

---

**此 乃 要 件      請 即 處 理**

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之永義實業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主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED**

**永 義 實 業 集 團 有 限 公 司 \***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

**有 關 出 售 構 成 湖 州  
項 目 之 一 部 份 之 土 地 之  
主 要 交 易  
及  
湖 州 項 目 進 度**

---

永義實業集團有限公司董事會函件載於本通函第4至10頁。

永義實業集團有限公司謹訂於二零一零年四月二十三日上午九時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28至30頁。無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或任何續會)及於會上投票。

\* 僅供識別

二零一零年三月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 – 物業估值報告 .....	13
附錄三 – 一般資料 .....	20
股東特別大會通告 .....	28

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有別指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」及「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其證券於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議出售購回土地；
「永義漂染(湖州)」	指	永義漂染(湖州)有限公司，一家於中國註冊成立的外商獨資企業並由Easyknit Mauritius持有；
「Easyknit Mauritius」	指	Easyknit (Mauritius) Limited，一家於毛里裘斯共和國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「永義紡織(湖州)」	指	永義紡織(湖州)有限公司，一家於中國註冊成立的外商獨資企業並由Easyknit Mauritius持有；
「擔保人」	指	吳興區財政局；
「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	中國香港特別行政區；
「湖州項目」	指	發展已計劃將於有關土地興建及發展的廠房設置之有關生產業務，包括成衣製造、漂染及紡織業務以及污水處理廠；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「獨立估值師」	指	曙亮測量師有限公司，購回土地之獨立估值師；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月二十九日，即本通函付印前為確定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；
「購回土地」	指	在位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟樑路以西及中國橫塘港以南面積合共約303畝(相當於202,000平方米)構成有關土地一部份之三幅土地；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	由織里鎮政府、賣方、擔保人及Easyknit Mauritius於二零一零年三月一日訂立之有條件協議，內容有關由賣方出售及由織里鎮政府購入購回土地；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年四月二十三日上午九時正，假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室舉行之股東特別大會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「有關土地」	指	在位於中國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟樑路以西及中國橫塘港以南面積合共約632畝之土地；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	永義紡織(湖州)有限公司及永義漂染(湖州)有限公司；

---

## 釋 義

---

「織里鎮政府」 指 中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府；及

「%」 指 百分比。

僅供說明用途，以人民幣列值之款額按1港元兌人民幣0.8798元之匯率換算為港元。有關換算並不表示款額可能已經或能夠按所述匯率或任何其他匯率兌換。



**EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED**

**永義實業集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

執行董事：

鄺長添先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈

第6期

7樓A室

敬啟者：

有關出售構成湖州  
項目之一部份之土地之  
主要交易  
及  
湖州項目進度

緒言

本公司於二零一零年三月一日刊發公佈關於出售事項。本通函旨在進一步提供出售事項之資料，並向閣下提供股東特別大會通告，內載建議之決議案，藉以考慮並酌情通過出售事項。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

### 緒言

茲提述本公司日期為二零零五年二月二十一日及二零零五年十二月二十二日之通函及本公司日期為二零零八年十月二十日及二零零九年二月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項及更新湖州項目之進度。

於二零一零年三月一日，由永義紡織(湖州)、永義漂染(湖州)(作為賣方)及織里鎮政府(作為買方)就(其中包括)出售事項訂立買賣協議。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款摘錄如下：

#### 日期

二零一零年三月一日

#### 訂約各方

(1) 織里鎮政府(作為買方)；

(2) 永義紡織(湖州)；

(3) 永義漂染(湖州)；

(永義紡織(湖州)及永義漂染(湖州)均作為賣方)

(4) 吳興區財政局(作為擔保人)；及

(5) Easyknit Mauritius

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，織里鎮政府及擔保人為獨立第三方。

### 買賣協議之主題事項

根據買賣協議之條款及條件，賣方已同意出售且織里鎮政府已同意購入購回土地。

---

## 董事會函件

---

### 代價

出售購回土地之代價為人民幣47,517,810元(約54,010,000港元)，將以分期償付並最終須於簽署買賣協議後六個月內悉數清償。倘就賣方促使轉讓購回土地而進行的檢驗、審批及登記手續出現延誤，則支付代價之時限將因應延後。

