
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。

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。



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：0616)

主要交易

購入物業

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 臨時協議之主要條款	4
3. 進行收購事項之理由及裨益	6
4. 收購事項的財務影響	6
5. 股東書面批准	7
6. 本公司及買方之資料	7
7. 其他資料	8
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	11
附錄三 — 本集團未經審核備考資產及負債表	14
附錄四 — 該物業之估值報告	19
附錄五 — 一般資料	24

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：

「該公佈」	指	由本公司及永義國際於2012年2月16日之聯合公佈，內容有關收購事項
「收購事項」	指	買方根據臨時協議條款購入該物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永義實業集團有限公司，為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據臨時協議條款完成收購事項
「代價」	指	收購事項之代價180,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「永義國際」	指	永義國際集團有限公司，為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「最後實際可行日期」	指	2012年3月21日，即本通函付印前確定其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

釋 義

「百分比率」	指	上市規則第 14 章賦予的涵義
「該物業」	指	位於香港銅鑼灣景隆街 6 號地舖
「臨時合約」	指	於 2012 年 2 月 16 日訂立有關收購事項之臨時買賣合約
「買方」	指	益祥企業有限公司，一間於香港特別行政區註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	指股份持有人
「股份」	指	指本公司股本中每股面值 0.01 港元之現有普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	4 位人士之共享權益聯名業主(個別人士是獨立於永義實業及其關連人士)
「%」	指	百分比



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：0616)

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)

官可欣女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

謝永超先生

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

獨立非執行董事：

簡嘉翰先生

劉善明先生

傅德楨先生

敬啟者：

主要交易

購入物業

緒言

董事會於2012年2月16日宣佈，買方(本公司一間全資附屬公司)與賣方(獨立第三方)訂立臨時協議，據此，買方同意購買及賣方同意以現金代價180,000,000港元出售該物業。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之詳情。

* 僅供識別

董事會函件

臨時協議之主要條款

日期： 2012年2月16日

訂約方： (a) 賣方： 聯合業主(共享權益)
(b) 買方： 益祥企業有限公司

買方為本公司一家間接全資附屬公司。

本公司和賣方在過去12個月內都沒有簽訂任何需要按照上市規則第14.22條類似性質的交易。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為四位人士之共享權益聯名業主均為獨立於本公司及與本公司有關連人士。

收購事項之標的

根據臨時協議，賣方將按照當中所載之條款出售而買方亦將按照該等條款購入該物業。

該物業位於香港銅鑼灣景隆街6號地舖，總建築面積約472平方呎，用作商業用途。

該物業出售予買方時將不附帶產權負擔(惟就該物業登記之一個維修令需要進行若干維修工作除外)。買方已知悉賣方毋須負責有關維修工作，並已同意遵守維修令所述之規定，自行承擔費用及開支。

2009年6月28日之維修令是有關地舖前面僭置的地台(約2呎闊1呎深)並需於維修令日之日期起30天內移除及恢復原狀。地台是可移動的。根據一般認知，建築事務監督有權行使清拆行動而費用須由業主承擔。本公司確認僭置的地台需要約5,000港元費用(由業主承擔)便可移除而遵守維修令。董事確認此費用對本公司是微不足道的。

董事會函件

本公司擬擁有該物業後移除僭越物。

該物業包括2間商舖，為A舖及B舖。於最後實際可行日期，A舖已空置及已簽訂一份臨時租賃協議租予第三方獨立於本公司，每月租金為190,000港元(包括管理費及差餉)，年期為3年由2012年3月9日至2015年3月8日並可續租2年。B舖現租予第三方獨立於本公司，每月租金為115,000港元(包括管理費及差餉)，租期為2年，由2011年2月21日至2013年2月20日。

基於有限資料提供予本公司及本通函之附錄二，截至2011年3月31日及截至2011年9月30日期間，該物業之租金收入分別為如下：

	截至 2011年3月31日 (港元)	截至六個月 2011年9月30日 (港元)
店舖A(租約始於2011年3月9日)	100,161	810,000
店舖B(租約始於2011年2月21日並擁有14日 免租期)	<u>144,905</u>	<u>676,224</u>
合共	<u><u>245,066</u></u>	<u><u>1,486,224</u></u>

