

---

**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**

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
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 .....	8
4. 收購事項的財務影響 .....	9
5. 股東書面批准 .....	9
6. 本公司及買方之資料 .....	10
7. 其他資料 .....	10
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料 .....	13
附錄三 — 本集團未經審核備考資產及負債表 .....	16
附錄四 — 該物業之估值報告 .....	22
附錄五 — 一般資料 .....	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：

「收購事項」	指	買方購入該物業
「該公佈」	指	由本公司及永義國際於2012年4月30日之聯合公佈，內容有關收購事項
「CC物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號4樓，實用面積約為753平方呎
「CC臨時協議」	指	由買方與Chan Kwai Sang 及 Chan Wai Ching Ivy 訂立有關買賣CC物業之臨時買賣協議
「Chan物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號3樓，實用面積約為753平方呎
「Chan臨時協議」	指	由買方與Chan Sun Sang Tony 訂立有關買賣Chan物業之臨時買賣協議
「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
「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
「永義國際董事」	指	永義國際董事
「永義國際股東」	指	永義國際股份持有人
「Fung物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號2樓，實用面積約為753平方呎
「Fung臨時協議」	指	由買方與Fung Yuet Ho 訂立有關買賣Fung物業之臨時買賣協議

---

## 釋 義

---

「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6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
「Lee 物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號5樓，實用面積約為753平方呎
「Lee 臨時協議」	指	由買方與Lee Ho Yee 及 Chan Wai Pong 訂立有關買賣Lee 物業之臨時買賣協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14章賦予的涵義
「該物業」	指	Fung 物業、Chan 物業、CC 物業及Lee 物業
「臨時合約」	指	Fung 臨時協議、Chan 臨時協議、CC 臨時協議及Lee 臨時協議
「買方」	指	明雅企業有限公司，一間於香港特別行政區註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	指本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Fung Yuet Ho、Chan Sun Sang Tong、Chan Kwai Sang、Chan Wai Ching Ivy、Lee Ho Yee 及 Chan Wai Pong
「1 樓物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號1樓
「%」	指	百分比

---

董事會函件

---



**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：

鄭長添先生(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

於2012年4月30日董事會宣佈在2012年4月27日至2012年4月30日期間，買方(本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立四份臨時協議，據此，買方同意購買及賣方同意以現金代價62,000,000港元出售該物業。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之詳情。

### 標的收購事項

收購事項是有關收購坐落於香港銅鑼灣勿地臣街15號2樓至5樓之該物業，總實用面積約3,012平方呎。

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)。該維修令日期為2011年9月2日由建築事務監督發出予該建築物之所有共同業主。建築事務監督認為該建築物之下水道在一個有缺陷情況及要求共同業主修理或更換位於香港勿地臣街7號和9號後巷淤塞之共同污水渠及沙井。

本公司已向建築事務監督確認該維修由建築事務監督維修並於2011年11月完成。維修工程的費用約為港60,000港元及本公司同意收到建築事務監督之附款通知書後付款。董事確認此費用對本公司是微不足道的。

### 臨時協議之主要條款

#### (A) FUNG 臨時協議

日期： 2012年4月27日、於交易時間結束後

訂約方： (a) 賣方： Fung Yuet Ho  
(b) 買方： 明雅企業有限公司

就本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方均為獨立於本公司之獨立第三方。

買方與Fung Yuet Ho已於2012年5月11日就收購Fung物業簽訂正式協議。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項之標的

按照FUNG臨時協議之條款，買方將向Fung Yuet Ho 收購Fung物業，代價為16,800,000港元。買方已於簽訂Fung臨時協議支付首筆訂金1,000,000港元。並於2012年5月11日簽訂正式物業買賣協議及支付進一步訂金2,360,000港元。Fung物業之代價結餘13,440,000港元已於完成日期2012年6月9日支付。

該物業現時由賣方根據現有租賃協議分租予獨立於本公司之第三方，每月租金為19,500港元(包括管理費及政府差餉)，租賃期為2年由2011年7月1日至2013年6月30日。

