
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交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

**主 要 交 易
出 售 住 宅 物 業**

二零一零年十月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「代理」	指	美聯物業代理有限公司，一名獨立第三方
「該協議」	指	賣方、買方及代理就該物業之出售事項於二零一零年九月二十一日訂立之具約束力臨時買賣協議
「該公佈」	指	本公司於二零一零年九月二十四日就出售事項刊發之公佈
「聯繫人」	指	上市規則賦予該公司之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議擬出售該物業
「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，其股份於聯交所上市
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十月十三日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「Magical Profits」	指	Magical Profits Limited，一間根據英屬處女群島法註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期持有29,179,480股股份
「百分比率」	指	具有上市規則第14章賦予該詞之涵義
「該物業」	指	一項住宅物業，位於香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號
「買方」	指	Fine View Corporation Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「樂洋」	指	樂洋有限公司，一間根據英屬處女群島法註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期實益擁有17,429,664股股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	世昌國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

鄺長添先生
雷玉珠女士
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：

徐震港先生
莊冠生先生
韓譚春先生

敬啟者：

主要交易
出售住宅物業

茲提述有關(其中包括)出售事項之該公佈。於二零一零年九月二十一日，本公司全資附屬公司與買方訂立該協議，以代價88,500,000港元出售該物業。

本通函旨在載列該協議之詳情及向閣下提供有關出售事項之進一步詳情。

* 僅供識別

董事會函件

協議概要

日期： 二零一零年九月二十一日

- 訂約方：
- (i) 世昌國際有限公司 (作為賣方)
 - (ii) Fine View Corporation Limited (作為買方)
 - (iii) 美聯物業代理有限公司 (作為代理)

就董事所深知、盡得之資料及深信，經作出一切合理查詢後，買方與代理及彼等各自最終實益擁有人均為本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 之獨立第三方。據董事所悉，買方為一家投資控股公司，而代理於香港從事地產代理服務。

該物業： 該物業為一項住宅物業，位於香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號。賣方將按「現狀」出售及買方將按「現狀」收購該物業。

出售事項須附帶現有租約，該租約於二零一二年一月三十一日屆滿。

代價： 出售事項之代價為88,500,000港元。首期按金4,300,000港元已於簽署該協議時支付予賣方之律師 (代表賣方)。進一步按金4,550,000港元已於二零一零年九月三十日簽署正式買賣協議後支付予賣方之律師 (代表賣方)。剩餘款項79,650,000港元由買方於完成時支付，完成日期預計為二零一一年一月二十八日。

代價乃由訂約方參考鄰近物業之現行市場價格經公平磋商後釐定，挑選該等物業之原則為該等物業須作住宅用途並擁有及具備類似配套設施。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及發展。

該物業須附帶一項租約，自二零一零年二月一日起至二零一二年一月三十一日止為期兩年。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，該物業已賺取租金約336,477港元(包括自二零一零年二月一日起至二零一零年三月三十一日止為期兩個月的租金及於自二零一零年一月二十一日起計至二零一零年一月三十一日之免租期實際租金調整46,477港元)(截至二零零九年三月三十一日止財政年度：零)。

該物業的經審核資產淨值(包括載於本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核財務報表)為70,000,000港元。

根據該物業於二零一零年三月三十一日之經審核資產淨值，出售事項將使本集團確認收益約18,500,000港元(扣除銷售開支前)。本集團有意將出售事項所得款項用作一般營運資金。

有見近來香港之地產市場向好，董事認為現時為本集團出售該物業及確認所獲盈利之良機。

董事認為出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

對本集團盈利及資產與負債的影響

出售事項將使本集團確認收益約18,500,000港元(扣除銷售開支前)，尚待審核。

由於該物業須附帶一項於二零一二年一月三十一日屆滿的租約協議，故本集團於完成出售該物業後將停止獲得每月145,000港元(包括差餉及管理費)的租金收入。

由於進行出售事項，本集團之綜合非流動資產將減少70,000,000港元(即該物業於二零一零年三月三十一日之經審核資產淨值)，以及本集團綜合流動資產將增加約88,500,000港元(即該物業購買價格的現金)。

