
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

建 議 收 購 物 業

* 僅供識別

二零一一年六月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 該等物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 – 未經審核備考資產負債表	III-1
附錄四 – 該等物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-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：

「收購事項」	指	買方建議收購該等物業
「該等協議」	指	正式協議及臨時協議之統稱
「董事會」	指	董事會
「Chan正式協議」	指	由買方與Chan Man Wah於二零一一年五月十一日訂立有關買賣Chan物業之正式買賣協議
「Chan物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號A座2樓
「Chan臨時協議」	指	由買方與Chan Man Wah於二零一一年四月二十七日訂立有關買賣Chan物業之臨時買賣協議
「Chuang正式協議」	指	由買方與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion於二零一一年五月十一日訂立有關買賣Chuang物業之正式買賣協議
「Chuang物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號D座1樓
「Chuang臨時協議」	指	由買方與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion於二零一一年四月二十七日訂立有關買賣Chuang物業之臨時買賣協議
「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
「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
「正式協議」	指	Friendly Bright正式協議、Phuong正式協議、Chuang正式協議、Chan正式協議及Leung正式協議

釋 義

「Friendly Bright」	指	Friendly Bright Development Limited (泛明發展有限公司)，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡得之資料及確信，為一間投資控股公司，且其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「Friendly Bright正式協議」	指	由買方與Friendly Bright於二零一一年五月十一日訂立有關買賣Friendly Bright物業之正式買賣協議
「Friendly Bright物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下
「Friendly Bright臨時協議」	指	由買方與Friendly Bright於二零一一年四月二十七日訂立有關買賣Friendly Bright物業之臨時買賣協議
「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
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡得之資料及確信，為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
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月三十一日，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
「Leung正式協議」	指	由買方與Leung Oi Lin於二零一一年五月九日訂立有關買賣Leung物業之正式買賣協議
「Leung物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號B座2樓
「Leung臨時協議」	指	由買方與Leung Oi Lin於二零一一年四月二十七日訂立有關買賣Leung物業之臨時買賣協議
「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實益擁有29,179,480股股份
「Phuong正式協議」	指	由買方與Phuong Ngoc Hoa於二零一一年五月十一日訂立有關買賣Phuong物業之正式買賣協議
「Phuong物業」	指	九龍太子道西301,301A-C號B座1樓
「Phuong臨時協議」	指	由買方與Phuong Ngoc Hoa於二零一一年四月二十七日訂立有關買賣Phuong物業之臨時買賣協議
「該等物業」	指	Friendly Bright物業、Phuong物業、Chuang物業、Chan物業及Leung物業
「臨時協議」	指	Friendly Bright臨時協議、Phuong臨時協議、Chuang臨時協議、Chan臨時協議及Leung臨時協議
「買方」	指	Hansford International Investment Limited (漢富國際投資有限公司)，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
「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
「賣方」	指	Friendly Bright、Phuong Ngoc Hoa、Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion、Chan Man Wah及Leung Oi Lin
「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
「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(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：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

敬啟者：

**主要交易
建議收購物業**

本公司宣佈，於二零一一年四月二十七日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立五份臨時協議，據此(其中包括)，買方同意收購而賣方同意出售該等物業，總代價為131,300,000港元。於最後實際可行日期，已就各項該等物業訂立正式協議。

本通函旨在載列臨時協議及正式協議之詳情及向閣下提供有關收購事項之進一步詳情。

臨時協議及正式協議

臨時協議及正式協議之主要條款如下：

A) Friendly Bright臨時協議及Friendly Bright正式協議

日期

二零一一年四月二十七日 (Friendly Bright臨時協議)

二零一一年五月十一日 (Friendly Bright正式協議)

訂約方

(i) Friendly Bright (作為賣方)

(ii) 買方

Friendly Bright為一間投資控股公司，而Friendly Bright及其最終實益擁有人乃獨立第三方。

將予收購之資產

買方將向Friendly Bright收購Friendly Bright物業，總代價為83,000,000港元。買方已於簽訂Friendly Bright臨時協議後支付首筆按金4,150,000港元，並於簽訂Friendly Bright正式協議後支付進一步按金4,150,000港元。買方將於二零一一年七月十一日或之前支付第三筆按金8,300,000港元。所有按金將由Friendly Bright之律師作為利益相關方持有，除非證實購買價之結餘足以解除Friendly Bright物業之現有抵押或押記，否則該等按金不得撥付予Friendly Bright。Friendly Bright物業之代價結餘66,400,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Friendly Bright物業在出售時受制於現有租約的權益。