基於資料提供予本公司及本通函之附錄二，該物業之稅前及稅後之租金收入分別為如下：

	截至3月31日	
	2011	2012
	(港元)	(港元)
稅前	225,084	198,336
稅後	191,509	168,773

### (B) Chan 臨時合約

日期： 2012年4月30日

訂約方： (a) 賣方： Chan Sun Sang Tony  
(b) 買方： 明雅企業有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方均為獨立於本公司之獨立第三方。

---

## 董事會函件

---

買方與 Chan Sun Sang Tony 已於 2012 年 5 月 4 日就收購 Chan 物業簽訂正式協議。

### 收購事項之標的

按照 Chan 臨時協議之條款，買方將向 Chan Sun Sang Tony 收購 Chan 物業，代價為 16,700,000 港元。買方已於簽訂 Fung 臨時協議支付首筆訂金 1,000,000 港元，並於 2012 年 5 月 4 日簽訂正式物業買賣協議及支付進一步訂金 2,340,000 港元。Chan 物業之代價結餘 13,360,000 港元已於完成日期 2012 年 6 月 9 日支付。

以上的賣方於 2012 年 6 月 9 日(完成買賣)後之 4 個月期間免租金許可借用單位，不須繳付租金但須負責管理費(如有)及差餉。Chan 物業將於 2012 年 10 月 7 日或之前交吉，於交吉後，本公司仍然將單位放租為住宅用途。

### (C) CC 臨時合約

日期： 2012 年 4 月 30 日

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主  
— Chan Kwai Sang 及 Chan Wai Ching Ivy  
(b) 買方： 明雅企業有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方均為獨立於本公司之獨立第三方。

買方與賣方已於 2012 年 5 月 4 日就收購 CC 物業簽訂正式協議。

### 收購事項之標的

按照 CC 臨時協議之條款，買方將向賣方收購 CC 物業，代價為 14,500,000 港元。買方已於簽訂 Fung 臨時協議支付首筆訂金 1,000,000 港元，並於 2012 年 5 月 4 日簽訂正式物業買賣協議及支付進一步訂金 1,900,000 港元。CC 物業之代價結餘 11,600,000 港元已於完成日期 2012 年 6 月 9 日支付。

---

## 董事會函件

---

以上的賣方於2012年6月9日(完成買賣)後之4個月期間免租金許可借用單位，不須繳付租金但須負責管理費(如有)及差餉。CC物業將於2012年10月7日或之前交吉，於交吉後，本公司仍然將單位放租為住宅用途。

### (D) Lee 臨時合約

日期： 2012年4月30日

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主  
— Lee Yo Yee 及 Chan Wai Pong  
(b) 買方： 明雅企業有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方均為獨立於本公司之獨立第三方。

買方與賣方已於2012年5月4日就收購Lee物業簽訂正式協議。

### 收購事項之標的

按照Lee臨時協議之條款，買方將向賣方收購Lee物業，代價為14,000,000港元。買方已於簽訂Fung臨時協議支付首筆訂金1,000,000港元，並於2012年5月4日簽訂正式物業買賣協議及支付進一步訂金1,800,000港元。CC物業之代價結餘11,200,000港元已於完成日期2012年6月9日支付。

以上的賣方於2012年6月9日(完成買賣)後之4個月期間免租金許可借用單位，不須繳付租金但須負責管理費(如有)及差餉。Lee物業將於2012年10月7日或之前交吉，於交吉後，本公司仍然將單位放租為住宅用途。

---

## 董事會函件

---

收購該物業之前，買方於2012年4月18日收購了1樓物業。合計總代價為81,000,000港元。交易詳情載列在本公司及永義國際於2012年4月18日發佈之聯合公告內。截至最後實際可行日期，上述5個物業已完成買賣，買方為6個單位之其中5個單位的業主，該5個單位共佔該樓宇6份之5份(83.333%)並樓齡已超過50年。本公司有權利根據土地(為重新發展而強制售賣)條例第545條向土地審裁處申請強制售賣令，但本公司沒有實際的計劃或打算在目前的时间重建強制售賣申請。

