，將繼續對本集團之毛利率構成壓力。溫和調整價格亦只能舒緩部分成本壓力。

董事會認為，出售事項乃本集團利用其投資收益之重要機會。從出售事項所得之款項可為生產設施從雅駿土地搬遷至河源市及深圳市坪地鎮新開設之工廠提供資金，長遠而言本集團將從營運效益提升中受惠。

誠如上文「該等交易之財政影響及預期所得款項之用途」一段所披露，估計本集團將產生之搬遷成本及費用（包括將向黃閣坑公司支付之補償金）約為人民幣400,000,000元（相當於約503,800,000港元）。本公司預期以出售事項所得款項及本集團內部資源撥付該等搬遷成本及費用。

考慮到該等交易預期為本集團帶來的益處，董事會對本集團前景充滿信心。本集團將繼續探索策略性投資的機遇，以提升其整體競爭力為股東創造價值。

本集團擬繼續經營其設計、製造及銷售各種光學產品此核心業務。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算出售事項之一個或以上之適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項已構成本公司非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

吳海英先生及吳劍英先生為董事及本公司之關連人士。由於個別人士出售事項與出售事項互為關連，乃作為與同一對方訂立同一交易之一部分，且互成條件，故個別人士出售事項與出售事項受上市規則第14A.20(1)條所規限。據此，搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議於同日訂立乃代表根據上市規則第14A.20(1)條所規限之安排，故此，根據相同條文，佳兆業地產及佳兆業深圳就搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議而言為本公司之「視作關連人士」。

根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目向雅駿提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成本公司向個別人士提供財務協助。

董事會函件

由於有關雅駿城市更新項目之搬遷補償協議、個別人士搬遷補償協議及居間服務協議於同日訂立，上述交易將根據上市規則第14.22條予以合併計算。據此，該等交易構成根據上市規則第14A章項下的本公司不獲豁免之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事吳海英先生及吳劍英先生均於該等交易中擁有重大權益。彼等已就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2014年10月8日下午3時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A-B房舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准該等交易。

於最後實際可行日期，個別人士及彼等之聯繫人士於188,738,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約49.2%。鑑於個別人士於個別人士搬遷補償協議、並因而於該等交易中擁有權益，個別人士及彼等之聯繫人士須放棄並將放棄就股東特別大會所提呈批准該等交易之決議案投票。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，佳兆業集團控股有限公司、全聯行及彼等之聯繫人士概無於任何股份中擁有權益。

股東特別大會上提呈之決議案將按股數投票方式表決。

本公司已成立由三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供推薦建議。

高誠證券已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第66至第67頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

本通函第21頁載列獨立董事委員會函件，當中載有其就該等交易之條款而向獨立股東提供之推薦建議，敬希垂注。

董事會函件

此外，閣下亦請垂注本通函第22至第33頁載列之高誠證券函件，當中載有其就該等交易之條款而向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議，以及其達致推薦建議時考慮之主要因素及理由。

董事認為，該等交易之條款是訂約各方經公平磋商後協定，並且屬於一般商業條款。董事亦認為，該等交易之條款為公平合理以及符合本公司及股東之整體利益。

經考慮該等交易之條款及高誠證券之意見後，獨立董事委員會認為該等交易之條款屬一般商業條款，儘管並非於本公司日常業務過程中進行，惟仍屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

敬希垂注本通函各附錄載列之其他資料以及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
雅視光學集團有限公司

主席
吳海英
謹啟

2014年9月19日

Arts Group
ARTS OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
雅視光學集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1120)

敬啟者：

非常重大出售事項
及
關連交易

吾等提述本公司於2014年9月19日刊發之致列位股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮該等交易之條款及條件(詳情載於通函「董事會函件」)及就此向獨立股東提供意見。高誠證券已獲委任為獨立財務顧問。

吾等謹請閣下垂注通函所載之「董事會函件」及「高誠證券函件」。經考慮高誠證券於其意見函件所載其考慮之主要因素及理由及其意見後，吾等認為該等交易之條款及條件屬一般商業條款，儘管並非於本公司日常業務過程中進行，惟仍屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准該等交易。

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

黃弛維

鍾曉藍

林羽龍

謹啟

2014年9月19日

* 僅供識別

下文載列獨立財務顧問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。

CROSBY

香港灣仔
告士打道151號
安盛中心5樓

敬啟者：

有關雅駿土地及居間服務協議之
非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就搬遷補償協議及居間服務協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見（詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2014年9月19日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2014年8月15日，雅駿（ 貴公司之間接全資附屬公司）、佳兆業地產及佳兆業深圳訂立搬遷補償協議，據此，佳兆業地產須向雅駿支付為數人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）之代價，而雅駿將轉讓彼於雅駿城市更新項目之權益予佳兆業地產。同日，吳海英先生（董事兼 貴公司主席）、吳劍英先生（董事）、李志雄先生（ 貴公司高級管理人員）及洪朝佳先生（ 貴公司高級管理人員）各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議，內容有關促使佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體及分別出售土地A、土地B、土地C及土地D，總代價為人民幣220,300,000元（相當於約277,500,000港元）。

此外，於2014年8月15日，雅駿與全聯行訂立居間服務協議，內容有關全聯行就銷售雅駿城市更新項目向雅駿提供顧問服務，服務費為人民幣117,000,000元（相當於約147,400,000港元），相當於出售事項及個別人士出售事項總代價之6.5%。

吳海英先生及吳劍英先生為董事及 貴公司之關連人士。由於個別人士出售事項與出售事項互為關連，乃作為與同一對方訂立同一交易之一部分，且互成條件，故個別人士出售事項與出售事項受上市規則第14A.20(1)條所規限。據此，搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議於同日訂立乃代表根據上市規則第14A.20(1)條所規限之安排，故此，根據相同條文，佳兆業地產及佳兆業深圳就搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議而言為 貴公司之「視作關連人士」。

此外，根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目向雅駿提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成 貴公司向個別人士提供財務協助。

由全體獨立非執行董事，即黃弛維先生、鍾曉藍先生及林羽龍先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

在達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層所作出或提供之聲明。董事於通函附錄三所載責任聲明內表明就通函內所載資料及所作聲明之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載或提述之資料以及董事聲明於作出時乃真實準確及直至股東特別大會日期仍然如此。吾等沒有理由懷疑 貴公司董事及高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分之資料以達致知情意見，就吾等依賴通函所載資料之準確性，提供理據支持，並為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、佳兆業地產、佳兆業深圳及全聯行或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

最後，倘本函件所載之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等之唯一責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 訂立搬遷補償協議之背景及原因

有關 貴公司之資料

貴集團主要從事設計、製造及銷售各種光學產品。根據 貴公司日期為2014年8月28日有關截至2014年6月30日止六個月中期業績之公告（「業績公告」），貴集團之收入約為772,200,000港元，較2013年同期增長約9.3%。股東應佔盈利與每股基本盈利於截至2014年6月30日止六個月內則較2013年同期下跌約70%至分別為5,400,000港元及1.4港仙。根據業績公告，國內勞工成本及其他經營成本大幅上漲，不斷對 貴集團之毛利率構成壓力。具體而言，貴集團主要生產設施之所在地深圳市，當地的法定最低工資於2014年2月上調了約13%。

有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料

雅駿城市更新項目位於深圳市龍崗區龍城街道。雅駿城市更新項目之佔地面積約為65,396.60平方米，由多幅土地構成：(i)雅駿土地，將由 貴集團根據搬遷補償協議出售；(ii)土地A、土地B、土地C及土地D（統稱為「個別人士土地」），將由個別人士根據個別人士搬遷補償協議出售；(iii)黃閣坑土地；及(iv)國有未出讓土地。有關構成雅駿城市更新項目各幅土地之佔地面積詳情請參閱董事會函件。

雅駿土地現時由 貴集團主要用作製造用途，佔地面積約為59,701.30平方米（相當於雅駿城市更新項目佔地面積約91.3%）。個別人士土地現時由個別人士租出，總面積約為1,495平方米（相當於雅駿城市更新項目佔地面積約2.3%）。

於2014年6月30日，雅駿土地及建於其上物業之賬面淨值（按 貴集團未經審核綜合財務報表之記錄）約為155,000,000港元（相當於約人民幣123,100,000元）。根據威格斯（與 貴集團概無關連之獨立合資格專業估值師行）就雅駿土地進行之最近期估值，雅駿土地於2014年7月31日之估值約為人民幣1,238,000,000元（相當於約1,559,200,000港元）（「估值」）。

誠如董事會函件所披露，雅駿於2010年6月收到深圳市體育新城土地整備安置領導小組辦公室之函件（「該函件」），知會雅駿其位於雅駿土地上之現有設施所在地將受特別重建計劃所影響，而雅駿將須準備搬遷其位於雅駿土地上之現有設施。貴集團主要從事設計、製造及銷售光學產品，並無物業發展經驗。為更能實現雅駿土地之潛在價值、提升雅駿土地對雅駿城市更新項目潛在買家之吸引力及價值，並控制實行工廠搬遷計劃之進程，雅駿於2012年第一季向相關中國政府部門提交有關雅駿城市更新項目之重建計劃，以申請批准（其中包括）將雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D、黃閣坑土地及若干相鄰土地之用途由主要為工業及住宅用途更改為結合住宅、辦公室及商業設施之社區。雅駿城市更新項目隨後於2014年1月獲深圳市規劃和國土資源委員會批覆，批准更新雅駿城市更新項目所包含土地為結合住宅、辦公室及商業設施之社區，總建築面積約為260,000平方米。鑑於物業發展並不屬於貴集團業務範圍，故吾等贊同董事之意見，認為出售雅駿城市更新項目以實現該項目之市值乃符合貴公司及股東之整體利益。

根據貴公司所示，其位於雅駿土地的現有設施已經使用近三十年，缺乏進一步擴展的空間，而且建築物之舊式設計亦限制現代化生產流程之實施。工廠搬遷正是貴集團於河源市及深圳市坪地鎮新開設之工廠進行生產流程升級及現代化之好機會。