此外，織里鎮政府已同意支付人民幣15,807,725元(約17,968,000港元)之款項予賣方，以退還賣方興建一個污水處理系統而向織里鎮政府支付之款項。織里鎮政府已隨時可動用人民幣15,807,725元(約17,968,000港元)，而污水處理系統尚未動工興建。織里鎮政府已同意就該款項按年利率10%支付利息人民幣7,552,400元(約8,584,000港元)。織里鎮政府就該退款應付之總金額為人民幣23,360,125元(約26,552,000港元)。該款項亦須於簽署買賣協議後六個月內支付。

此外，鑒於多項因素致令湖州項目無法按計劃實行，織里鎮政府已同意向賣方支付賠償人民幣5,600,000元(約6,365,000港元)，以賠償彼等就(其中包括)進行土地測量、鑽探、籌劃及設計及環境影響評估而產生之開支。

故此織里鎮政府根據買賣協議應付之總額為人民幣76,477,935元(約86,927,000港元)。

出售購回土地之代價乃由各訂約方經參考賣方有關土地之最初購買價、織里鎮政府就購回購回土地可能支付之最高價格、根據買賣協議應付賣方之其他款項及獨立物業估值師認為購回土地於二零一零年三月八日之市值人民幣60,667,800元(約68,956,000港元)後公平磋商釐定。於出售事項後，本公司將不再擁有購回土地之任何權益。

織里鎮政府已同意於簽訂買賣協議後3個工作天內向賣方支付按金人民幣3,000,000元(約3,410,000港元)。倘織里鎮政府能於買賣協議所列時間內清償所有款項，則該按金乃用作織里鎮政府支付作向賣方所支付款項之部份付款。倘織里鎮政府無法及時付款，則按金將會沒收且賣方將有權保留按金而此款項將不構成代價之一部份。倘出售事項因賣方無法於香港處理任何文件而失敗，則賣方將須向織里鎮政府償還按金，另加人民幣3,000,000元(約3,410,000港元)。於最後實際可行日期，織里鎮政府經已支付按金人民幣3,000,000元(約3,410,000港元)。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

根據上市規則，買賣協議須待賣方之股東及股東於本公司之股東特別大會上批准。

### 擔保

根據買賣協議，擔保人已無條件就(其中包括)買賣協議項下織里鎮政府之財務責任提供擔保。擔保於織里鎮政府根據買賣協議須向賣方付款之最後日期起計兩年內有效。

### 訂立買賣協議的理由

於本公司日期為二零零九年二月二十四日之公佈，本公司知會股東，織里鎮政府官員告知本公司附屬公司之居駐代表(其業務原擬為湖州項目一部份)對因工業排污導致之太湖污染之關注日益增加，湖州項目之計劃須予更改，致使湖州項目無法實行。

董事會決定，終止在湖州項目於可見未來之進一步投資符合本公司及其股東之最佳利益。

本公司自此與織里鎮政府舉行會談，織里鎮政府因而同意向本集團購入合共約303畝(相當於約202,000平方米)之工業用地(有關土地使用權證已向本集團發出及送達)，即原計劃構成湖州項目一部份之購回土地。

由於本集團未能進行購回土地且尚未有任何潛在買方接洽，故出售事項為本集團提供機會出售購回土地並利用出售事項之所得款項作本集團之一般營運資金及撥付可能之日後投資。

根據買賣協議，織里鎮政府已確認，按原定計劃於購回購回土地後於湖州項目繼續從事製造業務屬不可能。織里鎮政府已同意Easyknit Mauritius可安排於原定設計作製造業務之有關土地之一部份內發展替代產業，而有關發展將由織里鎮政府全力支持。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，董事尚未物色到於出售事項完成後有關土地餘下部份之任何適合替代用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項符合本集團及股東之整體利益，乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理。