該物業之代價為62,000,000港元，是由買方與個別賣方公平磋商並考慮其他因素包括相若物業之市場價值，該物業的位置及維修令的影響而決定。尤其是本公司已考慮到擁有上述5個單位對租賃策略所潛在的利益而帶來靈活性及協同效應。買方提供要約予賣方前已考慮現有用途下之價值36,090,000港元(即現有狀態及用途不反映其將來發展潛力)及交吉地盤價值57,136,000港元。參考最近的交易記錄的收購價，本公司注意到收購價是趨向交吉地盤價值，因此，董事認為該物業之交吉地盤價值反映現有市場情況，真正市場價值及將來發展潛力。儘管買方目前無意重建但仍考慮將來會探索市場情況，本公司的能力及本公司的財務資源而收購餘下的單位的可行性。

所付之代價是較在上述物業估值略高，是因為該公司已考慮及相信在收購物業成功後，會提高本公司將來租賃策略的靈活性及協同效應。

### 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。

---

## 董事會函件

---

該物業將作為投資用途。截至最後實際可行日期，本公司沒有計劃為物業發展，建造或處置或改變使用性質或任何計劃。本公司擬繼續租用住宅或商業之用途。

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

Fung 物業之租約將於2013年6月30日屆滿。租金收入來自Fung物業之住戶，因此收購事項對本集團有正面的影響。

#### 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

---

## 董事會函件

---

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、物業投資及證券投資。

買方(明雅企業有限公司)，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。

### 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6月25日

## 1. 本集團財務概要

本集團截至2010年、2011年及2012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2010年、2011年及2012年3月31日之年度的年報。本公司之上述年報可於本公司網站 [www.easyknitenterp.com](http://www.easyknitenterp.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://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及本集團之無抵押資產、預期內部產生之資金以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4月30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。

除上述所披露者及集團公司間之負債外，於2012年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意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。

自2012年5月1日至最後實際可行日期期間，本公司已簽訂3項與銀行按揭貸款協議並獲得總額174,000,000港元之貸款。

## 4. 重大變動

董事並不知悉自2012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有重大變化。

## 5. 本集團財務及經營前景

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。然而，本公司將繼續透過向顧客提供品質及設計更佳的产品以加強競爭力。

現在的全球金融狀況仍然複雜及不穩定，加上美國政府實施的量化寬鬆措施令熱錢流入香港，年內進一步推高物業價格及租金。我們相信香港政府有足夠措施以遏抑樓市投機買賣活動。

展望，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. Fung 物業之損益表

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，須在通函內提供 Fung 物業截至 2012 年 3 月 31 日止 3 個財政年度（「相關財政年度」）之損益表。本公司提供了 Fung 物業之租賃協議副本，其中包括有關財政年度的租賃協議（「租賃協議」）。除該等租賃協議，儘管本公司的法律顧問在此交易的要求，本公司是無法獲得相關簿冊及紀錄或其他供應商之財務信息有關的直接成本和編制之其他費用的關於 Fung 物業嚴格遵守上市規則「第 14.67(6)(b)(1) 的上市規則之要求，在有關財政年度的財務資料。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則「第 14.67(6)(b) 條(1)」上市規則」，這樣以下信息予以披露，而不是為從證券交易所。有關 Fung 物業財政年度之財務資料已基於賣方提供之租賃協議由董事們獨立準備。因此，既不可能給與有關財政年期間之財產的真實情況。

	截至 3 月 31 日止年度		
	2012 年 港元	2011 年 港元	2010 年 港元
<b>Fung 物業</b>			
租金收入(扣除支出前)	225,084	198,336	198,336

附註：

- 於相關財政年度，Fung 物業之租金收入乃根據以租賃協議而收取。

	租約 A	租約 B
租賃期	2008 年 7 月 1 日 — 2011 年 6 月 30 日	2011 年 7 月 1 日 — 2013 年 6 月 30 日
每月租金	17,500 港元	19,500 港元
免租期	2 個月	不適用
有效每月租金	16,528 港元	不適用

- 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 2012 年 3 月 31 日止 3 個年度，(a) 租賃 Fung 物業所支付之差餉由業主承擔總額每年約為 1,248 港元及；(b) 沒有管理費需支付。