此外，根據深圳市人民政府於2014年頒布《關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施》（「暫行措施」），已於2014年1月24日獲審批之雅駿城市更新項目須於2016年1月23日或之前確認其實施主體。由於貴集團預計根據搬遷補償協議於2015年下半年將雅駿土地之空置管有權交付予佳兆業地產，此時間乃在暫行措施規定之時限之內，並讓貴集團有充足時間安排搬遷設施，及避免對生產業務產生重大影響。

考慮到(i) 貴集團位於雅駿土地上之現有生產設施須根據該函件搬遷；及(ii)該等設施已使用一段長時間，無法再進一步擴展或實施現代化生產流程，董事認為，出售事項乃貴集團利用其投資收益，就生產設施之搬遷提供資金之重要機會。由於貴集團主要從事設計、製造及銷售各種光學產品，故貴公司擬將出售事項之所得之款項淨額，在有關機會出現時用於配合貴集團核心業務之未來投資或收購，及作貴集團之一般營運資金。於最後實際可行日期，貴公

司尚未確定所得款項淨額的確實分配，亦尚未識別任何收購或投資目標。貴公司並無就任何潛在收購或潛在進一步出售訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論是正式或非正式以及不論是明示或暗示）及磋商（不論是否已敲定）。倘若未能於不久將來物色到合適之潛在收購目標，貴公司將把出售事項之所得款項淨額存於銀行或其他金融機構以賺取利息。此外，於收取代價後如具備現金可供分派且足以應付可見未來之需求，董事會擬以特別分派之方式將盈餘分派予股東。

基於上文所述及吾等就搬遷補償協議主要條款之分析（闡述如下），吾等贊同董事之見解，認為訂立搬遷補償協議乃符合貴公司及股東之整體利益。

B. 搬遷補償協議之主要條款

根據日期為2014年8月15日之搬遷補償協議，雅駿（為貴公司之間接全資附屬公司）有條件同意轉讓彼於雅駿城市更新項目之權益予佳兆業地產，而佳兆業地產則有條件同意向雅駿支付為數人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）之代價。雅駿於雅駿城市更新項目之權益包括發展權、雅駿土地及建於其上之全部建築物、構築物及附著物（包括有關之全部土地使用權）。誠如上文所述，雅駿土地現時由貴集團主要用作製造用途，佔地面積約為59,701.30平方米（相當於雅駿城市更新項目佔地面積約91.3%）。根據搬遷補償協議，佳兆業深圳會就佳兆業地產（佳兆業深圳之附屬公司）於搬遷補償協議項下之全部義務承擔無限連帶責任保證擔保。

佳兆業地產為佳兆業深圳之附屬公司，而佳兆業深圳為佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）之附屬公司。佳兆業集團於聯交所主板上市，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理，以及酒店及餐飲業務。佳兆業深圳及佳兆業地產主要從事物業發展。誠如董事會函件所披露，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，佳兆業地產、佳兆業深圳及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。然而，誠如董事會函件「上市規則之涵義」一節所解釋，根據上市規則第14A.20(1)條，就搬遷補償協議而言，佳兆業地產及佳兆業深圳均為貴公司之視作關連人士。

搬遷補償協議乃以獨立股東批准出售事項為條件，而雅駿須促使貴公司於簽署搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議起計二十五個工作日內，發出通告召開股東特別大會，以批准（其中包括）出售事項。倘出售事項未獲獨立股東批准，搬遷補償協議將予自動終止，佳兆業地產已付之履約保證金人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）將於股東大會起計五個工作日內退還。在此情況下，個別人士搬遷補償協議亦將予同時終止。

吾等注意到，由於雅駿城市更新項目需要搬遷其涵蓋之所有土地，包括雅駿土地及個別人士土地，故搬遷補償協議與個別人士搬遷補償協議之完成乃互成條件。就佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體而言，根據搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議擬進行之交易必須落實。

根據搬遷補償協議，於股東特別大會上取得獨立股東批准後，於向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權一個月內，雅駿須向佳兆業地產及相關中國政府部門提交雅駿須要提交之全部資料，使佳兆業地產獲確認為雅駿城市更新項目之實施主體。此外，收到第一期代價起計十二個月內，雅駿須向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權，並就向佳兆業地產轉讓雅駿土地全部業權發出陳述及聲明書。

佳兆業地產獲確認為雅駿城市更新項目之實施主體後，雅駿須授權佳兆業地產完成與轉讓雅駿土地有關之一切程序，包括申請註銷雅駿土地及建於其上建築物之房地產證，以及交付授權書原件予佳兆業地產。

根據搬遷補償協議，在董事會函件詳載之若干特定情況下，佳兆業地產可選擇單方面終止搬遷補償協議。倘若佳兆業地產單方面終止搬遷補償協議，則雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價（不計利息），並須就違反合同支付人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金。

根據搬遷補償協議，雅駿須促使佳兆業地產與於雅駿城市更新項目擁有權益之人士或個人簽署任何及全部協議（包括但不限於佳兆業地產與於黃閣坑土地擁有權益之黃閣坑公司訂立之搬遷補償協議），並就該等行動承擔所產生之一切費用（「黃閣坑補償」）。吾等曾與 貴公司就黃閣坑補償進行討論，並理解到：

- (i) 貴公司為雅駿城市更新項目之主要持份者，擁有全部佔地面積約91.3%之物業權益，並牽頭出售雅駿城市更新項目；
- (ii) 搬遷補償協議須待構成雅駿城市更新項目所有土地，包括黃閣坑土地（就總佔地面積而言佔雅駿城市更新項目約1.9%）之搬遷完成後，方始完成；及
- (iii) 貴公司與黃閣坑公司之洽談尚在初步階段，黃閣坑補償之金額尚有待確定。據 貴公司估計，貴公司認為經扣除黃閣坑補償後之代價仍然高於估值（闡述如下）。

代價

出售事項之代價為人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元），包含（包括但不限於）出售雅駿土地以及建於其上之建築物及構築物之代價、轉讓全部土地使用權、該等物業之搬遷、重置及裝修、暫停營運及生產、辭退雅駿僱員之成本及相關補償費用。

誠如董事會函件所披露，代價乃雅駿與佳兆業地產經公平磋商後協定，並考慮到雅駿土地之多方面特質，包括位置、獲批准用途、發展潛力，亦考慮到雅駿土地之公平市場價值，乃以於2014年7月31日之估值人民幣1,238,000,000元（相當於約1,559,200,000港元）為基準，及考慮到將向黃閣坑公司支付之估計補償金額（已計及包括黃閣坑土地面積等因素，以及黃閣坑土地現時由雅駿使用，因此黃閣坑公司無須交付黃閣坑土地之空置管有權）。

於評定出售事項之代價的公平性和合理性時，吾等曾與 貴公司管理層進行討論以了解釐定代價之主要基準，並曾審閱威格斯（「估值師」）所編製雅駿土地之估值報告（「估值報告」）以及雅駿城市更新項目不同潛在買家提出建議之清單。由於該等建議只載列潛在買家之報價，故 貴公司挑選最高出價之建議再與經選定買家進一步洽談其他詳細建議條款。吾等獲 貴公司告知，無論 貴公司選擇那一個建議， 貴公司均須負責黃閣坑土地之補償以及就出售整個雅駿城市更新項目應付予全聯行之服務費。據 貴公司表示，代價乃各訂約方經公平磋商後協定，並考慮到(i)雅駿城市更新項目其他潛在買家提出之建議；及(ii)雅駿土地之估值。根據 貴公司提供之資料，吾等注意到，佳兆業地產須根據搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議支付之雅駿城市更新項目總代價為人民幣1,800,000,000元（相當於約2,267,000,000港元），為高於雅駿城市更新項目其他潛在買家提出之金額。此外，吾等注意到人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）之代價較於2014年7月31日之估值人民幣1,238,000,000元（相當於約1,559,200,000港元）高出約27.6%。誠如「居間服務協議之主要條款」一段所論述， 貴公司將承擔個別人士應佔為數人民幣14,319,500元（相當於約18,035,000港元）之服務費。根據個別人士應佔之服務費及黃閣坑補償之估計金額均從代價中扣除而計算，雅駿土地之經調整代價（「經調整代價」）仍然較估值高出20%或以上。

考慮到(i)估值乃由估值師按公平合理基準(闡述如下)釐定，及估計經調整代價較估值高出20%或以上；及(ii)代價為所有潛在買家提出建議之最高者，吾等贊同董事之意見，認為代價對 貴公司及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。

估值

於評定估值的公平性和合理性時，吾等曾進行下列工作：

(i) 估值師之經驗及委聘

吾等曾與估值師晤談及審閱估值師之委聘函及其提供之其他資料。根據審閱及晤談，吾等信納估值師之委聘條款以及其編製估值報告之資格及經驗。此外，估值師確認其為獨立於 貴集團、佳兆業地產、佳兆業深圳及彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連。

(ii) 估值假設及方法

誠如估值報告所述，估值師獲 貴公司指示對 貴集團持有雅駿土地之物業權益進行估值。

估值報告乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒布之香港測量師學會估值準則(2012年版)以及上市規則第5章及應用指引第12項所載規定而編製。根據估值報告，估值為估值師對物業權益市值之意見，是指在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易達成資產或負債轉手之估計金額。

吾等曾與估值師就估值報告所載之估值假設進行討論，並注意到該等假設為有關資產估值之一般假設。有關估值假設之詳細描述請參閱通函附錄二之估值報告。吾等注意到估值師曾於2014年5月14日進行實地視察，並於盡職審查中取得有關物業權益之業權文件、 貴集團中國法律顧問之法律意見以及其他相關資料之摘錄，以釐定雅駿土地之估值。據估值師表示，其採用直接比較法，參考當地之可資比較交易，並計及應付之補充土地出讓金。據估值師表示，直接比較法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤及相關市場數據，並確立理性投資者就購買用途相近及擁有絕對業權之類似房地產所須支付之價值。