九龍太子道西第301、301A-C號A座地下及D座地下為組成Friendly Bright物業之其中兩個單位，目前以每月租金總額64,000港元出租 (不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作商業及住宅用途。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租賃於二零零九年五月一日開始及將於二零一二年四月三十日到期。租戶有權續租兩年，在此情況下，續租之租金增幅不得超過現有租約所訂租金之10%。

九龍太子道西第301、301A-C號A座一樓為組成Friendly Bright物業之其中一個單位，目前以每月24,000港元之租金出租 (不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作商業及

董事會函件

住宅用途。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租賃於二零一零年十月十六日開始及將於二零一二年十月十五日到期。租戶有權以相同租金續租一年。

九龍太子道西第301、301A-C號B座地下為組成Friendly Bright物業之其中一個單位，以每月租金63,000港元出租（不包括由租戶支付之差餉及管理費），用作商業及住宅用途。該租賃於二零零九年五月一日開始及於二零一一年四月三十日到期。於二零一一年四月七日與相同租戶就該物業訂立新租賃，受業主於特定情況下提早終止所規限，新租賃於二零一一年五月一日開始及於二零一三年四月三十日到期。該新租賃的月租為每月80,000港元（不包括由租戶支付之差餉及管理費）。該物業目前用作商業及住宅用途。

按照本公司可獲得有關Friendly Bright物業租金及其他支出的資料，本公司估計來自Friendly Bright物業的除物業稅前及除物業稅後的租金收入淨額如下：

A座地下及D座地下：租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為704,000港元及587,840港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為768,000港元及641,280港元。

A座一樓：二零一零年十月十六日租約開始至截至二零一一年三月三十一日止年度之期間分別為132,000港元及110,220港元。

B座地下：租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為678,600港元及566,631港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為741,600港元及619,236港元。

待收到買方表示（其中包括）根據租賃協議之條款持有及將所有租賃按金（如有）退還予Friendly Bright物業之各租戶之書面承諾及彌償保證後，Friendly Bright將向買方轉讓租賃協議產生之所有租賃按金（如有）。

應就Friendly Bright正式協議及後續轉讓支付之所有印花稅將由買方承擔及支付。

B) Phuong臨時協議及Phuong正式協議

日期

二零一一年四月二十七日 (Phuong臨時協議)

二零一一年五月十一日 (Phuong正式協議)

董 事 會 函 件

訂約方

(i) Phuong Ngoc Hoa (現名Chan Man Wah) (作為賣方)

(ii) 買方

個別人士Phuong Ngoc Hoa乃一名獨立第三方。

將予收購之資產

買方將向Phuong Ngoc Hoa收購Phuong物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Phuong臨時協議後支付首筆按金900,000港元，並於簽訂Phuong正式協議後支付進一步按金900,000港元。買方將於二零一一年七月十一日或之前支付第三筆按金1,800,000港元。所有按金將由Phuong Ngoc Hoa之律師作為利益相關方持有，除非證實購買價之結餘足以解除Phuong Ngoc Hoa物業之現有抵押或押記，否則該等按金不得撥付予Phuong Ngoc Hoa。Phuong物業之代價結餘14,400,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

應就Phuong正式協議及後續轉讓支付之所有印花稅將由買方承擔及支付。

Phuong物業將於完成時交吉。

C) Chuang臨時協議及Chuang正式協議

日期

二零一一年四月二十七日 (Chuang臨時協議)

二零一一年五月十一日 (Chuang正式協議)

訂約方

(i) Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion (作為賣方)

(ii) 買方

兩名個別人士Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion乃獨立第三方。

將予收購之資產

買方將向Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion收購Chuang物業，代價為7,000,000港元。買方已於簽訂Chuang臨時協議後支付首筆按金350,000港元，並於簽訂Chuang正式協

董事會函件

議後支付進一步按金350,000港元。買方將於二零一一年七月十一日支付第三筆按金700,000港元。所有按金將由Chuang物業賣方之律師作為利益相關方持有，除非證實購買價之結餘足以解除Chuang物業之現有抵押或押記，否則該等按金不得撥付予Chuang物業之賣方。Chuang物業之代價結餘5,600,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Chuang臨時協議及Chuang正式協議之訂約方擬於完成收購Chuang物業之時間或前後打算訂立許可協議，據此，Chuang物業之賣方將獲授許可可繼續使用Chuang物業直至二零一二年三月十四日，在此期間就Chuang物業應付之所有地租與差餉、管理費及水費、燃氣費、電費、電話費以及其他支出須由Chuang物業之賣方承擔及支付。100,000港元將從Chuang物業之賣方將會收取的購買價結餘中扣除，並持作許可之抵押。該筆按金將於Chuang物業交吉後七個營業日內退還予Chuang物業之賣方，惟就Chuang物業概無其他尚未清償之費用。