### 財務資料

於二零零九年九月三十日之本公司賬目中源自購回土地之價值約為人民幣32,459,048元(約36,893,660港元)。

於出售事項完成後，除利息收入人民幣7,552,400元(約8,584,000港元)及賠償人民幣5,600,000元(約6,365,000港元)外，董事預期本公司將於本集團綜合全面收益表內確認出售收益約人民幣13,427,820元(約15,262,000港元)，乃經參考於轉讓購回土地之所得款項淨額(已計及估計交易費用約2,000,000港元)與購回土地於二零一零年一月三十一日之賬面值差額計算。

由於湖州項目之擬定業務尚未展開，故並無源自購回土地之溢利。

### 有關各訂約方之資料

自二零零九年十二月份終止其漂染及紡織業務以來，本集團之主要業務一直為物業投資。誠如本公司於二零零九年十二月八日所宣佈並由股東於二零一零年二月十七日所批准，本公司向永義國際集團有限公司收購成衣貿易業務。

賣方及Easyknit Mauritius均為本公司之全資附屬公司。原定擬由永義漂染(湖州)經營湖州項目之漂染業務，並由永義紡織(湖州)經營湖州項目之紡織業務。Easyknit Mauritius為一家投資控股公司。

織里鎮政府、購回土地之買家及擔保人均為中國地方政府機關，且為獨立第三方。

### 所得款項用途

出售事項之所得款項擬用作本集團一般營運資金並為日後可能之投資提供資金。於最後實際可行日期，本公司尚未物色到任何具體投資或機遇，且概無就有關機遇達成任何協議或安排。

---

## 董事會函件

---

### 對本集團盈利及資產與負債之影響

根據購回土地之賬面值，出售事項將會為本集團錄得出售盈利約人民幣13,427,820元（約15,262,000港元），利息收入人民幣7,552,400元（約8,584,000港元）及賠償人民幣5,600,000元（約6,365,000港元），尚待年度審核。

由於進行出售事項，本集團之綜合非流動資產將會減少人民幣32,114,554元（約36,502,000港元），即購回土地於二零零九年三月三十一日之賬面值之非流動部份。本集團之綜合流動資產將會增加人民幣76,477,935元（約86,927,000港元），即織里鎮政府就購回土地之購回價連同利息收入及賠償存入銀行後將會收取之現金增幅人民幣76,477,935元（約86,927,000港元），惟未計及估計交易成本約2,000,000港元，及購回土地於二零零九年三月三十一日之賬面值之非流動部份減少人民幣688,988元（約783,000港元）。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第28至30頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。於股東特別大會，一項決議案將提出予股東考慮，並酌情通過買賣協議。據董事經作出一切合理查詢後深知、瞭解及確信，概無股東於出售事項擁有重大權益，故毋須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠工業大廈第6期7樓A室，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

### 推薦建議

董事會認為，出售事項之條款公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 其他資料

閣下須留意本通函附錄所載之股東特別大會通告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
永義實業集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄺長添  
謹啟

二零一零年三月三十一日

## 1. 營運資金

董事認為，經考慮本集團現有可動用之財務資源及現有可動用之銀行融資，在無不可預測之情況下，本集團有足夠營運資金以應付其目前及本通函刊發日期起計最少未來12個月期間之需要。

## 2. 債務

於二零一零年二月二十八日(即刊印本通函前確定此資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並沒有未償還借貸。其可供動用銀行融資獲本公司擔保。

除集團公司間之負債外，於二零一零年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發出但尚未償還或已同意將發出之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 本集團之財務及貿易前景

根據截至二零零九年九月三十日止六個月本公司之中期報告，鑒於現時全球不利之金融狀況，董事會已決定於二零零九年十一月底終止紡織及漂染之生產業務以防止進一步虧損。因此，本集團在未來將不會從該等業務中取得收益。

本集團於二零一零年二月向永義國際集團有限公司全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited收購成衣貿易業務，代價為80,000,000港元。是次收購事項乃由本公司於二零零九年八月供股募集所得款項支付。收購成衣貿易業務將讓本集團收購成衣買賣之替代業務，鑒於收購公司成衣買賣業務之經營記錄，該交易預計將為本集團提供穩定之收益及溢利來源。

