
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國際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 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

**收購出售股份及
出售貸款**

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 該協議之主要條款	4
3. 進行收購事項之理由及裨益	7
4. 收購事項的財務影響	8
5. TEL之資料	9
6. 股東書面批准	9
7. 本公司及買方之資料	10
8. 其他資料	10
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — TEL之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大本集團未經審核備考資產及負債表	III-1
附錄四 — 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有別指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	佳景擬按照該協議之條款及條件收購出售股份及出售貸款
「該協議」	指	佳景與賣方於2012年6月20日就買賣出售股份及出售貸款而訂立之協議
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號及16號地段之樓宇
「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
「完成」	指	完成買賣出售股份及出售貸款
「完成日期」	指	完成該協議之預定日期(預計為2012年7月20日)或各訂約方書面協定之其他日期
「代價」	指	根據該協議佳景向賣方以總代價61,750,000港元包括以48,900,000港元收購出售股份及以12,850,000港元收購出售貸款
「董事」	指	本公司董事
「永義實業」	指	永義實業集團有限公司，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
「經擴大集團」	指	收購完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	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
「佳景」	指	佳景資本控股有限公司，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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2012年7月16日，即本通函付印前為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
「該條例」	指	香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例
「百分比率」	指	上市規則第14章賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道14號1樓及2樓；16號地下室、地下、1樓、2樓及天台之統稱
「該物業購買協議」	指	TEL與每名物業賣方就買賣該等物業而訂立之臨時協議及／或買賣協議
「物業賣方」	指	每一項物業購買協議各自之賣方，均為獨立第三方；每個物業買方之最終受益人均為獨立於本公司及其有關連人士
「餘下單位」	指	該樓宇之延文禮士道14號地下室及地下
「該天台」	指	該樓宇延文禮士道14號之天台
「出售貸款」	指	TEL於完成日結欠賣方之全額股東貸款12,850,000港元
「出售股份」	指	TEL股本中每股面值1.00美元之普通股，為已發行及繳足，相當於完成時TEL之全部已發行股本
「賣方」	指	屬於獨立第三方之個人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「TEL」	指	Total Expect Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有



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座

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

收購出售股份及 出售貸款

緒言

於2012年6月20日，董事會宣佈在2012年6月20日交易時段後，佳景(本公司之間接全資附屬公司)為買方，與賣方訂立該協議，據此，其中包括佳景有條件同意收購而賣方同意出售出售股份及出售貸款，代價為61,750,000港元。出售股份相當於TEL之全部股權，而出售貸款相當TEL於完成日結欠賣方之股東貸款總額。

* 僅供識別

董事會函件

TEL為該物業購買協議項下之買方。收購TEL將有助本集團收購該等物業，即該樓宇8個單位中6個單位。

該等物業佔該樓宇不可分割份數超過83.33%（按該條例第3(1)條所預計者）。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人。本集團現擬於董事認為市況合適時將其用於重新發展。

由於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，收購事項構成一項主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

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，本公司已獲得樂洋有限公司及Magical Profits Limited之書面批准。該兩間公司合共持有本公司46,609,144股股份，於最後實際可行日期，佔本公司已發行股份約58.69%。

本通函旨在向閣下提供進一步資料（其中包括）有關收購事項及該等物業評估報告之詳情。

該協議之主要條款

日期：2012年6月20日，於交易時間結束後

買方：佳景

賣方：吳桂東，為TEL發行股本之法定及實益擁有人，作為賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方乃獨立第三方。於訂立該協議前，本公司與賣方概無就該物業購買協議作出任何安排。

將予收購之資產

根據該協議，（其中包括）佳景有條件同意收購且賣方同意出售出售股份（為TEL之全部已發行股本）及出售貸款。

TEL是合法及實益擁有該物業位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號及16號之住宅物業，總實用面積約11,130平方呎。於收購完成後，TEL將成為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

先決條件

該協議須待於完成日期或之前達成以下條件後，方可完成：

1. 佳景全權酌情對 TEL 進行盡職審查之結果滿意；及
2. 該協議項下由賣方提供之保證於所有方面仍屬真實及準確。

代價

出售股份及出售貸款之代價 61,750,000 港元將以現金支付並按以下方式支付：

1. 訂金 20,000,000 港元已於簽署該協議時支付賣方；
2. 進一步訂金 16,300,000 港元已於 2012 年 6 月 25 日支付賣方；
3. 進一步訂 12,850,000 港元將於 2012 年 7 月 20 日支付賣方；及
4. 餘下之款項 12,600,000 港元將於賣方於 2012 年 8 月 20 日或之前提供 TEL 之經審核完成帳目後支付賣方。

代價 61,750,000 港元乃由佳景與賣方公平磋商釐定，及考慮其基本因素，包括但不限於物業估值報告所述的價值；附近同類物業的成交記錄；物業佔該樓宇 83.33% 的不可分割份數有利本公司於必要時進行重建強制售賣；物業售價低於物業估值報告之估值；其有利位置及其未來的發展潛力。