就Chuang正式協議及其後轉讓應付之所有印花稅將由買方承擔及支付。

D) Chan臨時協議及Chan正式協議

日期

二零一一年四月二十七日 (Chan臨時協議)

二零一一年五月十一日 (Chan正式協議)

訂約方

(i) Chan Man Wah (作為賣方)

(ii) 買方

個別人士Chan Man Wah乃獨立第三方。

將予收購之資產

買方將向Chan Man Wah收購Chan物業，代價為10,000,000港元。買方已於簽訂Chan臨時協議後支付首筆按金500,000港元，並已於簽訂Chan正式協議後支付進一步按金500,000港

董事會函件

元。買方將於二零一一年七月十一日支付第三筆按金1,000,000港元。所有按金將由Chan Man Wah之律師作為保管人持有，且該等按金不得發放予Chan Man Wah，除非經證實購買價結餘足以解除Chan物業之現有按揭或押記則作別論。Chan物業之代價結餘8,000,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年九月三十日或之前發生。

Chan物業乃連同現有租約及其利益出售。

Chan物業及九龍太子道西第301、301A-C號A座屋頂(該屋頂並不構成收購事項之一部分)目前以每月28,000港元之租金出租(不包括由租戶支付之差餉及管理費)，目前用作住宅用途。Chan物業應付之租金為26,000港元，而九龍太子道西第301、301A-C號A座屋頂應付之租金則為2,000港元。受業主於特定情況下提早終止所規限，該租賃於二零零九年五月十五日開始及將於二零一二年五月十四日到期。租戶有權續租兩年，在此情況下，續租之租金增幅不得超過現有租約所訂租金之10%。

按照本公司可獲得有關Chan物業租金及其他支出的資料，本公司估計來自Chan物業的除物業稅前及除物業稅後的租金收入淨額為租約開始至二零一零年三月三十一日期間分別為294,000港元及249,900港元，及截至二零一一年三月三十一日止年度分別為336,000港元及285,600港元。

待收到買方就(其中包括)根據租賃協議之條款為Chan物業之租戶持有並向其退還所有租賃按金(如有)作出之書面承諾及彌償保證後，Chan物業之賣方會將租賃協議之所有租賃按金(如有)轉讓予買方。

就Chan正式協議及其後轉讓應付之所有印花稅將由買方承擔及支付。

E) Leung臨時協議及Leung正式協議

日期

二零一一年四月二十七日 (Leung臨時協議)

二零一一年五月九日 (Leung正式協議)

訂約方

(i) Leung Oi Lin (作為賣方)

(ii) 買方

個別人士Leung Oi Lin乃獨立第三方。

董事會函件

將予收購之資產

買方將向Leung Oi Lin收購Leung物業，代價為13,300,000港元。買方已於簽訂Leung臨時協議後支付首筆按金400,000港元，並已於簽訂Leung正式協議後支付進一步按金930,000港元。所有按金將由Leung Oi Lin之律師作為保管人持有。Leung物業之代價結餘11,970,000港元將於完成後支付，而完成預期於二零一一年六月二十四日或之前發生。

Leung臨時協議及Leung正式協議之訂約方已同意，Leung物業之賣方可於完成後三個月期內繼續使用Leung物業。Leung物業之賣方在此期間必須支付所有地租與差餉、管理費及水費、燃氣費、電費及電話費。

就Leung正式協議及其後轉讓應付之所有印花稅將由買方承擔及支付。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及發展、證券投資及貸款融資，且本集團目前於香港及新加坡持有多項商業、工業及住宅物業。

該等物業包括一幢位於太子道西301、301A-C號之大廈內12個單位中之8個單位，可銷售總面積約為7,764平方呎。該等物業現時可收租金總額為每月196,000港元。

該等物業將獲本集團作投資用途。

該等物業之總代價為131,300,000港元，乃由買方與賣方參考位於類似地點之相若物業之市值，並經公平原則磋商後達致。根據獨立估值師對該等物業進行之估值，於二零一一年五月五日，該等物業應佔之淨地盤價值為168,666,000港元。