出售事項令本集團增加現金結餘約人民幣47,517,810元(約54,010,000港元)，即從織里鎮政府收取之所得款項。該筆所得款項將會用於一般營運資金及撥付未來潛在投資。

本集團於終止漂染及紡織業務後將繼續其物業投資業務，其現時正物色適當物業投資機會。董事預期投資物業將繼續提供穩定租金收入。

就湖州成衣生產業務之餘下土地而言，織里鎮政府與董事議定，本集團可於餘下土地上另行安排發展其他業務。

展望未來，董事預期隨着全球經濟復蘇，預期成衣需求將恢復增長。與本集團於過往經營之紡織及漂染業務相比，成衣貿易業務使本集團能在需求預期增長時獲益，而毋須對生產設施進行重大資本投資。

#### 4. 購回土地之對賬表

以下所載為(i)本通函附錄二估值報告所載之購回土地之價值與(ii)本公司於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表所載之購回土地之價值之對賬表。下列報表乃根據上市規則第5.07條之規定予以編製。

	千港元
購回土地於二零零九年三月三十一日之賬面值(附註1)	37,285
對賬：	
按本通函附錄二物業估值報告所述之物業價值進行調整(附註2)	31,671
根據本通函附錄二物業估值所載之價值	<u>68,956</u>

附註：

1. 本公司於二零零九年三月三十一日之經審核綜合資產負債表將購回土地分類為預付租賃款項，並根據現行財務報告準則按其購入時原成本列賬，故毋須每年進行估值。
2. 購回土地之價值上升約31,600,000港元，主要因為過去數年其市值上升所致。

以下為獨立估值師曙亮測量師有限公司就其對永義實業集團有限公司在中國所持有之下述物業權益於二零一零年三月八日之估值編製之函件及估值證書全文，以作為集團通函及回購物業參考用途。

曙亮測量師有限公司  
估值、投資物業代理、發展策劃顧問  
香港  
北角英皇道89號  
桂洪集團中心14樓1403室

敬啟者：

吾等遵照 貴集團指示，對永義實業集團有限公司及其全資附屬公司(貴集團)的物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業權益，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向 貴集團提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月八日(「估值日期」)的市值的意見。

吾等對該等物業權益的估值，乃吾等對市值的意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業在適當推銷後，在自願買家及自願賣家雙方於估值日經公平磋商、在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易之估計金額」。

吾等採用市值直接比較法及參考了評估物業之土地部分。即為該等物業權益之整體市值。於評估土地部分之價值時，吾等已參考浙江省湖州市的標準土地價格以及鄰近地區之銷售紀錄。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似的安排，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等在估值時並無考慮任何與銷售該等物業權益有關或影響銷售該物業的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

在吾等進行估值期間，吾等假設業主有權於有關土地使用權年期屆滿前的整段期間內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業權益。此外，吾等亦已假設由有關中國政府機構就發展該等物業權益而將予發出的一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或不當延誤情況下授出。

吾等並無就該等物業權益於中國相關政府部門查冊。然而，吾等已獲提供與該等物業權益相關的產權文件的節錄文本。吾等並無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或未收錄於所提供予吾等的副本中的後期修訂條款是否存在。所有文件僅供參考之用。估值證書所載的一切尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供的文件所載的資料計算，故此僅為約數。

在吾等就該物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團所提供的資料，涉及物業權益的業權、授出主要批文、許可及文件現況詳情。吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由質疑 貴集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等亦無理由質疑該資料中隱瞞任何重要事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情之觀點。

吾等曾視察房產的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，雖然在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，惟由於吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦並無測試任何設施。

吾等根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)編製估值。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠的抵押、按揭或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設全部物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道四八一至四八三號  
香港紗廠大廈第6期7樓A室  
永義實業集團有限公司

列位董事 台照

代表  
曙亮測量師有限公司

董事  
李志豪  
土地經濟學學士  
英國皇家特許測量師  
香港測量師  
註冊專業產業測量師  
謹啟

二零一零年三月三十一日

- 附註：1) 李志豪先生為英國皇家特許測量師及香港註冊專業測量師，自一九九二年以來在中國及香港物業估值方面具有豐富經驗。
- 2) 本物業估值及估值證書之責任詳見附頁「估值責任之條件」。