3. 就租賃物業租賃協議而支付之印花稅由業主及租戶各自承擔一半。截至2012年3月31日止3個年度就租賃Fung物業租賃協議之物業稅總額估計為約585港元，及由業主支付。基於香港的法定稅率，由業主支付的物業稅，截至2012年3月31日之3年年度之租約，分別約為29,500港元、29,500港元及33,500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」)，並核對數字準確度；
- (ii) 就租戶名稱、租賃期、每月租金及租金收入總額(「總詳情」)在租金收入表所示之詳情與本公司管理層所提供之相關租賃協議作出比較。

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，德勤得知租金收入表所示之該詳情與本公司管理層所提供之相關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、香港監證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證業務，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2012年3月31日止3個年度之估值。

**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」）已於2012年3月31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已於2012年3月31日或未來任何日期完成所引致之本集團財務狀況。

	本集團			本集團之 備考總額 千港元 (未經審核)
	於2012年 3月31日 千港元 (經審核) 附註1	備考調整		
		千港元	千港元	
		附註2	附註3	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	10,726	—	—	10,726
投資物業	343,157	62,000	—	405,157
購入投資物業之已付按金	18,000	—	—	18,000
	<u>371,883</u>	<u>62,000</u>	<u>—</u>	<u>433,883</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	25,789	—	—	25,789
持作買賣投資	58,987	—	—	58,987
銀行結餘及現金	205,477	(70,065)	39	135,451
	<u>290,253</u>	<u>(70,065)</u>	<u>39</u>	<u>220,227</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	24,710	—	39	24,749
應付票據	3,687	—	—	3,687
應付稅項	12,615	—	—	12,615
	<u>41,012</u>	<u>—</u>	<u>39</u>	<u>41,051</u>
流動資產淨值	<u>249,241</u>	<u>(70,065)</u>	<u>—</u>	<u>179,176</u>
資產總額減流動負債	<u>621,124</u>	<u>(8,065)</u>	<u>—</u>	<u>613,059</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	26,360	—	—	26,360
資產淨值	<u>594,764</u>	<u>(8,065)</u>	<u>—</u>	<u>586,699</u>

附註：

1. 該等數據摘錄自載於截至2012年3月31日止年度本公司刊發之經審核年報內之本集團於2012年3月31日之綜合財務狀況表。
2. 該項調整乃指本集團以代價合共62,000,000港元進行收購及收購之直接開支約8,065,000港元，包括印花稅約2,325,000港元、佣金費用約5,580,000港元(相等於收購代價9%)以及法律及專業費用約160,000港元。本集團將以現金支付代價及直接開支。
3. 就收購而言，賣方將於收購完成時將該物業現有租約之按金39,000港元轉讓予本集團。
4. 概無就本集團於2012年3月31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



## 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，以提供資料關於以代價合共62,000,000港元建議收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號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6月25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任何報告承擔任何責任。

### 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。

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，及基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事件將於未來發生，亦不一定能代表 貴集團於2012年3月31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 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 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，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6月25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4月30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：香港銅鑼灣勿地臣街15號2至5樓**

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4月30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。

吾等曾就本次估值於2012年4月26日的視察該物業，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6月25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20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4月30日 現況下之市場值
位於香港銅鑼灣勿地臣街 15號2至5樓	物業包括1961年落成的6 層商業／住宅樓宇之5個 私人單位。	跟據 貴公司提供之資 料，有關單位被租用或由 業主佔用，有關詳情概述 於下文附註7。	該5個單位在現有用途 下並受租約規限之價 值為36,090,000港元。
地段第730號S節6份之4 份	該物業的可銷售面積約 為69.96平方米(753平方 呎)。		已交吉地盤100%權益 之價值為280,000,000 港元。
	該物業剩下的地下非住宅 用途之銷售面積約62.33 平方米(671平方呎)及 一個平台約13.94平方米 (753平方呎)一樓住宅單 位之銷售面積約69.69平 方米(753方呎)		該4個單位應佔之交吉 地盤價值為57,136,000 港元。
	該樓宇座落之地盤面積約 為94.85平方米(1,021平 方呎)		
	該物業根據政府租契持 有，年期由1881年9月1 日起計為期999年。		
	整個地段第730號之政府 地稅為439.84港元。		