據估值師表示，可資比較交易乃依據地點及交易性質而挑選。吾等獲估值師告知，可資比較交易為深圳市龍崗區(雅駿城市更新項目所在地)已完成重建項目之住宅、辦公室及商業設施之近期交易。根據吾等與估值師之討論，吾等信納可資比較交易之挑選基準。估值師表示，其就估值採用之估值方法為土地估值之通用方法，與一般市場做法一致，並符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會估值準則(2012年版)。

支付代價

代價將以下列方式由佳兆業地產以現金方式結付：

- (i) 人民幣50,000,000元(相當於約63,000,000港元)之履約保證金已於2014年8月15日於簽署搬遷補償協議時支付；
- (ii) 待達成搬遷補償協議之先決條件後，為數人民幣577,000,000元(相當於約726,700,000港元)之第一期代價將於收到(其中包括)股東決議案批准搬遷補償協議後五個工作日內由佳兆業地產支付，而人民幣50,000,000元(相當於約63,000,000港元)之履約保證金將用以抵銷部分第一期代價；
- (iii) 為數人民幣316,000,000元(相當於約398,000,000港元)之第二期代價將於雅駿向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權後五個工作日內支付；
- (iv) 為數人民幣316,000,000元(相當於約398,000,000港元)之第三期代價將於佳兆業地產取得相關中國政府部門之確認函，確認彼為雅駿城市更新項目之實施主體，而雅駿已達成董事會函件內「搬遷補償協議一訂約方之主要責任」分段第B(iii)項所載之責任後五個工作日內支付；及
- (v) 為數人民幣370,700,000元(相當於約466,800,000港元)之第四期代價將於雅駿向佳兆業地產發出授權書原件，授權佳兆業地產按深圳市城市更新政策完成與轉讓雅駿土地及土地使用權有關之全部程序及申請註銷現有房地產證後五個工作日內支付。

誠如董事會函件所述，估計 貴集團將錄得除稅後出售事項收益約人民幣667,600,000元(相當於約840,700,000港元)至約人民幣791,600,000元(相當於約996,900,000港元)。該項收益乃根據代價人民幣1,579,700,000元(相當於約

1,989,500,000港元)扣減雅駿土地及建於其上物業於2014年6月30日之賬面淨值約人民幣123,100,000元(相當於約155,000,000港元)、居間服務協議項下之服務費人民幣117,000,000元(相當於約147,400,000港元)、應繳稅項介乎約人民幣148,000,000元(相當於約186,400,000港元)至約人民幣272,000,000元(相當於約342,600,000港元),以及其他相關之搬遷成本及費用約人民幣400,000,000元(相當於約503,800,000港元)(包括黃閣坑補償)後估計得出。

由於進行該等交易, 貴公司估計其銀行及現金結存將增加介乎約人民幣790,700,000元(相當於約995,700,000港元)至人民幣914,700,000元(相當於約1,151,900,000港元),其物業、機器及設備將減少約人民幣123,100,000元(相當於約155,000,000港元),而其股東權益將增加介乎約人民幣667,600,000元(相當於約840,700,000港元)至人民幣791,600,000元(相當於約996,900,000港元)。

考慮到(i) 貴集團位於雅駿土地上之現有生產設施須根據該函件搬遷,且作進一步擴展及實施現代化生產流程的空間及能力有限;(ii)代價較估值高出約27.6%,且為 貴集團向潛在買家取得之最高建議價;及(iii) 貴集團因出售事項錄得收益,吾等贊同董事之見解,認為搬遷補償協議之條款乃按一般商業條款訂立,對 貴公司及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。

C. 個別人士搬遷補償協議之背景

應佳兆業地產之要求,雅駿及個別人士同意同時與佳兆業地產及佳兆業深圳磋商及訂立搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議。因此,於2014年8月15日,吳海英先生(董事兼 貴公司主席)、吳劍英先生(董事)、李志雄先生(貴公司高級管理人員)及洪朝佳先生(貴公司高級管理人員)各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議,內容有關促使佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體及分別出售土地A、土地B、土地C及土地D,總代價為人民幣220,300,000元(相當於約277,500,000港元)。總代價較估值師於2014年7月31日評定之估值人民幣203,000,000元(相當於約255,700,000港元)高出約8.5%。各個別人士搬遷補償協議之條款及條文大致上相同。

誠如董事會函件所披露,個別人士出售事項之代價乃個別人士與佳兆業地產經公平磋商後協定,並考慮到土地A、土地B、土地C及土地D之多方面特質,包括位置、獲批准用途、發展潛力,亦考慮到其公平市場價值,乃以估值師評定之估值為基準。各個別人士搬遷補償協議將與其他個別人士搬遷補償協議同時完成,並與搬遷補償協議同時完成。由於個別人士土地組成整個雅駿城市更新項目其中一部分,故搬遷補償協議與個別人士搬遷補償協議乃互成條件。吾等認為個別人士搬遷補償協議乃符合一般商業條款。

D. 居間服務協議的背景及原因

於2014年8月15日，雅駿與全聯行訂立居間服務協議，據此，全聯行須就雅駿城市更新項目向雅駿提供顧問服務。該等顧問服務包括向雅駿提供市場資料、就雅駿城市更新項目為雅駿物色及引薦有信譽潛在買家，並協助雅駿就該等潛在買家提出之價格及其他條款進行洽商。誠如董事會函件所述，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，全聯行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。由於根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目向雅駿提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益，因此，根據上市規則第14A.24(4)條，居間服務協議構成 貴公司向個別人士提供財務協助。

據 貴公司表示，全聯行熟悉深圳當地市場。其管理團隊具備深圳物業顧問方面的專業知識和經驗。全聯行擁有龐大的銷售網絡，能夠促成與有信譽買家進行洽商。其已向 貴集團介紹多名潛在買家。由於 貴公司以香港為基地及主要從事設計、製造及銷售各種光學產品，故其未能全面接觸當地市場的潛在買家及取得有關資料，需要專業物業代理協助出售雅駿土地。

考慮到 貴公司能受惠於全聯行之銷售網絡及服務，吾等贊同董事之見解，認為居間服務協議符合 貴公司及股東之整體利益。

E. 居間服務協議之主要條款

根據居間服務協議， 貴集團須就全聯行提供顧問服務而向全聯行支付人民幣117,000,000元（相當於約147,400,000港元），相當於出售事項及個別人士出售事項之總代價人民幣1,800,000,000元（相當於約2,267,000,000港元）之6.5%。誠如董事會函件所披露，服務之代價乃經過雅駿及全聯行按公平基準磋商後釐定，並考慮到全聯行之專業知識和經驗、其銷售網絡，及可覓得有信譽買家並取得滿意價格之能力。

吾等注意到， 貴集團應付之服務費包括(i)出售事項代價人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）之6.5%；及(ii)個別人士出售事項代價人民幣220,300,000元（相當於約277,500,000港元）之6.5%。經與 貴公司討論後，吾等獲 貴公司告知：

- (i) 身為擁有雅駿城市更新項目全部佔地面積約91.3%權益之主要持份者， 貴集團牽頭出售雅駿城市更新項目，而搬遷補償協議與個別人士搬遷補償協議之完成乃互成條件；

- (ii) 個別人士出售事項應佔之服務費(「個別人士服務費」)為人民幣14,319,500元(相當於約18,035,000港元)，根據居間服務協議乃由 貴公司承擔，使代價實際上削減相同金額；及
- (iii) 按此基準，誠如上文「代價」一段所載，估計雅駿土地之經調整代價較估值高出20%或以上，仍然較「個別人士搬遷補償協議之背景」一段所載個別人士土地總代價比其估值之溢價約8.5%為高。

鑑於上文所述，吾等贊同董事之見解，認為儘管 貴公司須根據居間服務協議全數支付服務費(包括個別人士出售事項應佔之服務費)，因而使個別人士(包括根據上市規則為 貴公司關連人士之吳海英先生及吳劍英先生)受惠，惟 貴公司訂立居間服務協議以促成出售事項、出售雅駿城市更新項目及據此擬進行之交易仍為具有理據。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為搬遷補償協議及居間服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等認為，搬遷補償協議及居間服務協議並非於 貴公司日常業務過程中一般地進行之協議。

因此，吾等建議獨立股東、並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該等交易。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
高誠證券有限公司

企業融資部	企業融資部
董事總經理	副總裁
劉志華	梁慧盈

謹啟

2014年9月19日

附註：

高誠證券之劉志華先生自2003年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。高誠證券之梁慧盈女士自2008年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之代表。高誠證券之劉志華先生及梁慧盈女士曾參與及完成多項涉及物業之顧問交易。

本集團之財務資料

本集團截至2013年12月31日止三個年度及截至2014年6月30日止六個月之財務資料分別於本公司截至2011年12月31日、2012年12月31日及2013年12月31日止年度之年報以及截至2014年6月30日止六個月之中期報告中披露，並以提述方式載入本通函。上述各本公司年報及中期報告於本公司網站www.artsgroup.com及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk可供查閱。

以下為本公司於2012年4月17日刊發之2011年年報，連同第26至81頁所載截至2011年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0417/LTN20120417140_C.pdf

以下為本公司於2013年4月15日刊發之2012年年報，連同第31至95頁所載截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0415/LTN20130415208_C.pdf

以下為本公司於2014年4月15日刊發之2013年年報，連同第29至97頁所載截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0415/LTN20140415680_C.pdf

以下為本公司於2014年9月10日刊發之2014年中期報告，連同第9至28頁所載截至2014年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表之快速連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0910/LTN20140910165_C.pdf

物業估值對賬

下表列示本集團於2014年6月30日之未經審核綜合財務報表中所記錄之雅駿土地及建於其上之物業之賬面淨值與本通函附錄二所載雅駿土地於2014年7月31日之估值的對賬。

	人民幣
雅駿土地及建於其上之物業於2014年6月30日之賬面淨值	123,100,000
加：2014年7月1日至2014年7月31日止期間內增加	—
減：2014年7月1日至2014年7月31日止期間內出售	—
減：2014年7月1日至2014年7月31日止期間內折舊	(600,000)
雅駿土地及建於其上之物業於2014年7月31日之賬面淨值	122,500,000
估值盈餘淨額	1,115,500,000
本通函附錄二估值報告所載雅駿土地 於2014年7月31日之市值	<u><u>1,238,000,000</u></u>