本集團將從其內部資源及／或銀行融資撥款支付收購事項。恒生銀行有限公司已向本集團提供款項約390,000,000港元之備用銀行融資，其部分將用作為收購該等物業提供資金。本公司目前並無計劃為償付收購事項之代價進行任何股本集資活動。

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

董事認為，該等協議之條款，包括代價均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東之整體利益。

對本集團盈利及資產與負債之影響

Friendly Bright物業受限於分別將於二零一二年四月三十日、二零一二年十月十五日及二零一三年四月三十日屆滿之三份租賃協議。Chan物業亦受限於將於二零一二年五月十四日屆滿之租賃協議。收購該等物業預期會使本集團截至二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之租金收入(扣除開支後)分別增加約1,168,000港元及約1,205,000港元。Friendly Bright物業之其中兩份租賃協議及Chan物業之租賃協議將於截至二零一三年三月三十一日止年度屆滿。截至二零一三年四月，本集團將自Friendly Bright物業之剩餘租賃協議中收取租金約78,000港元(扣除開支後)，預期自二零一三年五月起不再由該等物業產生租金收入。

根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考資產及負債表，收購事項之影響為(i)本集團持有之投資物業將增加約141,900,000港元；(ii)現金儲備將減少約26,700,000港元，其將用作償付收購事項之代價；(iii)流動負債項下之銀行借款將增加約5,700,000港元，即銀行融資項下首十二期每月分期還款的總額；(iv)非流動負債項下之銀行借款將增加約109,000,000港元，即銀行融資項下的餘下分期還款；及(v)貿易及其他應付款項將因動用將轉讓予本集團之租金按金以償付收購事項之代價而增加約500,000港元。本集團將透過本集團之內部資源及／或銀行融資為收購事項提供資金。

股東書面批准

收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司的一項主要交易。該等協議及據此擬進行之交易(包括收購事項)須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

經本公司作出一切合理查詢後知悉，概無股東於收購事項中擁有重大權益，而倘本公司就批准收購事項召開股東大會，須於股東大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

截至最後實際可行日期，樂洋實益擁有17,429,664股股份，相當於本公司已發行股本約21.95%，以及Magical Profits持有29,179,480股股份，相當於本公司已發行股本約36.74%。樂洋由副主席兼執行董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits由Accumulate More Profits

董 事 會 函 件

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雷玉珠女士配偶以外之家屬成員 (包括雷玉珠女士之女兒及執行董事官可欣女士)) 之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。因此，就上市規則而言，樂洋及Magical Profits為「股東的緊密聯繫集團」。

本公司已根據上市規則第14.44條從股東的緊密聯繫集團 (即樂洋及Magical Profits) 獲得臨時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臨時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
鄭長添
謹啟

二零一一年六月三日

1. 本集團財務概要

本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一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二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之年度的年報。本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核財務資料披露於本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告。本公司之上述年報及中期報告可於本公司網站www.easyknit.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

Chief Access Limited (本公司於二零一零年四月十九日 (於截至二零一零年三月三十一日止財政年度後) 收購之全資附屬公司) 就自二零零九年十月一日 (註冊成立日期) 至二零一零年二月二十八日期間由袁偉堅會計師事務所編製之財務資料披露於本公司於二零一零年三月二十二日就涉及收購Chief Access Limited之全部已發行股本之重大交易刊發之通函附錄二。本公司之上述通函可於本公司網站www.easyknit.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本集團現有可動用之財務資源及銀行融資後，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十二個月期間之所需。

3. 債務

於二零一一年四月三十日營業時間結束時 (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，並以本集團之若干投資物業作抵押。

除集團內公司間之負債外，於二零一一年四月三十日營業時間結束時，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. 本集團財務及經營前景

本公司為一家投資控股公司。於二零一零年三月，本集團出售其採購及出口成衣業務 (於美利堅合眾國 (「美國」) 有運作之公司除外) 予其聯營公司永義實業之附屬公司。於二零一零年九月三十日，董事會亦決議終止其餘下之美國成衣分銷業務以避免進一步之虧損。

於上述出售採購及出口成衣業務後，本集團主要從事物業投資及發展。以下載列本集團之財務及經營前景。

財務回顧

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團於其持續經營之物業投資及發展業務錄得營業額約17,896,000港元，較上一年度同期約14,897,000港元增加約20.1%。營業額之上升主要因為本集團於二零零九年十二月在香港物業及新加坡購入之物業獲得租金收入。總營運開支約11,907,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：約7,329,000港元）。來自持續經營業務溢利約254,345,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：溢利約76,757,000港元）。