## 估值概要

在中國所持有及佔有的物業權益

物業	物業估值 於二零一零年 三月八日 現況下的市值
1. 位於中國 浙江省湖州市 吳興區織里鎮 棟樑路以西 橫塘港以南之工業地盤	人民幣60,667,800元 港幣68,956,000元

## 估價證書

物業	概況	佔用詳情	於2010年 3月8日 現況下的市值
位於中國 浙江省湖州市 吳興區織里鎮 棟樑路以西 橫塘港以南 之工業地盤	該物業包括三幅土地。 該物業總面積約202,226平方米。 <u>土地一</u> 永義紡織(湖州)有限公司 被授予地盤面積約為 76,988平方米的土地使用 證，有效期至二零五七年 六月二十五日止，為期50 年，作工業用途。 <u>土地二、三</u> 永義漂染(湖州)有限公司 被授予地盤面積約為 125,238平方米的土地使用 證，有效期至二零五五年 十二月三十日止，為期50 年，作工業用途。	該物業現時空置。	人民幣60,667,800元 港幣68,956,000元

附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：湖土國用[2007]第21-14110號國有土地使用證面積約為76,988平方米，土地使用權已授予永義紡織(湖州)有限公司作工業用途，有效期至二零五七年六月二十五日止，為期50年。

吾等賦予該土地商業價值人民幣23,096,400元，另外根據 貴集團提供資料上述土地已進行若干在建工程，吾等並無賦予該工程商業價值時，由於該等在建工程於估值日所產生的建築成本人民幣125,749.75元，在吾等進行估值，吾等並未計及上述所產生的建築成本。

2. 根據國有土地使用權證(文件編號：湖土國用[2009]第21-11818號和湖土國用[2009]第21-11822號國有土地使用權證上使用權面積共計125,238平方米，土地使用權已授予永義漂染(湖州)有限公司作工業用途，有效期至二零五五年十二月三十日止，為期50年。

現時上述物業為空置地盤，按資料提供，土地出讓金已全數支付。

吾等賦予該土地於估值日的市值約為人民幣37,571,400元。由於該等在建工程於估值日所產生的建築成本人民幣657,724.91元，在吾等進行估值時，吾等並未計及上述所產生的建築成本。

物業	國有 土地使用權 出讓合同	國有土地 使用權證	房屋所有 權證	於估值日 土地價值
土地一：永義紡織(湖州)有限公司	有	有	無	人民幣 23,096,400元 (¥200,000/畝)
土地二、三：永義漂染(湖州)有限公司	有	有	無	人民幣 37,571,400元 (¥200,000/畝)
			總計	人民幣60,667,800元

### 3. 資料撮要

序號	名稱	土地一： 永義紡織(湖州)有限公司	土地二、三： 永義漂染(湖州)有限公司
1	出讓人	浙江省湖州市國土資源局	浙江省湖州市國土資源局
2	受讓人	永義紡織(湖州)有限公司	永義漂染(湖州)有限公司
3	出讓面積	76,988平方米	125,238平方米
4	使用年期終止日 (為期50年)	2057年6月25日	2055年12月30日
5	人民幣出讓金 每平方米/元	259.7元X 76,988平方米 =20,000,000元	136元X 125,238平方米 =17,032,368元
6	容積率	0.8	不少於0.8
7	密度	45%	不少於30%

序號	名稱	土地一： 永義紡織(湖州)有限公司	土地二、三： 永義漂染(湖州)有限公司
8	限高	/	廠房不高於3層
9	綠化	20%	不大於20%
10	國有土地使用權證	有	有
11	建設用地規劃許可證	土地總用地81,113平方米， 道路佔4,125平方米， 淨用地76,988平方米	不適用
12	建築工程施工許可證	不適用	不適用
13	房屋所有權證	不適用	不適用

4、根據 貴集團提供有關資料，買賣協議內容大概如下：

由於中國政府政策的調整以及織里鎮相關客觀環境改變的原因，湖州永義工業城項目原本一條龍生產概念(包括成衣製造、漂染、紡織業務以及污水處理廠必須相輔相成，發揮和達到有效經濟成果，為織里鎮增添動力)現不能實現。