債務聲明

於2014年7月31日(即本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有約83,792,000港元之未償還銀行借款，包括約30,964,000港元之附追索權之無抵押貼現票據及約52,828,000港元之銀行借款(以賬面值約66,241,000港元之本集團租賃土地及樓宇及賬面值約85,680,000港元之本集團投資物業作抵押)。

除上述者及本通函其他部分所披露者以及除集團內公司間負債外，於2014年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經審慎仔細查詢，董事認為考慮到根據搬遷補償協議就雅駿城市更新項目應收之代價以及本集團可動用之現有財務資源(包括但不限於其內部產生之收入及資金、手頭現金及現金等價物及其他可動用銀行融資)，在並無不可預見之情況下，本集團有充足營運資金以應付其自本通函日期起未來12個月內之現有需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為2014年8月28日之中期業績公告所披露者外(本公司於當中公布(其中包括)，截至2014年6月30日止六個月，儘管收入較2013年同期增加約9%，惟股東應佔盈利與每股基本盈利則下跌約70%)，董事並不知悉自2013年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

管理層討論及分析

下文載列摘錄自本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度之年報以及截至2014年6月30日止六個月之中期報告之管理層討論及分析，並作出適當修訂：

(a) 截至2014年6月30日止六個月之管理層討論及分析

業務回顧

盈利分析

於截至2014年6月30日止六個月，本集團之綜合收入增加9%至772,200,000港元（2013年：706,700,000港元），而股東應佔盈利與每股基本盈利於回顧期內則下跌70%至分別為5,400,000港元及1.4港仙（2013年：分別為18,200,000港元及4.7港仙）。

國內勞工成本及其他經營成本大幅上漲，不斷對本集團之毛利率構成壓力。本集團主要生產設施之所在地深圳市，當地的法定最低工資於2014年2月上調了13%。因此，本集團之毛利率（即毛利與收入之比率）由2013年上半年之19.4%下跌3.1%至2014年同期之16.3%。儘管本集團成功將總開支佔收入比率（即分銷及銷售開支、行政開支、其他開支及融資成本總額與收入之比率）由17.5%削減0.6%至16.9%，惟純利率（即股東應佔盈利與收入之比率）仍由2013年上半年之2.6%，下跌1.9%至回顧期內之0.7%，此乃主要由於毛利率下跌所致。

原設計製造部門

於截至2014年6月30日止六個月，原設計製造部門產生之收入佔本集團綜合收入91%（2013年：90%）。儘管於2014年所有主要市場分部之市場氣氛仍然疲弱，惟本集團之主要原設計製造客戶日趨著重供應鍊的可靠性，故對其本身的供應商組合加以整合，使本集團亦從中受惠。因此，原設計製造客戶之銷售額由2013年上半年的633,700,000港元，增加11%至2014年首六個月的702,800,000港元。原設計製造業務之各個主要市場，包括歐洲、美國及亞洲之營業額均有所增加。從地區方面分析，於回顧期內，歐洲、美國、亞洲及其他地區的銷售額分別佔原設計製造部門收入63%、29%、7%及1%（2013年：分別佔69%、26%、4%及1%）。本集團在配光眼鏡架與太陽眼鏡之間繼續維持相對平衡的銷售比例。於回顧期內，配光眼鏡架、太陽眼鏡及配件之銷售額分別佔此部門之收入50%、48%及2%（2013年：分別佔51%、46%及3%）。

分銷及零售部門

分銷部門經指定分銷商出售自有品牌及特許品牌產品所產生之收入，於2014年上半年佔本集團綜合收入之9%（2013年：10%）。分銷部門之收入輕微下跌4%，由2013年上半年之71,300,000港元跌至2014年上半年之68,200,000港元。除南美洲及非洲外，所有市場分部之銷售額均有所上升。歐洲、亞洲及其他地區之銷售額於2014年首六個月分別佔分銷部門收入46%、31%及23%（2013年：分別佔44%、25及31%）。

零售部門對本集團綜合收入之貢獻仍然少於1%。深圳之零售市場依然疲弱，故此部門之收入亦由2013年上半年之1,700,000港元跌至2014年同期之1,200,000港元。

財務狀況及流動資金

現金流量

本集團於回顧期內經營業務產生之現金流入淨額為63,000,000港元（2013年：66,700,000港元）。資本開支由2013年首六個月的32,300,000港元大幅增至回顧期內的94,900,000港元，因本集團於2014年上半年完成購置位於香港的辦公室，總成本為35,600,000港元，並且因籌備廠房搬遷而產生額外資本開支。所派付之股息總額為9,600,000港元（2013年：10,600,000港元）。本集團之現金淨額（即短期銀行存款與銀行結存及現金總額減銀行借款）由2013年12月31日之169,500,000港元減少至2014年6月30日之127,500,000港元。

營運資金管理

憑藉集團在各方面的努力，包括精簡內部運作及安裝先進的半自動設備，存貨周期（即存貨結存與銷售成本之比率）由2013年上半年之57日減少至2014年上半年之54日。應收賬款還款期（即貿易應收賬款及應收票據總額與收入之比率）則由2013年首六個月之95日增加至2014年首六個月之101日，此乃由於2014年第二季之銷售比例較2013年同期為高。本集團之流動資金比率（即流動資產總額與流動負債總額之比率）因本集團現金淨額減少而由2013年12月31日之2.5比1.0減少至2014年6月30日之2.3比1.0。

資產負債狀況

於2014年首六個月，本集團之資產負債狀況仍維持於低水平。債務權益比率（以非流動負債除以股東應佔權益之百分比列示）於2014年6月30日及2013年12月31日均維持於少於1%之穩定水平。於2014年6月30日，本集團之非流動負債僅包括遞延稅項9,000,000港元（2013年12月31日：10,100,000港元）。

資產淨值

於2014年6月30日及2013年12月31日，本公司之已發行股份均為383,650,000股，而股東應佔權益於2014年6月30日及2013年12月31日分別為1,310,000,000港元及1,316,400,000港元。於2014年6月30日，每股資產淨值（即股東應佔權益除以已發行股份總數）為3.41港元（2013年12月31日：3.43港元）。

外匯風險

本集團面對人民幣兌美元及港元匯率波動之風險。除此之外，由於本集團大部分交易均以美元、港元或人民幣進行，而美元兌港元之匯率於回顧期內相對穩定，因此本集團所面對之匯率波動風險有限。

集團資產押記

於2014年6月30日，本集團所有銀行借款乃以賬面值為82,800,000港元（2013年12月31日：93,600,000港元）之本集團租賃土地及樓宇、以及賬面值為62,800,000港元（2013年12月31日：無）之投資物業作抵押。

展望

本集團主要的原設計製造業務市場的營商環境仍然疲弱。對於歐洲及中東地區地緣政治緊張局勢的關注，亦影響到客戶的採購信心。儘管如此，隨著主要的原設計製造客戶繼續整合其供應鏈，本集團之銷售訂單仍能維持於約三個月之穩定水平。

成本控制為本集團的另一大挑戰。中國大陸的勞工及經營成本上升，將繼續對本集團之毛利率構成壓力。溫和調整價格亦只能在短期內紓緩部分成本問題。長遠而言，本集團將於廠房搬遷後進一步提升營運效益，並且增加較高毛利率的自有品牌產品之銷售額，從而應付成本問題。

就出售事項而言，本集團相信，工廠搬遷正是本集團於河源市及深圳市坪地鎮新開設之工廠進行生產設施升級及現代化之好機會。由於預期搬遷將於2015年下半年完成，故本集團預計生產業務將不會受到重大影響。請參閱本通函「董事會函件－進行該等交易的原因及其益處」。

待認購及收購Trenti Industria Occhiali S.r.l. (「Trenti」) 之額外股份一事於2014年8月底完成後，本集團於該意大利公司之權益將由13%增加至50%。藉著盡量發揮本集團與Trenti的合併設計、產品開發及生產能力，此策略性同盟能向原設計製造及分銷部門的客戶提供採購「意大利製造」產品的機會。

本集團將繼續對分銷部門作出投資，因自有品牌產品擁有較高的利潤率，而本集團對供應鏈亦有較大的控制能力。於2014年7月收購Stepper (UK) Limited (STEPPER眼鏡於英國之分銷商) 全部股權，為本集團一個良好機遇，得以進一步擴展其自有品牌產品之全球分銷商網絡。本集團亦已開始透過於法國註冊成立之附屬公司分銷STEPPER眼鏡，該公司已由2014年8月起接手於法國、比利時及盧森堡的分銷商業務。

本集團將繼續秉承其策略，即專注於眼鏡製造及分銷為核心業務，並且不斷作出策略性投資，以提升其整體競爭力及維持穩健的流動財務狀況。

僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團於中國內地、香港及歐洲共聘用約11,000名(2013年12月31日：9,800名)全職僱員。本集團根據員工之工作表現、經驗、資歷及當時市場薪金水平釐定彼等之薪酬，並於考慮個別表現及本集團營運業績後酌情發放表現花紅。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助教育及培訓課程與公積金計劃。

(b) 截至2013年12月31日止年度之管理層討論及分析**業務回顧****盈利分析**

於2013年，本集團之綜合收入維持穩定，下跌不足1%至1,463,000,000港元（2012年：1,475,500,000港元）。股東應佔盈利與每股基本盈利於回顧年度均下跌2%，分別跌至47,700,000港元及12.4港仙（2012年：48,900,000港元及12.7港仙）。

勞工成本高企及人民幣持續升值，不斷對本集團毛利率構成壓力。本集團生產設施所在的深圳市、中山市及河源市，當地的法定最低工資於2013年分別上調了6.7%、19.1%及18.8%。至於人民幣於2013年全年兌美元與港元亦升值了約3%。儘管如此，於2013年，本集團仍能憑藉改善經營效率、溫和調節價格以及增加較高毛利率的自有品牌及特許品牌產品之銷售額，從而將其毛利率（即毛利與收入之比率）維持於18.5%之穩定水平（2012年：18.5%）。由於河源市的生產廠房在2012年底開始運作後令折舊開支增加，導致總開支佔收入比率（即分銷及銷售開支、行政開支、其他開支及融資成本總額與收入之比率）由16.5%增加0.9%至17.4%。於本年度內，本集團出售兩間於河源市持有兩幅閒置土地之全資附屬公司而錄得除稅後收益19,300,000港元。因此，純利率（即股東應佔盈利與收入之比率）於2013年及2012年均維持於3.3%之水平。倘撇除此項收益，則2013年之純利率會下跌至1.9%。