董事會函件

一般資料

買方已向本公司確認，其及／或其任何聯繫人概無擁有或持有附帶於本公司股東大會上有投票權之任何股份。據本公司所知，概無股東須於股東大會上就批准該協議項下各項交易之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，樂洋實益擁有17,429,664股股份，佔本公司已發行股本約21.95%，而Magical Profits持有29,179,480股股份，佔本公司已發行股本約36.74%。樂洋由本公司執行董事兼副主席雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員（包括雷女士之女兒兼本公司執行董事官可欣女士），雷玉珠女士之配偶除外）之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

本公司已根據上市規則第14.44條從各股東的緊密聯繫集團（即樂洋及Magical Profits）獲得該協議及其項下擬進行之各項交易之書面不可撤回批准。因此，將不會召開股東大會以考慮及批准該協議項下之各項交易。

其他資料

提請閣下留意本通函內之附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添
謹啟

二零一零年十月十八日

1. 營運資金

董事認為，經考慮出售事項所得款項及本集團現有可動用之財務資源後，在沒有不可預見的情況下，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十二個月期間之所需。

2. 負債

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時(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。

除集團內公司間之負債外，於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，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。

3. 本集團財務及經營前景

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團主要從事採購及出口嬰兒、兒童及女士綿織成衣，以及物業投資及物業發展。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團錄得營業額約412,652,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止年度約458,068,000港元減少約9.9%。毛利由去年約84,156,000港元輕微下跌至約76,764,000港元。毛利率由18.4%增加至18.6%。

股東應佔溢利約為187,358,000港元，而去年股東應佔虧損則約為101,384,000港元。錄得溢利主要由於(i)因物業市場改善而令本集團投資物業公平值變動所產生收益約87,380,000港元(二零零九年：虧損約21,760,000港元)；(ii)出售與本集團採購及出口成衣業務有關之附屬公司所產生收益約37,374,000港元(二零零九年：無)；(iii)因市場氣氛自二零零九年三月三十一日以來之變動而持作買賣投資之公平值上升約22,065,000港元(二零零九年：虧損約60,408,000港元)；(iv)出售可供出售投資之收益約5,459,000港元(二零零九年：收益約3,803,000港元)；及(v)持作發展物業之減值虧損撥回約25,632,000港元(二零零九年：減值虧損約25,632,000港元)。

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止財政年度為本集團改變之年。在經濟復甦及低按揭息率之支持下，物業投資及物業發展交易於過去一年轉趨活躍。因此，本集團已出售其採購及出口成衣業務，並重新定位為物業投資及發展公司，以促進資源及人力之有效運用。年內，本集團已完成多項重要物業收購以提高其物業組合。展望未來，本集團對其物業投資及發展業務之前景感到樂觀，並將會繼續尋求回報潛力優厚之物業投資及發展機會。

採購及出口成衣

誠如本公司於二零零九年十二月八日所公佈，本集團出售其採購及出口成衣業務予其聯營公司永義實業集團有限公司（港交所編號：616），總代價為80,000,000港元（「該交易」）。由於該交易，本集團錄得收益約37,374,000港元，乃按該交易所得款項淨額約77,439,000港元經考慮直接開支約2,561,000港元計算。於該交易完成時，本集團僅餘下位於美利堅合眾國之成衣分銷業務。本部分之成衣業務並未計入作為該交易一部份，乃由於其於二零零一年開展業務以來一直虧損。

回顧年內，本集團採購及出口成衣業務之營業額下跌10.5%至約382,685,000港元（二零零九年：約427,428,000港元）。其佔本集團總營業額約92.7%（二零零九年：約93.3%）。此分部錄得之溢利約47,773,000港元（二零零九年：約11,788,000港元）。

物業投資及發展

截至二零一零年三月三十一日止年度內，物業投資及發展分部為本集團總營業額貢獻約29,967,000港元（二零零九年：約30,640,000港元）。此等分部錄得收益約141,649,000港元（二零零九年：虧損約20,792,000港元），是因為投資物業之公平值變動產生收益約87,380,000港元所致。物業租金收入增加約5.3%至約29,668,000港元（二零零九年：約28,166,000港元）。於二零一零年三月三十一日，本集團之商業租賃物業有100%租出。其工業及住宅租賃物業能分別維持高出租率達約85%及95%。樓宇管理費收入約為299,000港元（二零零九年：約286,000港元）。