代價

收購事項之代價為180,000,000港元，買方按如下付款方式支付賣方：

- (a) 於簽訂臨時協議時已支付臨時訂金5,400,000港元；
- (b) 於2012年3月9日簽訂正式物業買賣協議時已支付進一步訂金12,600,000港元；
及

董事會函件

(c) 於完成時(預期於2012年5月16日或之前)支付餘下款項162,000,000港元。

代價乃經買方及賣方按公平原則磋商並經考慮包括相同級數物業市價，物業位置及維修令的影響之相關因素後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為代價是公平合理。現時預計代價將由本公司的內部現金儲備及／或外部銀行借貸撥付。

完成

收購事項將於2012年5月16日或之前完成。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為收購事項將有助本集團擴大其物業投資組合及增加本集團的收入來源。董事亦認為該等物業具有升值潛力。

該物業將作為投資用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為臨時協議條款公平合理，乃基於正常商業條款訂立及符合股東之整體利益。據此，如舉行股東特別大會，董事建議股東投票贊成批准收購事項之決議案。

收購事項的財務影響

收益

該物業是受2份租約將分別於2013年2月20日及2015年3月8日屆滿。租金收入來自該物業之住戶，因此收購事項對本集團有正面的影響。

董事會函件

資產及負債

於收購完成，收購事項之影響為本集團持有之投資物業將增加；現金儲備將減少，其將用作償付收購事項之代價；及貿易及其他應付款項將因未償付收購事項代價餘款及轉讓予本集團之該物業租金按金而增加。本集團將透過內部資源及／或對外借款。

股東書面批准

由於按上市規則第 14.07 條就收購事項計算之適用百分比率超過 25% 但低於 100%，收購事項構成本公司之主要交易並因此須符合上市規則第 14 章之申報、公佈及股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，即使在本公司股東大會上提呈收購事項以供股東批准，概無股東於收購事項中擁有重大利益或須就批准收購事項之決議案放棄投票。根據上市規則第 14.44 條以書面批准之方式批准收購事項以代替在本公司股東大會上通過決議案之做法，本公司已獲得 Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司之書面批准，該兩間公司合共持有本公司 398,450,671 股股份，佔已發行股份約 72.36%。Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司分別擁有 174,592,987 股股份及 223,857,684 股股份，分別佔本公司已發行之股本約 31.70% 及 40.66%。Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司為永義國際之全資附屬公司。

本公司及買方之資料

本公司主要從事採購及出口成衣業務及物業投資。

買方(益祥企業有限公司)，一間於香港特別行政區註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

其他資料

提請閣下留意附錄於本通函內之其他資料。

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

2012年3月22日

1. 本集團財務概要

本集團截至2009年、2010年及2011年3月31日止三個年度各年之經審核財務資料分別披露於本公司截至2009年、2010年及2011年3月31日之年度的年報。本集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核財務資料披露於本公司截至2011/12之中期報告。本公司之上述年報及中期報告可於本公司網站 www.easyknitenterp.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

2. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項之預期完成及現有可動用之財務資源，預期內部產生之資金及現有本集團之銀行融資，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付現時需求及自本通函刊發日期起計12個月期間之所需。

3. 債務

於2012年1月31日營業時間結束時(即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期)，本集團並無未償還貸款。其可動用之銀行融資乃由本公司擔保。

除公司間之負債外，於2012年1月31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任何債務證券、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。

4. 重大變動

披露於2011/2012中期報告，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約為28,922,000港元。虧損主要由於(i)2011年4月及9月期間香港股票市場表現普遍

下跌，令本集團所作上市證券投資之公平值變動出現虧損約30,545,000港元；(ii) 投資物業之公平值變動產生之收益減少約11,988,000港元；及(iii) 營業額減少引致毛利減少約5,676,000港元。

除上文者披露外，本公司自2011年3月31日(即最近本公司經審核的綜合財務報表之日期)至最後實際可行日期之財務或貿易狀況或前景沒有重大變化。

5. 本集團財務及經營前景

披露於本公司截至2011年9月30日止6個月之中期報告中，採購及出口成衣業務的經營環境嚴峻，棉花價格處於歷史高位、人民幣對美元的持續升值加快及通貨膨脹引致物價全面上升。在此背景下，永義實業在本年度仍然面對該挑戰。然而，本公司將繼續透過向顧客提供改善品質、設計及產品組合以加強其競爭力。