原設計製造部門

於2013年及2012年，原設計製造部門產生之收入均佔本集團綜合收入之90%。原設計製造部門兩大主要市場，即歐洲及美國於2013年之市場氣氛仍然疲弱。原設計製造客戶之銷售額由2012年之1,331,100,000港元，下跌2%至2013年之1,311,000,000港元。從地區方面分析，本集團之銷售組合於2013年相對維持穩定。於2013年，歐洲、美國、亞洲及其他地區之銷售額分別佔原設計製造部門之收入66%、28%、5%及1%（2012年：分別佔67%、27%、4%及2%）。本集團在配光眼鏡架與太陽眼鏡之間繼續維持平衡的銷售比例。於2013年，配光眼鏡架、太陽眼鏡及配件之銷售額分別佔此部門之收入50%、47%及3%（2012年：分別佔48%、50%及2%）。

分銷及零售部門

分銷部門經指定分銷商出售自有品牌及特許品牌產品所產生之收入，於2013年及2012年均佔本集團綜合收入之10%。分銷部門之收入溫和增長6%，由2012年之140,100,000港元增至2013年之148,500,000港元。亞洲及南美洲等新興市場之銷售額同告上升，其升幅抵銷了歐洲市場銷售額之跌幅。歐洲、亞洲、北美洲及其他地區之銷售額於2013年分別佔分銷部門收入48%、28%、7%及17%（2012年：分別佔54%、24%、8%及14%）。

零售部門對本集團綜合收入之貢獻仍然少於1%。隨著本集團於2012年關閉兩家店舖後，集團現時僅於深圳市經營一家店舖，故此部門之收入亦由2012年之4,300,000港元跌至2013年之3,500,000港元。

財務狀況及流動資金

現金流量

由於回顧年度內盈利下跌及營運資金增加，故本集團經營業務產生之現金流入由2012年之153,900,000港元下降至2013年之113,400,000港元。另一方面，資本開支由2012年之206,500,000港元大幅減少至2013年之66,200,000港元，因本集團於2012年完成以總成本99,000,000港元購置位於香港的寫字樓。派付之股息總額亦由於本集團之盈利下跌而由2012年之40,900,000港元減少至2013年之20,200,000港元。因此，本集團之現金淨額（即短期銀行存款與銀行結存及現金總額減銀行借款）由2012年12月31日之126,600,000港元增加至2013年12月31日之169,500,000港元。

營運資金管理

由於生產活動的高峰期一般處於農曆新年前，而2014年農曆新年正好比其他年度更接近2013財政年度年結日，故存貨結存由2012年12月31日之196,500,000港元增加6%至2013年12月31日之208,100,000港元。存貨周期（即存貨結存與銷售成本之比率）由2012年之60日增加至2013年之64日。應收賬款及應收票據總額由2012年12月31日之406,300,000港元輕微增加2%至2013年12月31日之413,300,000港元，而應收賬款還款期（即貿易應收賬款及應收票據總額與收入之比率）亦由2012年之101日增至2013年之103日。儘管如此，本集團之財務狀況仍維持強勁及富於流動性。本集團之流動資金比率（即流動資產總額與流動負債總額之比率）由2012年12月31日之2.2比1.0上升至2013年12月31日之2.5比1.0，此乃有賴於本集團之淨現金增加。

資產負債狀況

於2013年，本集團之資產負債狀況仍維持於低水平。債務權益比率（以非流動負債除以股東應佔權益之百分比列示）於2013年12月31日及2012年12月31日均維持於低於1%之穩定水平。於2013年12月31日，本集團之非流動負債僅包括遞延稅項10,100,000港元（2012年12月31日：8,400,000港元）。

資產淨值

於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團之已發行股份均為383,650,000股，而股東應佔權益於2013年12月31日及2012年12月31日分別為1,316,400,000港元及1,273,300,000港元。於2013年12月31日，每股資產淨值（即股東應佔權益除以已發行股份總數）為3.43港元（2012年12月31日：3.32港元）。

外匯風險

本集團面對人民幣兌美元及港元持續升值之風險。除此之外，由於本集團大部分交易均以美元、港元或人民幣進行，而美元兌港元之匯率於回顧年度內相對穩定，因此本集團所面對之匯率波動風險有限。

展望

環球經濟環境依然波動，難以看透業務前景。市場繼續關注美國聯邦儲備局撤銷量化寬鬆政策之影響，加上北半球過去數個月出現的極端天氣，以及近期歐洲地緣政治局勢緊張，均打擊了客戶的採購信心。另一方面，客戶日趨著重供應鍊的可靠性，對本身的供應商組合加以整合，並集中在少數較大規模的主要供應商。受惠於此趨勢，本集團核心的原設計製造部門仍維持約三個月銷售訂單之穩定水平。

成本方面，國內勞工成本的上升趨勢仍未見任何回落跡象。深圳市法定最低工資於2014年2月再調升13%，預期本集團生產設施所在的其他城市，於短期內亦會相繼將法定最低工資上調。儘管人民幣的升值步伐於2014年第一季有所放緩，但市場普遍認為，人民幣長遠而言將穩步升值。本集團繼續提升生產規模的靈活性、精簡營運及溫和調整價格，盡力應付此等挑戰。

分銷部門收入之貢獻於過去五年及十年分別增長了41%及393%。本集團將繼續充分利用於過去十年所開發龐大的全球分銷商網絡，並會進一步投資於收購及開發新品牌，同時擴展其分銷商網絡。

本集團正在將現時設於深圳市龍崗區的廠房，分階段搬遷至深圳市坪地鎮及河源市。本集團已就重新發展龍崗區現有廠房面積約60,000平方米之地皮，向深圳市政府當局提交計劃書供其審批，並正在評估將此地皮潛在價值全面變現的各種方案。

對於環球經營環境中可能出現的不同問題及挑戰，本集團始終保持警覺，同時審慎理財，小心應對來年的各種挑戰。集團未來仍會堅守其投資策略，整裝待發，把握困難時期中出現的每個機遇。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團於中國內地、香港及歐洲聘用約9,800名(2012年12月31日：10,200名)全職僱員。本集團根據員工之工作表現、經驗、資歷及當時市場薪金水平釐定彼等之薪酬，並於考慮個別表現及本集團營運業績後酌情發放表現花紅。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助教育及培訓課程與公積金計劃。

(c) 截至2012年12月31日止年度之管理層討論及分析

業務回顧

盈利分析

於2012年，本集團之綜合收入下跌5%至1,475,500,000港元(2011年：1,547,300,000港元)，而股東應佔盈利則下跌56%至48,900,000港元(2011年：112,200,000港元)。於2012年，每股基本盈利亦相應下跌56%至12.7港仙(2011年：29.2港仙)。

誠如2012年中期報告所述，2012年實為自本公司於1996年上市以來，本集團所面對最具挑戰且最艱難的一年。董事會先後於2012年5月30日及2012年12月20日發出兩份「盈利警告」公告。本集團純利大幅倒退乃由於多項因素所致，包括(i)本集團主要生產設施所在地深圳，於2012年2月將法定最低工資上調14%，以致勞工成本上升；及(ii)2012年全年內人民幣兌美元及港元較2011年均見升值。因此，本集團的毛利率(即毛利與收入之比率)由2011年之21.8%，下跌3.3%至2012年之18.5%。純利率(即股東應佔盈利與收入之比率)亦由2011年的7.3%，下跌4.0%至2012年的3.3%。

原設計製造部門

於2012年，原設計製造部門產生之收入佔本集團綜合收入90% (2011年：92%)。市場對歐洲主權債務危機蔓延加上美國財政懸崖的憂慮，令出口市場於2012年持續疲弱。原設計製造客戶之銷售額由2011年的1,418,800,000港元，下跌6%至2012年的1,331,100,000港元。於2012年，歐洲、美國、亞洲及其他地區之銷售額分別佔原設計製造部門的收入67%、27%、4%及2% (2011年：分別佔59%、36%、4%及1%)。歐洲銷售比例增加，反映具市場領導地位的意大利眼鏡公司透過其環球分銷或零售網絡分銷品牌產品，令其在市場的優勢再進一步擴大。至於部分美國主要客戶著手縮減庫存，亦導致美國市場銷售額下降。於2012年，太陽眼鏡、配光眼鏡架及配件之銷售額分別佔此部門之收入50%、48%及2% (2011年：分別佔46%、53%及1%)。銷量比例有所轉變，亦符合環球眼鏡業的領導者轉趨偏重於時尚品牌的太陽眼鏡的趨勢。

分銷及零售部門

於2012年，分銷部門之收入佔本集團綜合收入之10% (2011年：8%)。本集團於2012年以自有品牌**C E O·V**及**BOXX**，取替了兩個專利品牌(即Fiorucci及Pantone)。市場對此的反應正面，而此部門產生之收入亦錄得13%的滿意升幅，由2011年之124,300,000港元升至2012年之140,100,000港元。歐洲、亞洲、北美洲及其他地區之銷售額於2012年分別佔分銷部門收入54%、24%、8%及14% (2011年：分別佔55%、26%、4%及15%)。所有地區分部收入於2012年均錄得增長。

於2012年及2011年，零售部門對本集團綜合收入的貢獻均少於1%。儘管本集團於年內關閉兩家店舖，但此部門於2012年的收入仍相對平穩，為4,300,000港元 (2011年：4,200,000港元)。