透過收購，本集團擁有位於九龍內地段第2978號A段餘下部分之全部單位或100%不可分割份數之樓宇（香港九龍太子道西第311A號及311C號）。該樓宇毗鄰位於九龍內地段第

1685號B段(香港九龍太子道西313號、313A號、313B號及313C號)及於九龍內地段第2978號A段1分段(香港九龍太子道西311B號及311D號)之建築物(統稱「太子道樓宇」)本集團分別於二零零八年十月及二零零九年十月已購入。本集團擬將該等地盤一併重新發展。

為擴充其物業投資組合，本集團向本公司副總裁兼執行董事雷玉珠女士於年內收購三個新加坡投資物業及七個香港投資物業，包括直接開支約1,416,000港元之總代價為227,667,000港元。

年內，本集團出售九龍裕民坊8號地下之店舖連店後之天井及上述店舖及天井之外牆予市區重建局，價格為47,113,000港元，另加補助津貼4,711,000港元。

前景

採購及出口成衣

於二零一零年九月三十日，董事議決結束美國之餘下成衣分銷業務。

物業投資及發展

於全球金融海嘯後，香港之物業投資市場迅速復原。本集團把握物業市場需求上升帶來之商機，已於截至二零一零年三月三十一日止年內完成多項重要收購。該等收購連同所持有之現有投資物業，為本集團日後提供穩定及穩固之租金收入。

物業發展方面，本集團已收購太子道樓宇之所有單位。收購將使本集團可擴大其物業投資組合，為本集團提供來自物業發展之進一步潛在收入。最重要者，何文田勝利道1號之重建項目已於二零一零年八月推出預售，且預期重建項目將於二零一一年十月前完成，屆時可為本集團帶來進一步收入。

董事對香港及新加坡未來之物業市場充滿信心。董事相信，該等地區之物業對投資者仍然具有吸引力。本集團將繼續物色具良好潛力之物業用作投資及發展，為本公司股東創造更高回報。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其對該物業於二零一零年九月三十日之市值進行估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園

吾等按Easyknit International Holdings Limited及／或其附屬公司(以下稱「貴集團」)向吾等作出就其擁有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二零一零年九月三十日(「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(二零零五年第一版)」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。

於對 貴集團持作投資之該物業進行估值時，吾等已採用將該物業現行租期及復歸市場租金之應收租金資本化之投資方法考慮市場上的可比較租金。

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 貴集團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
永義國際集團有限公司
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

二零一零年十月十八日

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值												
香港 壽山村道33號 朗松居11號洋房及 屋連花園 郊區建屋地段 第1093號 10534份之440份	<p>該物業包括一幢於一九九五年落成朗松居獨立屋發展之項目四層高(包括一層地庫)獨立排屋。</p> <p>該物業的總面積為315.5平方米(3,396平方呎)或其可銷售面積約為280.75平方米(3,022平方呎)及其配套設施如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>露台</td> <td>18.39</td> <td>198</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td>72.09</td> <td>776</td> </tr> <tr> <td>花園</td> <td>30.84</td> <td>332</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業由政府根據換地條件第12161號持有，年期由一九九一年八月二十九日起計至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業現時的每年政府地租相當於應課差餉租值的3%。</p>		平方米	平方呎	露台	18.39	198	天台	72.09	776	花園	30.84	332	<p>根據 貴集團提供之資料，該物業已按月租145,000港元(包括差餉及管理費)出租，年期由二零一零年二月一日起計為期兩年。</p>	78,000,000港元
	平方米	平方呎													
露台	18.39	198													
天台	72.09	776													
花園	30.84	332													

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴集團全資附屬公司世昌國際有限公司。
2. 該物業受建築事務監督根據《建築物條例》(僅關於公用地方)第S.27A條於二零零八年九月二十六日以註冊摘要號碼第09010902170450號發出之第DH0072/HK/08/C號命令(「命令」)約束。