截至二零一零年九月三十日止六個月，已終止經營之採購及出口成衣業務於本集團營業額，貢獻約2,138,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：約226,638,000港元）。由於本集團在二零一零年三月出售其採購及出口成衣業務，故銷售成本大幅下跌至約1,115,000港元（截至二零零九年九月三十日六個月：198,600,000港元）。已終止經營之採購及出口成衣業務之毛利由上一年度同期約28,038,000港元減少至約1,023,000港元。亦因上述出售採購及出口成衣業務，營運開支亦減少至約1,490,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：約19,606,000港元）。期內虧損約467,000港元（截至二零零九年九月三十日止六個月：溢利約8,837,000港元）。

業務回顧

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團成功將其重新定位為一間物業投資及發展之公司，並已在更有效利用資源及人材資本方面取得成效。

抓緊物業市場旺盛帶來之商機，本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度內完成數個重要收購。該等收購與本集團持有之現有投資物業為本集團提供堅固及穩定之租金收入。

位於何文田勝利道1及1A、3及3A號之重建首二十四個單位（名為「One Victory」）於二零一零年八月二十一日起開始預售。於最後實際可行日期，8個單位已售出。One Victory預計於二零一一年八月完成並透過銷售有關單位為本集團帶來收益。

於物業發展方面，本集團已收購全部單位或100%不可分割份數之樓宇位於太子道西第313、313A、313B及313C號之樓宇（九龍內地段第1685號B段）、太子道西第311B及311D號

之樓宇(九龍內地段第2978號A段1分段)及太子道西第311A及311C號之樓宇(九龍內地段第2978號A段之餘下部份)。收購令本集團得以擴大其物業投資組合及預期為本集團在物業發展方面提供收入。本集團擬將該等地盤一併重新發展。

本公司於二零一零年九月二十四日公佈，其全資擁有附屬公司與獨立第三方簽訂具約束力臨時買賣協議，以代價88,500,000港元出售位於香港壽山村道33號朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A號及11B號之住宅物業(「出售事項」)。根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十月十八日之通函。出售事項已於二零一一年一月二十八日完成。

前景

全球金融海嘯後，香港物業投資市場迅速復蘇及於二零一零年及二零一一年首季度持續旺盛。股票牛市及土地競投錄得歷史性之高價不但反映物業發展商之信心，物業投資者亦一樣。縱使政府於二零一零年十一月十九日宣佈若干措施以抑制物業之持續投機炒賣，董事對其物業發展項目充滿信心。

本集團對香港及新加坡之物業市場充滿信心，及會繼續物色有潛力之物業投資機會以進一步豐富物業組合及為股東創做更高回報。

5. 重大不利變動

據董事所知，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)起，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

1. 該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該等物業截至二零一一年三月三十一日止三個財政年度（「相關財政年度」）之損益表須載入本通函。本公司已獲提供有關Friendly Bright物業及Chan物業（「租賃物業」）於部分相關財政年度之租賃協議（「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。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	(約)	(約)
	港元	港元
租賃物業之租金收入(扣除支出前)(附註)	1,692,000	1,992,000

附註：

- 於相關財政年度，租金收入乃根據租賃協議而收取。
- 根據租賃協議，組成Friendly Bright物業之其中一個單位（即九龍太子道西第301、301A-C號B座地下）之地租由業主Friendly Bright支付。截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止各年度，由Friendly Bright就此項物業而支付之地租估計為約14,000港元。除上述外，Friendly Bright物業餘下單位及Chan物業之地租均由租賃物業之相關租戶支付。截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止各年度，Friendly Bright物業及Chan物業餘下單位所支付之地租總額估計為約31,000港元。
- 根據租賃協議，差餉、管理費、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。就本公司所知，概無管理費須因租賃物業而支付。截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止各年度，租賃物業所支付之差餉總額估計為約63,000港元。
- 就租賃物業租賃協議而支付之印花稅總額為7,620港元。根據香港法定稅率，就租賃物業租賃協議而支付及應付物業稅總額估計為約593,000港元。

5. 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。
6. 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。
7. 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及租金收入表，並核對數字準確度；
 - ii. 就租金收入概要所示截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年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，德勤得知租金收入概要所示截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年之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詳情與本公司管理層所提供之相關租賃協議所示者一致。