財務狀況及流動資金

現金流量

儘管本集團於2012年之盈利大幅下跌，惟本集團之經營業務仍能產生穩健的現金流入淨額153,900,000港元（2011年：162,400,000港元）。資本開支由2011年的142,700,000港元大幅增至2012年的206,500,000港元，因本集團已完成購置位於香港的新辦公室，總成本為99,000,000港元，此乃以本集團之內部資源及47,600,000港元銀行貸款支付。2012年所派付之股息總額為40,900,000港元（2011年：52,500,000港元）。因此，本集團之現金淨額（即短期銀行存款與銀行結存及現金總額減銀行借款）由2011年12月31日之215,700,000港元減少至2012年12月31日之126,600,000港元。

營運資金管理

自2011年中外圍市場需求放緩以來，本集團相應縮減產量。存貨結存由2011年12月31日約197,600,000港元輕微減少1%至2012年12月31日之196,500,000港元。存貨周期（即存貨結存與銷售成本之比率）維持穩定，於2011年及2012年均為60日。應收賬款還款期（即貿易應收賬款及應收票據總額與收入之比率）由2011年的102日改善至2012年的101日。本集團之流動資金比率（即流動資產總額與流動負債總額之比率）由2011年12月31日之2.6比1.0下降至2012年12月31日之2.2比1.0，主要乃由於淨現金減少所致。

資產負債狀況

於2012年，本集團之資產負債狀況仍維持於低水平。債務權益比率（以非流動負債除以股東應佔權益之百分比列示）於2011年12月31日及2012年12月31日均維持於0.7%之穩定水平。於2012年12月31日，本集團之非流動負債僅包括遞延稅項8,400,000港元（2011年12月31日：8,900,000港元）。

賬面淨值

於2012年12月31日及2011年12月31日，本集團之已發行股份均為383,650,000股，而股東應佔權益於2012年12月31日及2011年12月31日分別為1,273,300,000港元及1,259,300,000港元。於2012年12月31日，每股資產淨值（即股東應佔權益除以已發行股份總數）為3.32港元（2011年12月31日：3.28港元）。

外匯風險

本集團面對人民幣兌美元及港元持續升值之風險。除此之外，由於本集團大部分交易均以美元、港元或人民幣進行，而美元兌港元之匯率於回顧年度內相對穩定，因此本集團所面對之匯率波動風險有限。

或然負債

	2012年 千港元	2011年 千港元
就一名獨立貿易債務人獲授銀行融資 而向財務機構提供公司擔保	9,690	9,709

董事認為，此財務擔保合約於其初步確認時之公平值與於2011年12月31日及2012年12月31日之賬面值屬微不足道及有關不履行責任的風險較低。由於上述擔保之公平值被視為微不足道，故本集團並無於綜合財務報表就上述擔保確認任何負債。

展望

2013年宏觀經濟仍充滿變數與挑戰，故本集團原設計製造部門之主要市場仍然深受影響。市場對歐洲失業率高企與美國自動減赤機制的憂慮，嚴重打擊集團客戶在採購方面的信心。管理層會繼續採取措施，維持勞動力的靈活性之餘亦力求提升其生產力，以應付日益波動的訂單數量。現時，本集團原設計製造部門及分銷部門均維持三個月之銷售訂單。

本集團銳意令其分銷部門提升貢獻收入之比例。本集團德國自有品牌STEPPER的成功，讓集團從中汲取到不少經驗。其龐大的環球分銷網絡，為本集團提供一個上佳平台以銷售其他自有品牌產品。繼分別於2011年及2012年推出兩個自有品牌C E O·V及BOXX後，來年亦將會推出更多的新品牌。

人民幣升值以及中國勞工成本上漲所造成的成本壓力，仍會對本集團之盈利率帶來不利影響。深圳繼2012年2月將最低工資上調14%後，在2013年3月又再上調7%，而廣東省其他地區的最低工資，亦將於2013年5月上調平均19%。鑑於現時之外圍市況，本集團產品之價格亦只能輕微調整，而本集團會致力改善營運效益及銷售毛利率較高的自有品牌產品，從而緩解上述影響。

本集團正在分階段將現時設於深圳市龍崗區的廠房搬遷至深圳市坪地鎮及河源市之兩個新廠房，務求確保不會影響到向客戶提供之服務。本集團亦正就龍崗區現有廠房之地皮之日後用途與當地政府進行洽談。

眼鏡業始終商機處處。人口老化、對眼睛護理與矯正視力日益關注、新興市場日趨富庶，以及已發展國家經濟最終反彈，均為眼鏡業長遠增長的推動力。儘管2013年的前景仍未明朗，惟管理層相信，藉著本集團強大而穩健的根基及業務策略與模式，定能克服短期挑戰並把握日後長遠機遇。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團於中國內地、香港及歐洲聘用約10,200名（2011年12月31日：10,500名）全職僱員。本集團根據員工之工作表現、經驗、資歷及當時市場薪金水平釐定彼等之薪酬，並於考慮個別表現及本集團營運業績後酌情發放表現花紅。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助教育及培訓課程、公積金計劃及購股權計劃。

(d) 截至2011年12月31日止年度之管理層討論及分析

業務回顧

盈利分析

於2011年，本集團之綜合收入增加14%至1,547,300,000港元（2010年：1,361,000,000港元），而股東應佔盈利則下跌10%至112,200,000港元（2010年：124,700,000港元）。於2011年，每股基本盈利亦相應下跌10%至29.2港仙（2010年：32.5港仙）。

與中國內地的大部分製造商一樣，本集團核心業務的毛利率仍然備受壓力。於2011年，為在國內緊張的勞動市場內維持競爭力，本集團曾先後於1月及4月兩度提升國內工人的工資。中國內地通脹持續高企，而人民幣兌美元及港元更升值超過4%。這些負面成本因素拖累本集團的毛利率（即毛利對收入之比率）由2010年之24.1%，下跌2.3%至2011年的21.8%。至於純利率（即股東應佔盈利對收入之比率）亦由2010年的9.2%，下跌1.9%至2011年的7.3%。

原設計製造部門

原設計製造客戶之銷售額由2010年的1,238,500,000港元，增長15%至2011年的1,418,800,000港元。地區分類方面，歐洲、美國及亞洲之銷售額分別增長9%、27%及14%。2011年，歐洲、美國、亞洲及其他地區分別佔原設計製造部門的收入59%、36%、4%及1%（2010年：分別佔62%、32%、4%及2%）。集團於2011年年中在市場因為擔心歐洲主權債務危機蔓延以及美國出現雙底衰退而開始放緩前取得較多的銷售訂單，故銷售業績相對理想。於2011年，配光眼鏡架的銷售額輕微增長7%，至於太陽眼鏡之銷售額則上升27%。兩者的銷量趨勢有所轉變，乃由於環球眼鏡業的領導者，均轉趨偏重於時尚品牌的太陽眼鏡。2011年，配光眼鏡架、太陽眼鏡及配件之銷售額分別佔此部門之收入53%、46%及1%（2010年：分別佔57%、41%及2%）。

分銷及零售部門

分銷部門之收入由2010年之118,100,000港元微升5%至2011年之124,300,000港元。歐洲為分銷部門之最大市場，其於年內之銷售表現持平。至於巴西等新興市場之銷售額則表現出色，抵銷了北美洲市場銷售額之跌勢。歐洲、亞洲、北美洲及其他地區之銷售額於2011年分別佔分銷部門收入55%、26%、4%及15%（2010年：分別佔59%、26%、5%及10%）。

於2010年及2011年，本集團之零售部門於深圳經營合共3家店舖。零售部門的收入於2011年相對平穩，為4,200,000港元（2010年：4,400,000港元）。

財務狀況及流動資金

營運資金管理

於回顧年度內，本集團維持穩定之流動資金比率（即流動資產總額對流動負債總額之比率）。於2011年12月31日及2010年12月31日，本集團之流動資金比率均維持於2.6比1.0。由於市場於2011年年中開始放緩，故本集團已採取適當行動縮減生產量。儘管收入於2011年錄得14%之增長，惟於2011年12月31日之存貨結存仍平穩保持於約197,600,000港元（2010年12月31日：197,200,000港元）。存貨周期（即存貨結存與銷售成本之比率）相應地由2010年之70日降低至2011年之60日。應收賬款還款期（即貿易應收賬款及應收票據總額與收入之比率）則由2010年之101日輕微增加至2011年之102日。

現金流量

於2011年，本集團之經營業務產生穩健的現金流入淨額，營運資金變動前之現金流入淨額為227,300,000港元（2010年：240,300,000港元），營運資金變動後之現金流入淨額則為176,800,000港元（2010年：160,800,000港元）。於2011年之經營資金增加淨額為50,500,000港元，較2010年之79,500,000港元為低，此乃由於上文所闡述自2011年年中開始調整生產量所致。因本集團繼續執行其有關設備提升及廠房搬遷等再投資計劃，故資本開支仍然高企於142,700,000港元之水平（2010年：106,800,000港元）。2011年及2010年派付之股息總額均為51,800,000港元。本集團之現金淨額（即短期銀行存款與銀行結存及現金總額減銀行借款）由2010年12月31日之239,600,000港元減少至2011年12月31日之215,700,000港元。

資產負債狀況

於2011年，本集團之資產負債狀況一直維持於低水平。於2011年12月31日，本集團之非流動負債僅包括8,900,000港元之遞延稅項（2010年12月31日：13,400,000港元）。債務權益比率（以非流動負債總額除以股東應佔權益之百分比列示）由2010年12月31日之1.1%下降至2011年12月31日之0.7%。

賬面淨值

於2011年12月31日及2010年12月31日，本集團之已發行股份均為383,650,000股，而股東應佔權益於2011年12月31日及2010年12月31日分別為1,259,300,000港元及1,172,300,000港元。於2011年12月31日，每股資產淨值（即股東應佔權益除以已發行股份總數）為3.28港元（2010年12月31日：3.06港元）。

外匯風險

本集團面對人民幣兌美元及港元持續升值之風險。除此之外，由於本集團大部分交易均以美元、港元或人民幣進行，而美元兌港元之匯率於回顧年度內相對穩定，因此本集團所面對之匯率波動風險有限。