命令乃向朗松居業主立案法團發出，關於「由於位於郊區建屋地段第1903號的香港壽山村道33號因天然、經平整或人工土地及擋土構築物已被視為有危險性，故將會或可能全部或局部倒塌，從而產生人身傷害或物業損毀的危機」。建築事務監督勒令該土地及構築物業主進行以下工程：

- a) 於此命令發出日期兩個月內委任一名認可人士及一名註冊岩土工程師進行以下規定的調查工作；及
- b) 就上述土地及擋土構築物作出調查、分析及報告，並根據此命令發出日期七個月內的調查結果提交修補/預防工程的建議書，以取得建築事務監督的批准。

根據 貴集團，世昌國際有限公司(作為賣方)已就出售該物業與買方訂立買賣協議。買方已與賣方達成協議，同意承擔任何可能因遵從此命令而產生的補救行動費用。據此，賣方將不須對此命令負上責任。就此而言，吾等並未考慮任何遵從此命令的可能所需費用。

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. 董事及主要行政人員權益披露

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：

(a) 於本公司之權益

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	(附註i)	46,609,144	58.69%
官可欣女士(附註ii)	信託之受益人	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由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。

(b) 於相聯法團之權益

1. 永義實業

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	(附註i)	116,395,325	31.70%
官可欣女士(附註ii)	信託之受益人	116,395,325	31.70%

附註：

- (i) 此等股份以Landmark Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司為本公司之全資附屬公司。樂洋於本公司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於本公司已發行股本中擁有約36.74%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。

2. 緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註a)

董事姓名	身份	無投票權遞延 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	(附註b)	2	100.00%

附註：

- (a) 緯豐股本中附有投票權之所有已發行普通股均由本公司持有。
- (b) 一股無投票權遞延股份由雷玉珠女士以實益擁有人身份持有，另一股無投票權遞延股份則由其配偶官永義先生持有。

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。

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	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
官永義(附註a)	配偶權益	46,609,144	58.69%
樂洋(附註a及b)	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits(附註a及b)	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited(附註a)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited(附註a及c)	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
香港上海滙豐銀行有限公司(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Holdings BV(附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

主要股東之名稱	身份	所持普通 股份數目 (好倉)	權益之概約 百分比
HSBC Finance (Netherlands) (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
滙豐控股有限公司 (附註c)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (a) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由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。官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼執行董事)因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於29,179,480股股份中擁有權益。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46,609,144股股份中擁有權益。
- (b) 董事雷玉珠女士亦為樂洋及Magical Profits之董事。
- (c) 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。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，該公司乃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則由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。

5. 訴訟

除本公司於二零一零年七月六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。

6. 競爭權益

本公司執行董事鄺長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士亦擔任永義實業之執行董事，而本公司則間接擁有其已發行股本約31.70%之權益。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義實業之非執行董事。於最後實際可行日期，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團及／或永義實業及／或永義實業之附屬公司之利益之業務外，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。

本集團自一九九六年起一直進行物業投資及發展業務。誠如永義實業截至二零一零年三月三十一日止年度之年報所披露，永義實業於該財政年度已進軍物業投資業務。董事認為，永義實業進行之物業投資業務將不會與本集團之物業投資及發展業務構成重大競爭，原因為本集團從事較大型之物業投資及發展項目，而永義實業則投資於個別物業單位以賺取租金收入。於最後實際可行日期，本集團尚未物色任何物業投資及發展機會。

7. 合約及資產權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或本公司擬任董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日（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，或本集團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。

於最後實際可行日期，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。

8. 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，本集團已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非本集團於日常業務過程中訂立的合約）：