本年度，本地物業市場持續上升，反映香港仍是最具吸引力之物業投資市場之一。董事會繼續持有物業作投資用途，並不斷物色其他機會以為股東帶來最高回報。另外，本公司仍然探求酒店及服務式公寓項目之投資機會。然而，本公司目仍未確定任何特定收購目標。

1. 該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該等物業截至2011年3月31日止三個財政年度及截至2011年9月30日之6個月（「相關財政年度」）之損益表須載入本通函。本公司已獲提供於部分相關財政年度之租賃及租賃協議（「租賃協議」）副本。除該等有限資料外，雖然此項交易之本公司法律顧問提出要求，但本公司未能完全取得租賃物業賣方有關直接成本及其他開支之相關賬目及記錄，以嚴格根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製租賃物業於相關財政年度之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條所載之規定，改為披露以下資料。下文各相關財政年度租賃物業之財務資料乃由董事完全根據租賃物業賣方提供之租賃協議編製。因此，未必能反映租賃物業於相關財政年度之實際表現。

	截至2011年 3月31日止 年度 (約) 港元	截至2011年 9月30日之 6個月期間 (約) 港元
租賃物業之租金收入(扣除支出前)(附註)	245,066	1,486,224

附註：

1. 於相關財政年度，租金收入乃根據租賃協議而收取。

截至2011年3月31日，來自租約之租金收入，只有部份租金收入包含在內，因為A舖及B舖的租約分別於2011年3月9日及2011年2月21日才生效。有關租約的詳情，請參閱本通函之附件四。

2. 根據租賃協議，煤氣費、水費、電話費及電費(倘闡明)均由租賃物業之相關租戶支付。截至2011年3月31日止年度及截至2011年9月30日止6個月期間，租賃物業所支付之管理費及差餉由業主承擔總額估計分別為約11,700港元及143,100港元。
3. 就租賃物業租賃協議而支付之印花稅總額為7,500港元由業主承擔。根據香港法定稅率，截至2011年3月31日及截至2011年9月30日止6個月期間，就租賃物業租賃協議而支付及應付物業稅總額估計為約191,000港元。

4. 除租賃協議及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱租賃物業之其他資料。由於董事所獲得之資料有限，故未能確定有關租賃物業之任何其他支出金額(如有)。因此，於上述財務資料並未計入融資成本等其他支出。
5. 除本公司未能從租賃物業賣方取得之資料外，上文所載有關租賃物業之財務資料乃按照大致上與本公司一致之會計政策編製。
6. 本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出之《香港相關服務準則》第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」就租賃協議進行以下程序。

德勤：

- (i) 從本公司管理層取得租金收入概要(「租金收入概要」)及租金收入表(「租金收入表」)，並核對數字準確度；
- (ii) 就租金收入概要所示截至2011年3月31日止年度及截至2011年9月30日止6個月期間之租金收入總額與租金收入表所示之各租金總額作出比較；及
- (iii) 就租戶名稱，租賃期，每月租金，有效租金數額及租金收入總額(「該詳情」)表所示於租金收入表與本公司管理層所提供之相關租賃及租賃協議作出比較。

德勤核對得知：

- a. 就程序(i)而言，德勤得知租金收入概要及租金收入表所列之數字準確；
- b. 就程序(ii)而言，德勤得知租金收入概要所示截至2011年3月31日止年度及截至2011年9月30日止6個月期間之各租金收入總額與租金收入表所示之數額一致；及
- c. 就程序(iii)而言，德勤得知租金收入表所示之該詳情與本公司管理層所提供之相關租賃及租賃協議所示者一致。

由於執行的程序將不會構成根據香港審計準則、香港審閱業務準則、香港鑒證業務準則、香港會計師公會刊發之香港投資通函呈報準則而進行的鑒證業務，因此德勤不會作出保證。

倘若我們根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱業務準則、香港監証業務準則或香港會計師公會刊發之香港投資通函呈報準則而進行了額外的審核程序或鑒証業務，德勤會如實報告。

租賃物業之估值

由於董事未能從賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露租賃物業於截至2011年3月31日止三個年度及截至2011年9月30日之估值。

A. 本集團未經審核備考資產及負債表

以下為作說明用途之本集團未經審核備考資產及負債表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設收購物業(「收購事項」)已於2011年9月30日進行所帶來之影響。