或然負債

	2011年 千港元	2010年 千港元
就一名貿易債務人獲授銀行融資 而向財務機構提供公司擔保	9,709	9,729

董事認為，此財務擔保合約於其初步確認時之公平值與於2010年12月31日及2011年12月31日之賬面值屬微不足道及有關不履行責任的風險較低。由於上述擔保之公平值被視為微不足道，故本集團並無於綜合財務報表就上述擔保確認任何負債。

展望

美國與備受債務危機纏擾的歐洲，經濟復甦步伐漫長而疲弱，環球經濟因而波動不穩，以致本集團之產品需求亦備受影響。儘管本集團原設計製造部門及分銷部門之銷售訂單仍維持於約三個月的穩定水平，管理層仍密切監察出口表現，同時採取適當措施以提升生產部門之靈活性及生產力。搬遷廠房至深圳市坪地鎮及河源市之計劃，將在考慮外在宏觀經濟環境及地方政府政策變動所造成之短期及長期影響後，分階段執行。

成本依然對本集團之盈利率造成沉重壓力。由於中國政府採取措施推動內需及縮窄貧富距離，以致國內最低工資不斷上升，深圳之最低工資於先後於2011年4月及2012年2月，上調20%及14%。中國政府亦不斷面對外間壓力將人民幣升值。價格調整、提升營運效益以及增加銷售毛利率較高的產品，亦僅能紓緩部分成本壓力。

本集團致力提高毛利率較高之分銷業務之貢獻。集團先後於2011年11月舉行之香港眼鏡展推出自有品牌C E O·V，並於2012年3月舉行之米蘭貿易展推出自有品牌**BOXX**，定能為分銷部門再添增長動力。集團預期，由於零售部門之營運規模不會有任何大幅變動，因此其於2012年之貢獻亦相對有限。

本集團身為生產基地設於中國而主要出口至歐美市場之製造商，2012年無疑定充滿挑戰。憑藉本集團穩健的財務狀況及靈活的運營基礎，管理層充滿信心，集團定能與專業、忠誠而饒富創意的員工，攜手在挑戰中安然渡過。

有關收購物業之資料更新

謹此提述本公司日期為2011年10月25日之公告，內容有關本公司之全資附屬公司善得實業有限公司（「買方」）與明寶發展有限公司（「賣方」）就收購香港九龍敬業街55號32樓全層以及2樓之9個停車位（「該物業」）訂立之買賣協議（「買賣協議」）。根據上述公告，有關交易預期於2012年3月完成。

根據買賣協議，完成將於就：(a)已發出佔用許可證及賣方具有有效身分將該物業出讓予買方；或(b)已發出佔用許可證及合約完成證明書（以較早者為準）向買方發出書面通知當日起計14日內發生。本公司獲告知，該物業所位處之樓宇預期將於數個月內竣工。因此，管理層預期，買賣協議將於2012年12月前完成。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團於中國內地、香港及歐洲聘用約10,500名（2010年12月31日：11,800名）全職僱員。本集團根據員工之工作表現、經驗、資歷及當時市場薪金水平釐定彼等之薪酬，並於考慮各別表現及本集團營運業績後酌情發放表現花紅。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助教育及培訓課程、公積金計劃及購股權計劃。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉城大廈10樓

敬啟者：

吾等遵照雅視光學集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）的指示，對雅駿眼鏡製造廠有限公司（「雅駿」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2014年7月31日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函。

估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，吾等所下定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易達成資產或負債轉手之估計金額」。

對物業進行估值時，吾等按重建基準估計該物業權益之估值，即其將根據深圳市規劃和國土資源委員會所批准龍崗區龍城街道雅駿眼鏡廠更新單元規劃（「雅駿城市更新項目」）之准許用途及容積率發展及完成。吾等假設有關政府部門已經或將會就重建批出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁重條件或出現不當延誤。吾等亦假設重建之設計及興建乃符合當地規劃規例，且已獲有關當局批准。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦考慮到完成重建將支付之成本，以反映已竣工重建項目的質素。

吾等之估值乃假設業主在市場上出售相關物業權益，並無受惠於足以提高該物業權益價值之遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何類似安排。此外，吾等於估值中並無計及任何涉及或影響銷售之選擇權或優先購買權，且假設並無任何形式之強迫銷售情況。

對物業權益進行估值時，吾等假設業主於整段有關土地使用權未屆滿期間內，有權一直自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業權益。此外，吾等亦假設中國有關政府部門已就物業權益之發展批出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁重條件或出現不當延誤。

吾等並無就物業權益向中國相關政府部門查證業權。吾等獲提供有關物業權益之若干業權文件節錄本。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權、產權負擔或是否存在吾等獲提供副本所無的其後修訂。於中國進行物業權益估值時，吾等依賴貴集團中國法律顧問中倫律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

經細閱所有相關文件後，吾等在極大程度上依賴貴集團所提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關貴集團擁有有效權益之物業之規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤與建築面積及物業識別等事宜以及其他相關情況之意見。貴集團亦向吾等表示，吾等獲提供之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，而吾等並無獨立核實所獲提供之資料。所有文件乃僅用作參考。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃以貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行實地丈量。

吾等已視察物業之外部，並已在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構勘察，亦無視察木工或其他被覆蓋、遮蔽或不可通達之構築物部分，因此，吾等未能報告該等物業任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮有關物業權益所涉及之任何押記、按揭或結欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業權益概無附帶足以影響其價值之產權負擔、限制及繁苛支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒布之香港測量師學會估值準則（2012年版）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定而編製。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列出。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
成業街27號
日昇中心
3樓308室
雅視光學集團有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2014年9月19日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十七年之香港物業評估經驗，且擁有逾二十年之中國物業評估經驗。

估值證書

貴集團於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年7月31日 按重建基準之市 值，假設物業已取 得一切相關政府批 文、取得一切相關 法定業權文件及支 付物業之全部土地 出讓金	
			於2014年 7月31日 現況下之市值	於2014年7月31日 按重建基準之市 值，假設物業已取 得一切相關政府批 文、取得一切相關 法定業權文件及支 付物業之全部土地 出讓金
位於中國 深圳市 龍崗區龍 城街道之 工業用地 (「雅駿土地」)	該物業包括兩 幅總佔地面積 約為59,701.30 平方米之土 地，連同43幢 建於其上於 1986年至2003 年落成之樓宇。 有關土地之詳 情載於下文附 註。	該物業由貴 集團佔用，主 要作工業用途。	人民幣 1,238,000,000元 (參閱下文附註2-7)	人民幣 2,097,000,000元 (參閱下文附註2-7)

附註：

1. 該物業之土地部分由兩幅總佔地面積約為59,701.30平方米之土地構成。該兩幅土地之詳情概述如下：

宗地號	佔地面積 (平方米)	用途	房地產證 (文件編號)	擁有人	屆滿日期
G01049-1	31,206.60	工業	深房地字6000012683號 深房地字6000012684號 深房地字6000012686號 深房地字6000012736號 深房地字6000012662號 深房地字6000012673號 深房地字6000012674號 深房地字6000012678號 深房地字6000012664號 深房地字6000012666號 深房地字6000012680號 深房地字6000013063號 深房地字6000012667號 深房地字6000012690號	雅駿	2041年12月31日
G01049-7	28,494.70	工業	深房地字6000040992號 深房地字6000037279號 深房地字6000034972號 深房地字6000034969號 深房地字6000131432號	雅駿	2045年9月10日

2. 根據深圳市規劃和國土資源委員會就雅駿城市更新項目向雅駿發出日期為2014年1月24日之函件(文件編號：深規土(2014) 51號)，該物業獲准重建作住宅、辦公室及商業用途。該物業將連同若干鄰近土地組成上述重建項目，並將重新劃分為4幅土地(地塊編號01-01、01-02、01-03及01-04)，可發展總佔地面積約為48,770.80平方米，而獲准發展的總建築面積約為260,000平方米。該物業之土地性質、佔地面積、建築面積及容積率明細如下：

地塊編號	土地性質	可發展佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	容積率
01-01	二類居住用地	10,115.70	51,660	5.11
01-02	二類居住用地	18,874.80	88,790	4.70
01-03	商務公寓用地	9,934.80	57,490	5.79
01-04	商務公寓用地及 辦公用地	9,845.50	62,060	6.30
合計：		48,770.80	260,000	

3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會就雅駿城市更新項目向雅駿發出日期為2014年1月24日之函件(文件編號：深規土(2014) 51號)，該物業獲准發展的總建築面積約為260,000平方米。各部分的建築面積明細如下：

地塊編號	用途	建築面積 (平方米)
01-01	住宅	30,240
	保障性住房	16,120
	商業	1,800
	公共配套設施	3,200
	幼兒園 社區管理用房	300
小計		51,660
01-02	住宅	80,340
	商業	8,000
	公共配套設施	450
小計	社區老年日間照料中心	88,790
01-03	商業	10,000
	商務公寓	45,990
	公共配套設施	1,500
小計	郵政分局	57,490
01-04	商業	14,000
	辦公	28,000
	商務公寓	20,000
	公共配套設施	60
小計	公共廁所	62,060
合計		260,000

2,090個停車位

4. 按重建基準進行物業估值時，吾等作出以下假設：

- (i) 有關物業之所有土地出讓金已經支付；
- (ii) 已取得有關物業之房地產證；
- (iii) 物業(地塊編號01-01及01-02)乃按居住用途重建，物業(地塊編號01-03)乃按商務公寓用途重建，而物業(地塊編號01-04)乃按商務公寓及辦公用途重建；
- (iv) 可於物業上興建之建議發展項目之最高建築面積約為260,000平方米；
- (v) 物業可於公開市場自由轉讓；
- (vi) 按4幅作居住、商業及辦公用途之土地重建基準，該物業於估值日之重建價值為人民幣2,097,000,000元、須就該物業支付之土地出讓金為人民幣859,000,000元，而於扣除土地出讓金後之物業市值為人民幣1,238,000,000元。於計算土地出讓金時，吾等乃參考最新的政府規例，惟將予支付之實際金額將根據有關政府部門與物業擁有人之間的協議而定。土地出讓金僅供參考；及
- (vii) 倘於發出相關房地產證時物業存在任何差異以及獲准許的容積率及獲准許用途有任何變動，吾等保留修訂估值之權利。