各方達成如下一致意見：

- 一、回購土地座落位置和面積：永義紡織(湖州)有限公司持有的湖土國用(2007)第21-14110號國有土地使用權證，面積為76,988平方米，折合115.482畝，永義漂染(湖州)有限公司持有的湖土國用(2009)第21-11818號和湖土國用(2009)第21-11822號國有土地使用權證上使用權面積共計125,238平方米，折合187,857畝。
- 二、代價及付款時間：出售購回土地之代價為人民幣47,517,810元，將以分期償付並最終須於簽署買賣協議後六個月內悉數清償。倘就賣方促使轉讓購回土地而進行的檢驗、審批及登記手續出現延誤，則支付代價之時限將因應延後。
- 三、織里鎮政府已同意支付人民幣15,807,725元之款項予賣方，以退還賣方興建一個污水處理系統而向織里鎮政府支付之款項。織里鎮政府已隨時可動用人民幣15,807,725元，而污水處理系統尚未動工興建。織里鎮政府已同意就該款項按年利率10%支付利息人民幣7,552,400元。織里鎮政府就該退款應付之總金額為人民幣23,360,125元。該款項亦須於簽署買賣協議後六個月內支付。

四、鑒於多項因素致令湖州項目無法按計劃實行，織里鎮政府已同意向賣方支付賠償人民幣5,600,000元，以賠償彼等就〈其中包括〉進行土地測量、鑽探、籌劃及設計及環境影響評估而產生之開支。

故此織里鎮政府根據買賣協議應付之總額為人民幣76,477,935元。

#### 估值責任之條件

- 1) 吾等獲提供有關業權文件副本，但並無查證該等物業的業權，且無查閱產權文件正本。
- 2) 吾等在可能情況下曾視察物業的外貌。然而，吾等並無對該等物業進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞的情況。吾等亦無對其任何設施進行測試。
- 3) 吾等並無進行實地調查以確定土地情況或設施是否適合於其上作任何物業發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況均屬滿意。
- 4) 吾等在頗大程度上依賴所提供的資料，尤其是就規劃批文或法定通告、地役權、年期、租賃物業的佔用情況、租金、地盤面積、建築及實用面積、已使用及將使用建築成本及其它與證實有關資料。所有文件僅供參考之用。除另有說明者外，在估值證書內的所有尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的文件所載的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的正確性，吾等亦自獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重要實情，且亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞，並認為我們已提供充足資料以達致知情的觀點。
- 5) 吾等的估值並無考慮任何該等物業所附有的任何抵押、按揭、債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及開支。
- 6) 最後，吾等聲明本估值證書僅作為委託方而預備及完成作前述之參考用途，因此不會對第三者負責及不可作其他用途。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司之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、相關股份及債權證中，擁有(i)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聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據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」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	持有 股份數目(好倉)	已發行股份之 概約百分比
雷玉珠女士(附註)	信託之受益人	116,395,325	31.70%

附註：該等股份以Landmark Profits Limited(「Landmark Profits」)之名義登記，及由其實益擁有，該公司為永義國際集團有限公司(「永義國際」)之全資附屬公司。Magical Profits Limited於永義國際已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員(其配偶除外))之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無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、相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於由本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事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。

### 3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，下列人士（「主要股東」）（董事及本公司之主要行政人員除外）於股份及／或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益載列如下：

股東名稱	權益性質	持有 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份之 概約百分比
官永義 (附註i)	配偶權益	116,395,325	31.70%
Landmark Profits (附註i及ii)	實益擁有人	116,395,325	31.70%
永義國際 (附註i及ii)	受控制法團之權益	116,395,325	31.70%
Magical Profits Limited (附註i及iii)	受控制法團之權益	116,395,325	31.70%
Accumulate More Profits Limited (附註i)	受控制法團之權益	116,395,325	31.70%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註i及iv)	信託人	116,395,325	31.70%
恒生銀行有限公司 (附註iv)	受控制法團之權益	116,395,325	31.70%
香港上海滙豐銀行 有限公司 (附註iv及v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%
HSBC Asia Holdings BV (附註v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%