編製本集團未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設收購事項已於2011年9月30日或未來任何日期完成所引致之本集團財務狀況。

	本集團於 2011年 9月30日 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整		本集團備考 總額 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
非流動資產				
物業、廠房及設備	9,906	—	—	9,906
投資物業	306,508	180,000	—	486,508
商譽	39,313	—	—	39,313
無形資產	20,052	—	—	20,052
物業、廠房及設備之已付 按金	1,191	—	—	1,191
	<u>376,970</u>	<u>180,000</u>	<u>—</u>	<u>556,970</u>
流動資產				
存貨	2,592	—	—	2,592
貿易及其他應收款項	76,200	—	—	76,200
持作買賣投資	60,661	—	—	60,661
銀行結餘及現金	174,743	(175,773)	1,030	—
	314,196	(175,773)	1,030	139,453
列作持作出售資產	227	—	—	227
	<u>314,423</u>	<u>(175,773)</u>	<u>1,030</u>	<u>139,680</u>

	本集團於	備考調整		本集團備考
	2011年 9月30日 千港元 (未經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	總額 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	46,718	12,027	1,030	59,775
應付稅項	14,110	—	—	14,110
	<u>60,828</u>	<u>12,027</u>	<u>1,030</u>	<u>73,885</u>
流動資產淨值	<u>253,595</u>	<u>(187,800)</u>	<u>—</u>	<u>65,795</u>
資產總額減流動負債	<u>630,565</u>	<u>(7,800)</u>	<u>—</u>	<u>622,765</u>
非流動負債				
遞延稅項	24,571	—	—	24,571
資產淨值	<u><u>605,994</u></u>	<u><u>(7,800)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>598,194</u></u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自載於截至2011年9月30日止六個月本公司刊發之中期報告內之本集團於2011年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 該項調整乃指本集團以代價180,000,000港元進行收購及收購之直接開支約7,800,000港元，包括印花稅約7,650,000港元、佣金費用約50,000港元以及法律及專業費用約100,000港元。假設本集團將以全部可動用現金償還代價及直接開支187,800,000港元，而餘額將由內部資金及銀行借款結清，銀行借款仍取決於銀行之內部信貸審批程序。
- 就收購而言，賣方將於收購完成時將該物業之現有租約按金1,030,000港元轉讓予本集團。
- 概無就本集團於2011年9月30日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

B. 本集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告

Deloitte.

德勤

致永義實業集團有限公司列位董事

吾等謹對永義實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考資產及負債表作出報告。有關報表由貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供有關建議以現金代價180,000,000港元收購位於香港銅鑼灣景隆街6號地下之投資物業可能對所呈報資產及負債表之影響，以供載入貴公司日期為2012年3月22日之通函(「通函」)附錄三A節內。編製未經審核備考資產及負債表之基準載於通函附錄三A節內。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段以及參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考資產及負債表。

吾等之責任為按上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考資產及負債表制定意見，並向閣下呈報。除對有關報告刊發日期之收件人承擔之責任外，吾等概不對用於編製未經審核備考資產及負債表之任何財務資料而之前由吾等發出之報告承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考資產及負債表。此項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考資產及負債表已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製、該基準與 貴集團會計政策貫徹一致，且有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考資產及負債表而言屬適當作出合理之確定。

貴集團未經審核備考資產及負債表乃按 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦不一定能代表 貴集團於2011年9月30日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考資產及負債表已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- b) 該基準與交易有關之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)條所披露未經審核備考資產及負債表而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年3月22日

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就物業於2012年2月16日之價值而編製之函件及估值證書，以供載入本通函：

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
嘉域大廈10樓



敬啟者：

關於：香港銅鑼灣景隆街6號地下

吾等按 Easyknit Enterprises Holdings Limited 或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）向吾等作出就其將收購之上述物業進行估值之指示，確認吾等已經視察該物業、於土地註冊處進行查冊、作出相關查詢及調查並取得吾等認為必要之該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於2012年2月16日（「估值日期」）之價值之意見。

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見。市值之定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣物業之估計價值」。

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」進行估值。吾等亦已遵照公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)所載之一切相關規定。

吾等之估值乃假設該物業按其現況在市場上求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業之價值。此外，並未計入有關或影響該物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