5. 該物業並無受任何調查、通告、待決訴訟、違法或所有權欠妥所規限。
6. 該物業位於深圳市龍崗區市中心附近，當地正進行更新作住宅及商業項目。於2014年第二季龍崗區住宅單位整體成交量曾經歷整固期，而價格則維持穩定，並無顯著回落。龍崗區住宅市場於2014年第三季維持穩定，區內新落成住宅單位之一般價格水平為每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。
7. 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所提供之中國法律意見列明（其中包括）：
 - (i) 雅駿為該物業的法定土地使用者，並已取得相關房地產證及重建該物業之批文。
 - (ii) 該物業並無任何按揭、押記及第三方產權負擔。
8. 該物業已由特許測量師譚肇基先生於2014年5月14日進行視察。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第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有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例所存置之登記冊之權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	個人權益	所持已發行普通股數目		總計	佔本公司已發行股本之概約百分比
		家族權益	其他權益		
吳海英	2,856,000	5,656,000	151,000,000 (附註a)	159,512,000	41.58%
吳劍英	1,150,000	5,000,000	15,500,000 (附註b)	21,650,000	5.64%
李偉忠	2,750,000	—	—	2,750,000	0.72%

附註：

- (a) 該等股份由Ratagan International Company Limited（「Ratagan」）持有。Ratagan之全部已發行股本由Maritime Overseas Assets Limited持有，而Maritime Overseas Assets Limited則由滙豐國際信託有限公司以一項全權信託The Arts 2007 Trust之受託人身分全資擁有，而該信託之受益人包括吳海英先生。
- (b) 該等股份由Universal Honour Developments Limited直接持有，Universal Honour Developments Limited由吳劍英先生全資擁有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高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、相關股份及債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第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相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東

除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所披露之權益外，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊所記錄，於最後實際可行日期，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本所持之有關權益及淡倉：

股東姓名／名稱	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
滙豐國際信託有限公司	受託人	169,862,000 (附註a)	44.28%
Maritime Overseas Assets Limited	控制法團持有	151,000,000 (附註a)	39.36%
Ratagan International Company Limited	實益擁有人	151,000,000 (附註a)	39.36%
FMR LLC	投資經理	38,365,000 (附註b)	10.00%
David Michael Webb	實益擁有人	6,889,000	1.80%
	控制法團持有	23,877,000 (附註c)	6.22%
Preferable Situation Assets Limited	實益擁有人	23,877,000 (附註c)	6.22%

附註：

- (a) 滙豐國際信託有限公司（「滙豐信託」）為The Arts 2007 Trust之受託人。The Arts 2007 Trust為一項全權信託，其受益人包括吳海英先生。於The Arts 2007 Trust旗下，151,000,000股本公司股份由Ratagan International Company Limited（「Ratagan」）持有。Ratagan之全部已發行股本由Maritime Overseas Assets Limited持有，而Maritime Overseas Assets Limited則由滙豐信託全資擁有。
- (b) FMR LLC透過其受控制法團Fidelity Management & Research Company（其擁有33,970,640股本公司股份之權益）以及Fidelity Management Trust Company及Pyramis Global Advisors LLC（其合共擁有4,394,360股本公司股份之權益）而被視為擁有38,365,000股本公司股份之權益。
- (c) 上述股份由Preferable Situation Assets Limited（「PSAL」）直接持有。根據證券及期貨條例第XV部，David Michael Webb先生亦被視為擁有由PSAL持有之23,877,000股本公司股份之權益。

除上文披露者外，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊所披露，於最後實際可行日期，並無任何其他人士於本公司已發行股本擁有須予公布之權益或淡倉。

(c) 董事於本集團之資產及合約之權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於自2013年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團任何成員公司(i)收購或出售；(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

(e) 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或有可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

3. 重大合約

於最後實際可行日期，緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司曾訂立以下重大合約（並非於一般業務過程中訂立者）：

- (a) Allied Power Inc.（「Allied Power」，本公司之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司）與吳海英先生（「吳先生」，為本公司董事兼主席）所訂立日期為2012年12月20日之補充契約，據此，吳先生已同意延長就按總代價55,000,000港元於2010年7月2日向吳先生收購藝駿實業有限公司（「藝駿」，為於香港註冊成立之有限公司）全部已發行股本以及轉讓藝駿及宏懋金屬製品（深圳）有限公司（根據中國法律成立之外商獨資企業，為藝駿之全資附屬公司）結欠吳先生總金額約62,332,143港元之股東貸款之利益向Allied Power作出之承諾及彌償有效期，直至2015年12月31日；
- (b) 雅視光學（河源）有限公司（「雅視河源」，本公司之全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司）與一名獨立第三方（「買方」）所訂立日期為2013年8月21日之股權轉讓協議，據此，雅視河源同意出售而買方亦同意購入滙聯眼鏡製造廠（河源）有限公司之全部股權，就此涉及之代價為6,600,000港元；
- (c) 雅視河源與買方所訂立日期為2013年8月21日之股權轉讓協議，據此，雅視河源同意出售而買方亦同意購入滙龍眼鏡五金配件（河源）有限公司之全部股權，就此涉及之代價為15,400,000港元；
- (d) Trenti Industria Occhiali S.r.l.（「Trenti」，於意大利註冊成立之有限公司）與Allied Power就認購Trenti股本中55,560歐元之新發行股本（「認購股本」）所訂立日期為2014年6月23日之協議，據此，Allied Power同意認購而Trenti亦同意發行認購股本，就此涉及之總代價為984,615歐元（相當於約10,372,000港元）；
- (e) Valter Da Rin Pagnetto先生（「Da Rin先生」）與Allied Power就買賣Trenti股本中64,720歐元之股本（「待售股本」）所訂立日期為2014年6月23日之協議，據此，Da Rin先生同意出售而Allied Power亦同意購入待售股本，就此涉及之總代價為1,042,718歐元（相當於約10,984,000港元）；

- (f) 善得實業有限公司(「善得」，本公司之全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司)與一名獨立第三方(「賣方」)所訂立日期為2014年6月30日之協議，據此，善得同意購入而賣方亦同意出售香港九龍觀塘成業街27號日昇中心3樓301室，就此涉及之購買價為32,787,300港元；
- (g) Rayner & Keeler Limited(「R&K」，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司)與Stepper Eyewear Limited(「Stepper HK」，本公司之非全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司)所訂立日期為2014年7月16日之協議，據此，R&K同意出售、而Stepper HK亦同意購買Stepper (UK) Limited(「Stepper UK」，於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司)之全部已發行股本，就此涉及之代價為2,517,230英鎊(相當於約33,436,000港元)；
- (h) R&K與Stepper HK所訂立日期為2014年7月16日之債務轉讓契據，據此，R&K不可撤回地按面值將Stepper UK結欠R&K之公司間結餘214,490英鎊(相當於約2,849,000港元)之利益轉讓予Stepper HK，就此涉及之代價為214,490英鎊(相當於約2,849,000港元)；
- (i) Allied Power、Da Rin先生、Silvana Alvera'女士、Francesca Da Rin Pagnetto女士及Roberto Cabras先生所訂立日期為2014年8月29日規管Trenti股本持有人權利及責任之協議；
- (j) 搬遷補償協議；及
- (k) 居間服務協議。

4. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家資格：

名稱	資格
高誠證券	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
威格斯	專業測量師及估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自出現之形式及內容引述載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中直接或間接持有股權，亦無擁有任何權利（無論是否可依法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，概無專家於自2013年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索，而據董事所知，本集團內任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或申索。

6. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李偉忠先生。彼分別為香港及美國之執業會計師，亦為中國註冊會計師協會之海外非執業會員。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員以及特許公認會計師公會資深會員。彼為執行董事。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點設於香港九龍觀塘成業街27號日昇中心3樓308室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

7. 備查文件

下列文件之副本可自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之一般營業時間(即星期一至星期五上午9時30分至下午5時正,公眾假期除外)內,在本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街27號日昇中心3樓308室)查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則;
- (b) 本附錄「3. 重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 個別人士搬遷補償協議;
- (d) 本附錄「4. 專家及同意書」一段所述之專家同意書;
- (e) 本公司截至2013年12月31日止三個年度之年報及本公司截至2014年6月30日止六個月之中期報告;
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件,全文載於本通函第21頁;
- (g) 高誠證券致獨立董事委員會及獨立股東之函件,全文載於本通函第22至第33頁;及
- (h) 威格斯所發出之物業估值報告,全文載於本通函附錄二。

Arts Group
ARTS OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
雅視光學集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1120)

股東特別大會通告

茲通告雅視光學集團有限公司(「本公司」)謹訂於2014年10月8日下午3時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A-B房舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案。

普通決議案

1. 「動議：

(a) 批准、確認及追認以下交易：

- (i) 雅駿眼鏡製造廠有限公司(「雅駿」)、深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司及佳兆業集團(深圳)有限公司所訂立日期為2014年8月15日之搬遷補償協議(「搬遷補償協議」，註有「A」字樣之搬遷補償協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (ii) 雅駿與深圳市全聯行地產顧問有限公司所訂立日期為2014年8月15日之居間服務協議(「居間服務協議」，註有「B」字樣之居間服務協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，

及據此擬進行之交易(有關詳情載於本公司日期為2014年9月19日之通函)；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名本公司董事代表本公司於其可能認為就搬遷補償協議、居間服務協議及據此擬進行之交易而言或與之有關或使其生效者屬必需或適宜之情況，辦理所有有關事宜及簽立、蓋章、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命
雅視光學集團有限公司

主席
吳海英

香港，2014年9月19日

附註：

- (1) 於股東特別大會上，大會主席將會行使彼於本公司之公司細則第66條下之權力，提呈上述決議案以按股數投票方式表決。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名委任代表，代其出席及投票。委任代表無須為本公司股東。
- (3) 委任代表表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之授權書或授權文件副本，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，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (4) 本公司將於2014年10月7日至2014年10月8日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間內概不會辦理股份過戶手續。所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於2014年10月6日下午4時30分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方可有權出席股東特別大會及於會上投票。