附註：

1. 該物業的登記業主如下：

香港銅鑼灣勿地臣街15號2樓	— Fung Yuet Ho
香港銅鑼灣勿地臣街15號3樓	— Chan Sun Sang Tony
香港銅鑼灣勿地臣街15號4樓	— Chan Kwai Sang (1/2)及Chan Wai Ching Ivy (1/2) (共享權益)
香港銅鑼灣勿地臣街15號5樓	— Lee Ho Yee (或Yi)又名Li Kit Lin 及 Chai Wai Pong

2. 所有單位均受日期為1965年7月8日以註冊摘要號碼第UB500397號登記之公契約束。

3. 該物業是受由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條規定頒布的命令DR00295/HK/11，日期為2011年9月2日之註冊摘要編號11101000780073。

該命令日由建築事務監督發出予該建築物之所有共同業主。建築事務監督認為位於香港銅鑼灣勿地臣街15號之污水渠有缺陷情況。

僅於共同的污水渠：

- (a) 調查，清理，修復或更新位於香港勿地臣街7號，9號後巷之地下淤塞及有缺陷情況之污水渠及沙井。

命令中的有關工程須達到建築事務監督滿意程度及遵守條例。

在這個命令中指定的工程須按建築事務監督可接受標準而進行及符合規定。

4. 勿地臣街15號4樓受於2006年6月26日訂立以註冊摘要號碼第06072501210055號發出並以中國銀行(香港)有限公司為受益人之抵押。
5. 內段第70號之政府租契除以下並沒有對物業用途之限制：

「上述承租人，其遺囑執行人，管理員或受讓人或任何其他人或數人，不應也不會，這個存續期間，使用，或跟隨在後，表示其處所，或任何部分，沒有以前陛下許可證下，不得使用批租地作以下行業：燒火盆者、屠夫、肥皂製造、糖廠、皮草商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、食物供應商、酒館、鐵匠、清糞商、清潔街道者等……」。

6. 該物業在日期為2010年9月24日之灣仔分區計劃大綱藍圖第S/H5/26號劃定為「商業」。

7. 所述物業的合估用及租賃狀況如下：

物業	估用／租賃狀況	月租	註釋
勿地臣街15號2樓	2011年7月1日— 2013年6月30日	19,500港元(包括差餉 及管理費)	由 貴公司提供，每季 差餉為312港元。
勿地臣街15號3樓	由業主自用	不適用	現有的業主於2012年6 月9日(完成買賣)後之 4個月期間有許可借用 單位，不須繳付租金 但須負責管理費及差 餉
勿地臣街15號4樓	由業主自用	不適用	現有的業主於2012年6 月9日(完成買賣)後之 4個月期間有許可借用 單位，不須繳付租金 但須負責管理費及差 餉
勿地臣街15號5樓	由業主自用	不適用	現有的業主於2012年6 月9日(完成買賣)後之 4個月期間有許可借用 單位，不須繳付租金 但須負責管理費及差 餉

8. 在評估5個單位應佔之地盤價值時，吾等已按照現有物業價值攤分100%之地盤價值跟所有現有建單位建於該段之估價為176,860,000港元。並無就可能產生之費用作出撥備，該等費用乃來自以私人商議方式或根據香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例的強制售賣令而進行合併該地段100%份數之所需費用。

## 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	40.66%
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%
香港上海滙豐銀行 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%
滙豐控股有限公司	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

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) 本公司之全資附屬公司益祥企業有限公司(買方)與賣方就收購位於香港銅鑼灣景隆街6號地舖訂立臨時買賣協議，代價為180,000,000港元；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司明雅企業有限公司(買方)與賣方就收購位於香港銅鑼灣勿地街15號1樓訂立臨時買賣協議，代價為19,000,000港元；
- (e) 本公司與金利豐證券有限公司2012年5月30日簽訂配售協議配售97,470,000股本公司新股份以每股0.141港元配售價；及
- (f) 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
Altus Capital Limited	財務顧問

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2012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2010年3月31日、2011年3月31日及2012年3月31日止3個財政年度各年之年報；及
- (g) 本通函。