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二零一一年三月三十一日止三個年度各年度之估值。

A. 本集團未經審核備考財務資料

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Friendly Bright物業、Phuong物業、Chuang物業、Chan物業及Leung物業（「收購事項」）已於二零一零年九月三十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二零一零年九月三十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 二零一零年 九月三十日 之未經調整 資產及負債表	備考調整						本集團之 未經審核 備考資產 及負債表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元	
非流動資產								
物業、廠房及設備	2,226						2,226	
投資物業	1,043,588	89,738	19,410	7,580	10,806	14,355	1,185,477	
於聯營公司之投資	144,760						144,760	
可供出售投資	70,332						70,332	
	<u>1,260,906</u>						<u>1,402,795</u>	
流動資產								
持作發展物業	513,233						513,233	
持作交易投資	80,411						80,411	
貿易及其他應收款項	12,804						12,804	
應收貸款	54,315						54,315	
銀行結餘及現金	26,732	(8,877)	(1,800)	(700)	(1,000)	(14,355)	—	
	<u>687,495</u>						<u>660,763</u>	
持作出售資產	88,500						88,500	
	<u>775,995</u>						<u>749,263</u>	
流動負債								
貿易及其他應付款項	33,436	416			56		33,908	
應付稅項	23,751						23,751	
銀行借款	—	4,022	881	344	488	—	5,735	
	<u>57,187</u>						<u>63,394</u>	
流動資產淨值	<u>718,808</u>						<u>685,869</u>	
總資產減流動負債	1,979,714						2,088,664	

附錄三

未經審核備考資產及負債表

	本集團於 二零一零年 九月三十日 之未經調整 資產及負債表	備考調整					本集團之 未經審核 備考資產 及負債表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
非流動負債							
遞延稅項負債	108,672						108,672
銀行借款	—	76,423	16,729	6,536	9,262	—	108,950
	<u>108,672</u>						<u>217,622</u>
淨資產	<u>1,871,042</u>						<u>1,871,042</u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自本集團於二零一零年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，財務狀況表載於本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- 該項調整指本集團以代價83,000,000港元收購Friendly Bright物業及該項收購之直接開支約6,738,000港元，包括印花稅約3,527,000港元、佣金費用約3,161,000港元以及法律及專業費用約50,000港元。就收購而言，賣方Friendly Bright將於收購事項完成時將Friendly Bright物業之現有租約按金416,000港元轉讓予本集團。本集團將以現金8,877,000港元償還代價及直接開支89,738,000港元，而餘額將由銀行借款結清。本集團已取得一筆總數約390,000,000港元之備用銀行融資（其將分240期按月償還）為收購該等物業提供資金。
- 該項調整指本集團以代價18,000,000港元收購Phuong物業及該項收購之直接開支約1,410,000港元，包括印花稅約675,000港元、佣金費用約685,000港元以及法律及專業費用約50,000港元。本集團將以現金1,800,000港元償還代價及直接開支19,410,000港元，而餘額將由上述銀行借款結清。
- 該項調整指本集團以代價7,000,000港元收購Chuang物業及該項收購之直接開支約580,000港元，包括印花稅約263,000港元、佣金費用約267,000港元以及法律及專業費用約50,000港元。本集團將以現金700,000港元償還代價及直接開支7,580,000港元，而餘額將由上述銀行借款結清。

5. 該項調整指本集團以代價10,000,000港元收購Chan物業及該項收購之直接開支約806,000港元，包括印花稅約375,000港元、佣金費用約381,000港元以及法律及專業費用約50,000港元。就收購而言，賣方Chan Man Wah將於收購事項完成時將Chan物業之現有租約按金56,000港元轉讓予本集團。本集團將以現金1,000,000港元償還代價及直接開支10,806,000港元，而餘額將由上述銀行借款結清。
6. 該項調整指本集團以代價13,300,000港元收購Leung物業及該項收購之直接開支約1,055,000港元，包括印花稅約499,000港元、佣金費用約506,000港元以及法律及專業費用約50,000港元。本集團將以現金償還代價及直接開支。
7. 概無就本集團於二零一零年九月三十日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

B. 未經審核備考財務資料會計師報告

Deloitte.
德勤

致永義國際集團有限公司列位董事

吾等謹對永義國際集團有限公司（「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，以提供有關建議收購位於香港九龍太子道西第301、301A-C號之物業（「建議收購事項」）可能對所呈報財務資料之影響，以供載入貴公司日期為二零一一年六月三日有關建議收購事項之通函（「通函」）附錄三A節內。編製貴集團未經審核備考資產及負債表之基準載於通函附錄三A節。

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」編製貴集團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，對貴集團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貴集團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貴集團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 貴集團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 貴集團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 貴集團於二零一零年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴集團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 貴集團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