貴集團擬將物業作為投資物業，吾等已採納投資方式評估物業，將現有租約之應收租金資本化及物業在市場潛在反轉價及參考市場租金可比較物業。吾等採用參考市場可比較物業之直接比較法對物業進行估值，並就可比較物業與估物業之間的差別作出適當的調整。

吾等曾在土地註冊處進行查冊，但並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租賃修訂。所有文件僅供參考之用，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾就本次估值之目的視察該物業，然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分。因此，吾等無法呈報該物業是否確無任何結構或非結構上之損壞。

吾等在很大程度上依賴所獲提供之資料，並接納在若干事項所獲提供之意見，如規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租約情況、年期、地盤及樓面面積。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真確性及準確性，以及 貴集團已知會吾等，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等進行估值時，並無考慮該物業所欠付之任何抵押或按揭，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
九龍
長沙灣道481-483號
香港紗廠大廈
第6期7樓
永義實業集團有限公司

列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2012年3月22日

附註：源國民先生為產業測量組的註冊專業測量師，擁有逾二十年對香港物業進行估值的經驗。

估值證書

貴集團於香港將收購之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年2月16日 現況下之市場值
位於香港銅鑼灣景隆街6號地下	物業包括1961年落成的一個地舖，12層綜合樓宇單位。	由貴團提供，該物業被租用兩部份，詳細資料於以下之附註3。	180,000,000 港元
海傍地段第52號F節之剩餘部份的36份之1份及其擴展	該物業的可銷售面積約為43.85平方米(472平方呎)。 該物業根據政府租契持有，年期由1843年6月25日起計為期999年。 海傍地段第52號F節之全部剩餘部份之政府地租每年合共為14元。	每月之應收租金收入為250,000港元，包括差餉及管理費。 由貴集團提供有關每月之管理費為650港元及最近一期之差餉為23,850港元。	

附註：

1. 該物業的登記業主如下：

黎慧霞(共享權益)	(1/2)
吳裕光(共享權益)	
吳小蘭(共享權益)	(1/2)
吳小婉(共享權益)	

2. 該物業在日期為2010年9月17日之銅鑼灣分區計劃大綱藍圖第S/H6/150號劃定為「商業(1)類」；

3. 該物業已租賃予：

	實用面積	租賃年期	月租 (包括差餉及管理費)	註釋
A 部份	28.06平方米 (302平方呎)	2011年3月9日至 2013年3月9日	135,000港元	物業現時為藥房之用途並已簽署退租協議並於2012年3月8日退租。與新租戶北京同仁堂香港藥業管理有限公司簽訂臨時租賃協議，年期為2年由2012年3月9日至2015年3月8日(包括差餉及管理費)並以市場租值續租2年。
B 部份	15.97平方米 (170平方呎)	2011年2月21日至 2013年2月20日	115,000港元	物業現租予商號及名為1 Mobile。

4. 該物業是受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條規定頒布的取代命令CWP/S1/100709/09/HK，日期為2009年6月8日之註冊摘要編號09070900350086。

該取代命令是有關在舖前附建一個僭越物而沒有根據《建築物條例》第14條的規定向建築事務監督批准建築圖則並取得同意而進行。建築事務監督行使《建築物條例》第24(1)條命令：

- (a) 拆除上述之僭越物；
- (b) 按照建築事務監督核准的圖則，把所建築工程影響的建築物部份恢復原狀。

業主須於命令發出30天內完成有關工程，且須達到建築事務監督滿意的程度。

5. 根據 貴集團提供，地台是可移除，需要約5,000港元費用移除而遵守維修令。

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，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在任何重大方面準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦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. 權益披露

(a) 董事於股本權益

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權益及淡倉(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權益及淡倉，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權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	信託之受益人 (附註i)	398,450,671	72.36%
官可欣女士 (附註ii)	信託之受益人	398,450,671	72.36%

附註：

- (i) 此等股份分別以 Landmark Profits Limited 及佳豪發展有限公司之名義登記及由其實益擁有，該公司為永義國際之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約 21.95% 之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited 於永義國際已發行股本中擁有約 36.75% 之權益而其由 Accumulate More Profits Limited 全資擁有，而 Accumulate More Profits Limited 則由作為 The Magical 2000 Trust (其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員) 之信託人 Hang Seng Bank Trustee International Limited 全資擁有。
- (ii) 官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼本公司執行董事)因為其為 The Magical 2000 Trust 受益人之一之身份，被視為於股份中擁有權益。