股東名稱	權益性質	持有 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份之 概約百分比
HSBC Asia Holdings (UK) (附註v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%
HSBC Holdings BV (附註v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%
HSBC Finance (Netherlands) (附註v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%
滙豐控股有限公司 (附註v)	受控制法團之權益	116,395,326	31.70%
Park Jong Yong	實益擁有人	46,817,470	12.75%
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	25,416,143	6.92%

附註：

- (i) 該116,395,325股股份屬本公司同一批股份。該等股份以Landmark Profits之名義登記，並由其實益擁有，而該公司為永義國際之全資附屬公司。Magical Profits Limited (「Magical Profits」) 於永義國際已發行股本中擁有約36.74%之權益。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，該公司由The Magical 2000 Trust (其受益人包括董事雷玉珠女士及其家族成員 (其配偶除外)) 之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於116,395,325股股份中擁有權益。
- (ii) 董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦為Landmark Profits及永義國際之董事。
- (iii) 董事雷玉珠女士亦為Magical Profits之董事。
- (iv) Hang Seng Bank Trustee International Limited為恒生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司於恒生銀行有限公司擁有約62.14%之權益。
- (v) 116,395,326股股份乃指同一批股份。於116,395,326股股份中，116,395,325股股份以Landmark Profits之名義註冊，並由其實益擁有。其餘一股股份由HSBC Broking Services (Asia) Limited 之全資附屬公司HSBC Broking Securities (Asia) Limited持有，而HSBC Broking Services (Asia) Limited由香港上海滙豐銀行有限公司全資擁有。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，而HSBC Asia Holdings BV乃HSBC Asia Holdings (UK)之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK)由HSBC Holdings BV全資擁有，而HSBC Holdings BV由HSBC Finance (Netherlands)全資擁有。HSBC Finance (Netherlands)乃滙豐控股有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何購股權。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現有及建議訂立之任何服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團之公司涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團之任何公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 6. 董事於競爭業務之權益

本公司執行董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦擔任永義國際之執行董事，而永義國際則間接持有本公司已發行股本約31.70%之權益。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義國際之非執行董事。就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人被視為於任何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(董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團及／或永義國際集團權益之業務除外)中擁有權益。

誠如本集團截至二零零九年九月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團於該財政年度已進軍物業投資業務。同時，永義國際集團亦進行物業投資及發展業務。董事認為，永義國際集團進行的物業投資及發展業務將不會與本集團之物業投資業務構成重大競爭，原因為本集團投資於個別物業單位以賺取租金收入，而永義國際集團則從事較大型之物業投資及發展項目。

## 7. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或本公司擬任董事或名列通函之任何專家於由本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期仍然生效，且就本集團而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司與結好證券有限公司於二零零八年十一月五日（經日期為二零零八年十二月三日之補充協議修訂）就供股667,499,000股供股股份（每股作價0.15港元，基準為持有每股現有股份可獲發十股供股股份）之包銷及若干其他安排訂立之包銷協議；
- (b) Clever Wise Holdings Limited與沛軒有限公司於二零零九年六月十九日就買賣香港莊士敦道一項物業而訂立之正式買賣協議；
- (c) 威明投資有限公司與李銘洪先生於二零零九年六月二十九日就買賣Chancemore Limited之全部已發行股本及轉讓Chancemore Limited之股東貸款而訂立之協議；
- (d) 威明投資有限公司與李銘洪先生於二零零九年六月二十九日就買賣Clever Wise Holdings Limited之全部已發行股本及轉讓Clever Wise Holdings Limited之股東貸款而訂立之協議；
- (e) Chancemore Limited與領雄投資有限公司於二零零九年九月三日就買賣香港勿地臣街一項物業而訂立之正式買賣協議；