二零一一年六月三日

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二零一一年五月五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：香港九龍何文田太子道西301、301A-C號之八個單位

吾等按Easyknit International Holdings Limited或其附屬公司（以下統稱「貴公司」）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二零一一年五月五日（「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（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。

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值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 貴公司已知會吾等，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

二零一一年六月三日

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物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月五日 現況下之資本值
位於香港 九龍何文田 太子道西301、 301A-C號之八個單位 九龍內地段第2320 號12份之8份	該物業包括於一九五七年落成的3層高住宅樓宇之八個單位。該等單位包括A、B及D座地下、A、B及D座一樓及A及B座二樓。 各A座單位的可銷售面積約為90.86平方米(978平方呎)；各B座單位約為89.37平方米(962平方呎)及各D座單位約為90.3平方米(972平方呎)。 該樓宇座落之地盤面積為748.79平方米(8,060平方呎)。 該物業根據政府租契持有，年期由一九三零年四月二十二日起計為期75年，並已續期75年。 該八個單位應付之政府地租每年合共為54,792港元。	根據 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。	i. 該8個單位在現有用途下並受租約規限之價值為62,000,000港元 ii. 已交吉地盤100%權益之價值為253,000,000港元 iii. 該8個單位應佔之地盤價值為168,666,000港元

附註：

1. 該物業的登記業主如下：

九龍太子道西301、301A-C號A座地下	— Friendly Bright Development Limited (泛明發展有限公司)
九龍太子道西301、301A-C號B座地下	— Friendly Bright Development Limited (泛明發展有限公司)
九龍太子道西301、301A-C號D座地下	— Friendly Bright Development Limited (泛明發展有限公司)

- 九龍太子道西301、301A-C號A座一樓 — Friendly Bright Development Limited
(泛明發展有限公司)
- 九龍太子道西301、301A-C號B座一樓 — Phuong Ngoc Hoa
- 九龍太子道西301、301A-C號D座一樓 — Chung Yung Hua及Lam Shun Ling Pion (聯權共有)
- 九龍太子道西301、301A-C號A座二樓 — Chan Man Wah
- 九龍太子道西301、301A-C號B座二樓 — Leung Oi Lin
2. 所有單位均受日期為一九五七年五月十八日以註冊摘要號碼第UB261350號登記之公契約束。
此外，個別單位受以下產權負擔約束：
- 九龍太子道西301、301A-C號A座地下 — i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零七年六月四日以註冊摘要號碼第08041801760022號發出之第UBP/07-014/0002/06號命令
- 九龍太子道西301、301A-C號B座地下 — i. 於二零零六年十一月二十九日訂立以註冊摘要號碼第06122202120158號發出並以東亞銀行有限公司為受益人之法定押記／抵押
ii. 於二零零六年十一月二十九日訂立以註冊摘要號碼第068122202120164號發出並以東亞銀行有限公司為受益人之租賃轉讓
- 九龍太子道西301、301A-C號D座地下 — i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零九年六月二十三日以註冊摘要號碼第08122201790019號發出之第WNZ/U19-04/0001/07號通知
- 九龍太子道西301、301A-C號A座一樓 — i. 建築事務監督根據《建築物條例》第S.24(1)條於二零零七年六月四日以註冊摘要號碼第08041801760022號發出之第UBZ/07-014/0002/06號命令
- 九龍太子道西301、301A-C號D座一樓 — i. 於二零零九年七月二十八日訂立以註冊摘要號碼第09080402530029號發出並以集友銀行為受益人之抵押
- 九龍太子道西301、301A-C號A座二樓 — i. 於二零零九年三月三十一日訂立以註冊摘要號碼第09042102140031號發出並以集友銀行為受益人之抵押
3. 九龍內地段第2978號之政府租契其中包括下列之地段發展限制：
- 「...將不可於所述地塊或地段興建超過一所房屋，此等房屋僅可屬於歐洲類別之房屋，除非獲所述之署長同意，否則不得於上述樓宇之規劃獲批准後對其作任何改動或添加，及其外觀高度之設計及座向配置須經由所述之署長特別批准，除非獲所述之署長同意，否則任何該等樓宇樓高不得超過三十五呎，以及不可於太子道二十呎範圍內興建任何樓宇...」

4. 該物業在日期為二零零九年五月五日之何文田分區計劃大綱藍圖第S/K7/20號劃定為「住宅(乙類)」。

根據分區計劃大綱藍圖附帶之解釋附註在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5.0倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