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。

(b) 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)之合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約。

(c) 於最後實際可行日期

- (i) 董事或本公司擬任董事概無於本公司或任何成員公司(即本公司編製最新公佈之經審核賬目日期)以來所購買或出售或租賃，或本公司或任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

(ii) 於本通函日期，董事並無於就本集團業務而言乃屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(d) 董事權益競爭

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何被視為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根據上市規則須予披露之權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，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，或於該等股本之任何購股權中擁有之權益載列如下：

主要股東之名稱	附註	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義	i	配偶權益	398,450,671	72.36%
Landmark Profits Limited	i 及 ii	實益擁有人	174,592,987	31.70%
佳豪發展有限公司	i 及 ii	實益擁有人	223,857,684	40.06%
永義國際	i 及 ii	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%

主要股東之名稱	附註	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
Magical Profits Limited	i 及 ii	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
Accumulate More Profits Limited	i	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
Hang Seng Bank Trustee International Limited	i 及 iv	信託人	398,450,671	72.36%
恆生銀行有限公司	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
香港上海匯豐銀行 有限公司	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
HSBC Asia Holdings BV	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
HSBC Asia Holdings (UK)	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
HSBC Asia Holdings BV	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
HSBC Finance (Netherlands)	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%
匯豐控股有限公司	iv	受控制法團之 權益	398,450,671	72.36%

附註：

- (i) 該398,450,671股股份屬本公司同一批股份。此等股份中有174,592,987股股份及223,857,684股股份分別以Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司之名義登記，並由其實益擁有，他們為永義國際之全資附屬公司。樂洋有限公司於永義國際之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於永義國際之已發行股本中擁有36.74%。Magical Profits Limited由Accumulate More Profits Limited全資擁有，最終由The Magical 2000 Trust（其受益人包括本公司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。官可欣女士（雷玉珠女士的女兒兼本公司執行董事）因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於股份中擁有權益。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398,450,671股股中擁有權益。
- (ii) 本公司董事鄺長添先生及雷玉珠女士亦為Landmark Profits Limited，佳豪發展有限公司及永義國際之董事。本公司董事官可欣女士亦為永義國際之董事。
- (iii) 本公司董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iv) Hang Seng Bank Trustee International Limited為恆生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海匯豐銀行有限公司於恆生銀行有限公司擁有約62.14%之權益。香港上海匯豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，該公司乃HSBC Asia Holdings (UK) Limited之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK) Limited由HSBC Holdings BV全資擁有，而HSBC Holdings BV則由HSBC Finance (Netherlands)全資擁有。HSBC Finance (Netherlands)乃匯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. 訴訟

除本公司於2010年7月6日所披露由本公司及本公司主席兼首席行政總裁鄺長添先生向警務處處長提出的索償外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公

司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬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。

5. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)由本集團於本通函前兩年內訂立，並屬於或可能屬於重大性質：

- (a) 永義實業與金利豐證券有限公司就按每股供股股份0.35港元(按持有每兩股永義實業股份可認購一股供股股份之基準)之認購價對183,562,225股供股股份進行供股作出包銷及若干其他安排而於2011年1月4日訂立之包銷協議；
- (b) 永義實業之全資附屬公司永義環球有限公司(作為租戶)與緯豐投資有限公司(作為業主，永義國際之全資附屬公司)就租賃位於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室之樓宇而於2011年6月15日續租之租賃協議；及
- (c) 臨時合約。

6. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載彼等意見或建議之專家資格：

名稱	資歷
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
德勤 • 關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家概無：

- (a) 於集團任何成員公司自2011年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核賬目之結算日期)起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃予經擴大集團任何成員之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 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)。

上述各專家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，且迄今並無撤回其同意書。

7. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李寶榮先生，自1994年起為執業律師；
- (b) 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；
- (c) 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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件於自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於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)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 上文「專家及同意書」一段段所指之同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考資產負債表發出之函件，載於本通函附錄三；
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 本公司截至2009年3月31日、2010年3月31日及2011年3月31日止3個財政年度各年之年報；
- (g) 本公司截至2011年9月30日止六個月之中期報告；及
- (h) 本通函。