- a) 本公司之全資附屬公司Landmark Profits Limited（「Landmark Profits」）於二零零八年十一月五日向永義實業（「永義實業」）及結好證券有限公司簽立之有條件承諾函件（「二零零八年承諾」），內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.15港元（按持有每股永義實業股份可認購十股永義實業供股股份之比例）向永義實業股份持有人配發及發行667,499,000股永義實業新股份（「二零零八年永義實業供股」），據此，Landmark Profits有條件承諾（其中包括）其於二零零八年承諾日期持有之永義實業股份於二零零八年永義實業供股之記錄日期（即二零零八年十二月二十四日）下午四時正將仍然以其名義登記，而將就該等永義實業股份向其暫定配發之永義實業供股股份（即211,627,870股永義實業供股股份）將獲Landmark Profits悉數接納及繳付；
- b) 葉偉雄（作為賣方）與本公司之全資附屬公司凱雋投資有限公司（作為買方）於二零零九年六月三十日就以代價9,500,000港元買賣位於九龍內地段第1685號B段建築物地下3室之物業（香港九龍太子道西第313號、313A號、313B號及313C號）而訂立之買賣協議，已就有關協議於二零零九年八月十七日簽立轉讓契約；
- c) 吳桂東（作為賣方）與Easyknit Properties（作為買方）於二零零九年七月十四日就以代價2,440,000港元買賣Kingbest Capital Holdings Limited（「Kingbest」）全部已發行股本而訂立之協議，有關協議已於二零零九年十月六日完成；
- d) Kingbest與各物業賣方於二零零九年十月二十日就完成購買位於九龍內地段第2978號A段1分段（香港九龍太子道西第311B號及311D號）之樓宇之前座（位於太子道西第311B號）及後座（位於太子道西第311D號）之單位而作出之六份轉讓契約；
- e) Landmark Profits於二零零九年八月十七日向永義實業及金利豐證券有限公司簽立之有條件承諾函件（「二零零九年承諾」），內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.38港元（按持有每股永義實業股份可認購四股永義實業供股股份之比例）向永義實業股份持有人配發及發行293,699,560股永義實業新股份（「二零零九年永義實業供股」），據此，Landmark Profits有條件承諾（其中包括）其於二零零九年承諾日期持有之永義實業股份於永義實業二零零九年供股之記錄日期（即二零零九年十月十三日）下午四時正將仍然以其名義登記，而將就該等永義實業股份向其暫定配發之永義實業供股股份（即93,116,260股永義實業供股股份）將獲Landmark Profits悉數接納及繳付；

- f) 本公司之間接全資附屬公司緯豐投資有限公司(作為賣方)與市區重建局(作為買方)於二零零九年十月五日就出售位於香港九龍裕民坊8號地下店舖連同其店後之天井及上述店舖及天井之外牆而作出之轉讓契約；
- g) 雷玉珠女士(「雷女士」)(作為賣方)與Easyknit Properties(作為買方)於二零零九年十月十四日就以代價123,120,000港元買賣Grow Well Profits Limited全部已發行股本及兩項股東免息貸款而訂立之買賣協議，有關協議已於二零零九年十二月二十二日完成；
- h) 雷女士(作為賣方)與Easyknit Properties(作為買方)於二零零九年十月十四日就以代價104,350,000港元買賣Supertop Investment Limited全部已發行股本而訂立之買賣協議，有關協議已於二零零九年十二月二十二日完成；
- i) Easyknit Properties(作為賣方)與永義實業之全資附屬公司Quick Easy Limited(作為買方)於二零零九年十二月三日就以合共代價80,000,000港元買賣永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司(三間公司均從事成衣貿易業務)之全部已發行股本而訂立之買賣協議；
- j) 吳桂東(作為賣方)與Easyknit Properties(作為買方)於二零一零年二月二十四日就以代價5,650,000港元買賣Chief Access Limited(「Chief Access」)全部已發行股本而訂立之協議，有關協議已於二零一零年四月十九日完成；
- k) Chief Access及各物業賣方就完成購買位於九龍內地段第2978號A段餘下部份(香港九龍太子道西第311A號及311C號)之樓宇之前座(位於太子道西第311A號)及後座(位於太子道西第311C號)之單位而作出之六份轉讓契約。其中一份轉讓契約於二零一零年四月二十六日作出及其餘五份轉讓契約則全於二零一零年五月十日作出；及
- l) 該協議。

9. 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

於最後實際可行日期，上述各專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(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；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。

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。

11. 備查文件

下列文件於自本通函刊發日期起計十四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」一節所述之同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；及
- (f) 本通函。