5. 截至估值日期，就該地盤之重建並未有已獲批之建築計劃，亦未取得規劃同意。
6. 政府租契內並無訂定任何有關建設公用行車路、行人路、排水、污水及其他設備或設施之條件。

7. 所述單位的佔用及租賃狀況如下：

物業	佔用／租賃狀況	月租	註釋
九龍太子道西 301、301A-C號A 座及D座地下	二零零九年五月一日 至二零一二年四月三 十日	64,000港元(不包括差 餉及管理費)	i. 租戶有權選擇按 不超過現有租金 10%的租金續期2 年； ii. 3個月銷售及重建 中斷條款
九龍太子道西 301、301A-C號B 座地下	二零一一年五月一日 至二零一三年四月三 十日	80,000港元(不包括差 餉及管理費)	
九龍太子道西 301、301A-C號A 座一樓	二零一零年十月十六 日至二零一二年十月 十五日	24,000港元(不包括差 餉及管理費)	i. 租戶有權選擇按 相同的租金續期1 年； ii. 6個月銷售及重建 中斷條款，並向 租戶補償3個月的 租金
九龍太子道西 301、301A-C號B 座一樓	由業主佔用		於二零一一年九月三 十日完成日期後交吉
九龍太子道西 301、301A-C號D 座一樓	由業主佔用		於二零一二年三月十 四日完成日期後6個月 交吉
九龍太子道西 301、301A-C號A 座二樓及樓頂	二零零九年五月十五 日至二零一二年五月 十四日	28,000港元(不包括差 餉及管理費)	i. 租戶有權選擇按 不超過現有租金 10%的租金續期2 年； ii. 3個月銷售及重建 中斷條款
九龍太子道西 301、301A-C號B 座二樓	由業主佔用		於二零一一年九月二 十四日完成日期後3個 月交吉

8. 在評估地盤100%權益之價值時，吾等已考慮現有之政府租契條件。但並無考慮修改政府租契之可能以獲取較高地積比率及必須支付的地價。
9. 在評估8個單位應佔之地盤價值時，吾等已按照8個單位之不分割份數總額佔該地段總份數之比例攤分100%之淨地盤價值。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. 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)	174,592,987	31.70%
官可欣女士(附註ii)	信託之受益人	174,592,987	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%
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之執行董事。
- (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，除雷玉珠女士透過其全資擁有的一間公司於

二零零九年十二月三十一日訂立臨時買賣協議及於二零一零年一月十五日訂立兩份臨時買賣協議，以收購同一樓宇的三個單位作為物業（即九龍太子道西301,301A-C號）外，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。

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) 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；

- b) 吳桂東(作為賣方)與Easyknit Properties Holdings Limited(「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；
- c) Landmark Profits Limited(「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基準)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；
- d) 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訂立之轉讓契約；
- e) 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；
- f) 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；
- g) 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)之單位而訂立之六份轉讓契約；
- h) 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；

- i) 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；
- j) 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)之單位而訂立之六份轉讓契約。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；
- k) 本公司的全資附屬公司世昌國際有限公司(作為賣方)、Fine View Corporation Limited(作為買方)及美聯物業代理有限公司(作為代理)就以代價88,500,000港元出售一項住宅物業(即香港壽山村道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)而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，已就有關協議於二零一一年一月二十八日訂立轉讓契約；
- l) Landmark Profits於二零一一年一月四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(「二零一一年承諾」)，內容有關永義實業以供股方式按每股供股股份0.35港元(按持有每兩股永義實業股份可認購一股永義實業供股股份之基準)向永義實業股份持有人配發及發行183,562,225股永義實業新股份(「二零一一年永義實業供股」)，據此，Landmark Profits有條件承諾(其中包括)其於二零一一年承諾日期持有之永義實業股份於二零一一年永義實業供股之記錄日期(即二零一一年二月十日)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58,197,662股永義實業供股股份)將獲Landmark Profits悉數接納及繳付；及
- m) 各份臨時協議及正式協議。

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
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
袁偉堅會計師事務所	執業會計師

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李寶榮先生，自一九九四年起為執業律師，並於法律界擁有廣泛經驗；
- (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) 上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (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四；
- (e) 本公司截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (f) 本公司截至二零一零年九月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 本公司於二零一零年三月二十二日刊發的通函，內容有關涉及收購Chief Access Limited的主要交易；
- (h) 本公司於二零一零年十月十八日刊發的通函，內容有關涉及出售住宅物業的主要交易；及
- (i) 本通函。