- (f) 本公司與金利豐證券有限公司於二零零九年八月十七日就有關供股293,699,560股供股股份(每股供股股份作價0.38港元，基準為每持有一股股份可獲發四股供股股份)之包銷及若干其他安排而訂立之包銷協議(經一份於二零零九年八月二十一日訂立的補充函件所補充)；
- (g) 李銘洪先生、威明投資有限公司與Chancemore Limited於二零零九年九月十一日就轉讓上文(c)項所指Chancemore Limited之股東貸款而訂立之轉讓契據；
- (h) 李銘洪先生、威明投資有限公司與Clever Wise Holdings Limited於二零零九年九月十一日就轉讓上文(d)項所指Clever Wise Holdings Limited之股東貸款而訂立之轉讓契據；
- (i) Chancemore Limited與領雄投資有限公司於二零零九年九月十四日就Chancemore Limited完成購買香港勿地臣街物業而訂立之轉讓；
- (j) Clever Wise Holdings Limited與沛軒有限公司於二零零九年九月二十一日就Clever Wise Holdings Limited購買香港莊士敦道物業而訂立之轉讓；
- (k) Quick Easy Limited與 Easyknit Properties Holdings Limited於二零零九年十二月三日就收購永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司之全部已發行股本而訂立之買賣協議；及
- (l) 買賣協議。

除本通函所披露者外，緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非日常業務過程中訂立之合約)。

## 9. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函其所載意見或建議之專家資歷：

名稱	資歷
曙亮測量師有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，曙亮測量師有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

於最後實際可行日期，曙亮測量師有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零九年三月三十一日(即本公司最近刊發之經審核賬目之編製日期)起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

曙亮測量師有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其函件及引述其名稱，迄今並無撤回其同意書。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳保翔先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為The Bank of Bermuda Limited，位於Bank of Bermuda Building, 6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點則位於香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件由本通函日期起計之十四天期間內於一般辦公時間內，於本公司之辦事處(地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室)可供查閱：

- (a) 公司組織章程大綱及本公司章程細則；
- (b) 曙亮測量師有限公司之物業估值報告，全文載於本通函附錄二內；

- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 本公司截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之年報及截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本公司於二零零九年七月二十四日就有關收購Chancemore Limited及Clever Wise Holdings Limited之全部已發行股本之一項主要交易刊發之通函；
- (g) 本公司於二零一零年一月二十九日就有關收購成衣貿易業務之非常重大收購事項及關連交易刊發之通函；及
- (h) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### EASYKNIT ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

### 永義實業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：616)

茲通告永義實業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年四月二十三日上午九時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列將提呈為普通決議案(不論是否作出修訂)之決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- 1) (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司永義紡織(湖州)有限公司、永義漂染(湖州)有限公司及Easyknit (Mauritius) Limited與中華人民共和國織里鎮人民政府(「織里鎮政府」)及吳興區財政局於二零一零年三月一日訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，據此，當中包括，織里鎮政府同意收購而賣方同意出售位於中華人民共和國浙江省湖州市吳興區織里鎮棟樑路以西之三幅土地，註有「A」字樣之該協議副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司董事按彼等可能全權酌情認為就買賣協議及其項下擬進行之交易或為使之生效而言屬必要、恰當、合宜或權宜而作出所有該等行為或事宜、簽署及簽立所有該等其他文件及採取該等行動。」

承董事會命  
永義實業集團有限公司  
主席兼首席行政總裁  
鄭長添

香港，二零一零年三月三十一日

**附註：**

1. 凡有權出席上述通告所召開之本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席，並代其投票。投票可由股東親身或正式授權之公司代表或委任代表作出。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席大會。受委代表毋須為本公司之股東。此外，代表個人股東或公司股東的受委代表可代表該股東行使該股東可行使的相同權力(包括以舉手方式表決之權利)。
2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權之授權人士(或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權人士簽署)簽署。
3. 委任代表文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快送交本公司於香港之主要營業地點，惟無論如何不得遲於大會或續會(視乎情況而定)(名列委任代表文件上之人士擬於該大會上投票)指定舉行時間四十八(48)小時前送達，地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A室，方為有效。逾時未能送抵委任代表文據將不被視為有效處理。
4. 交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票或進行不記名投票，在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記股份持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表出席），猶如其為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
  
6. 本通函隨附適用於大會之代表委任表格。