本集團將以本集團之內部資源撥付收購事項所需資金。

TEL 收購該等物業

於 2012 年 6 月 11 日及 2012 年 6 月 15 日，TEL 就收購該樓宇之合共 6 個單位與 4 個不同之物業賣方訂立以下該物業購買協議：

1. 就 2 個單位訂立 2 份臨時協議；及
2. 就 4 個單位訂立 2 份買賣協議。

董事會函件

該等物業中4個單位訂有租賃協議，該等協議之條款於該物業購買協議完成的最後時間時仍然有效。租賃協議列載如下：

延文禮士道14號

單位	租期	每月租金
2A	2012年2月1日 - 2014年1月31日	12,600 港元
2B	2012年11月1日 - 2013年10月31日	17,100 港元

延文禮士道16號

單位	租期	每月租金
地下及1樓	2011年10月22日 - 2013年10月21日	63,000 港元
2A	2011年8月15日 - 2013年8月14日	12,000 港元
2B	2011年6月1日 - 2013年5月31日	13,500 港元

根據租賃協議，煤氣、水、電話和用電之費用由該物業租戶承擔。沒有管理費要由租戶和業主支付。於2012年3月31日止年度，徵收於物業之差餉及地租分別約為104,200港元及約62,530港元，由業主承擔。截至2012年3月31日，租約印花稅總額為7,092港元，由各業主及住戶各自承擔一半。根據香港物業稅之法定稅率計算，截至2012年3月31日，業主已付及應付在租約方面的年度總物業稅約為116,670港元。

預計全部物業購買協議將於2012年8月31日或之前完成。根據該物業購買協議收購該等物業之總代價為179,900,000港元。

TEL已向物業賣方支付合共12,850,000港元作為該物業購買協議下之按金(約為全部該物業購買協議項下總代價之7.14%)。根據該協議，佳景分別於2012年7月6日及7月9日簽訂餘下2份買賣協議並支付進一步訂金13,700,000港元予物業賣方；及於2012年6月29日就該物業已繳付印花稅7,645,850港元。

於最後實際可行日期及於2012年8月31日或之前該物業購買協議完成之時，TEL須向物業賣方支付代價之餘額153,350,000港元。若該協議於完成日期完成，屆時TEL將成為本集團之全資附屬公司。

董事會函件

另外，TEL亦與其中一位物業賣方於2012年6月15日簽訂權益轉讓契據轉讓該天台6個單位的權益予TEL。至2011年，已簽訂6個租賃協議。租賃協議列載如下：

延文禮士道14號天台

單位	租期	每月租金
房1	2011年12月1日至2012年5月31日	800港元
房2	2012年2月1日至2012年7月31日	840港元
房3	2012年4月1日至2012年9月30日	1,080港元
房5	2011年12月1日至2012年5月31日	780港元
房7	2012年1月1日至2012年6月30日	720港元
房8	2011年11月1日至2012年4月30日	1,080港元

根據租賃協議，煤氣、水、電話和用電之費用由該物業租戶承擔。截至2012年3月31日，租約印花稅總額為82港元，由各業主及租戶各自承擔一半。沒有管理費及差餉要由租戶和業主支付。地租是物業應課差餉租值的3%，由業主承擔。根據香港物業稅之法定稅率計算，截至2012年3月31日，業主已付及應付在租約方面的年度總物業稅約為2,330港元。

本集團將以本集團之內部資源撥付收購該等物業之收購價餘款。

進行收購事項之理由及利益

本集團主要業務為採購及出口成衣、物業投資及發展、證券投資及貸款融資。本集團目前於香港，新加坡及中國持有多項商業、工業及住宅物業。

於2012年1月初，賣方向本公司就集體出售該物業提出口頭要約，及於2012年6月初本公司才開始與賣方作出初步洽談。從賣方才知悉他與物業賣方已洽談了1年多及於該6個月期間收到其他方提出之反價。賣方提到物業賣方只願意與賣方簽署合同。

收購TEL之出售股份及出售貸款將有助本集團收購該等物業，即該樓宇8個單位之其中6個並佔該樓宇不可分割份數超過83.33%（按該條例第3(1)條所預計者）。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人及擬於董事認為市況合適時將其用於重新發展。

董事會函件

概括而言，該條例規定擁有某地段不少於80%不可分割份數之一名或多名人士（「多數份數擁有人」）可附奉於申請日前不多於3個月備製之估值報告，向土地審裁處就重建用途申請該地段所有不可分割份數之售賣令（「售賣令」）。其後，土地審裁處將聆訊少數份數擁有人提出之反對（如有），而倘（其中包括）其信納該地段理應進行重建，且多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段所有不可分割份數，包括按公平合理之條件商議購買有關少數份數擁有人擁有之該等份數，則可作出售賣令。

根據該條例第5(1)條，倘售賣令授出，則該地段必須透過以下方式出售：(a)公開拍賣，或(b)該地段每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意並獲土地審裁處批准之任何其他方式。該條例第5(5)條規定，倘該地段以拍賣方式出售，則必須在拍賣中售予出價最高之競投人。該條例第5(5)(b)條明確指出，該條例之施行並不阻止多數份數擁有人或少數份數擁有人購買該地段。

倘多數份數擁有人購買該地段，則根據該條例第6條，彼等無須向受託人支付該地段全數購買價，惟必須支付不少於受託人計算為購買其於該地段中所有並非由其擁有之不可分割份數所需之金額部分。

董事對完成收購事項以收購整幢該樓宇持樂觀態度。本公司將於就餘下單位訂立買賣協議時遵守上市規則之所有適用規定。

根據獨立估值師之估值，該樓宇100%權益於2012年6月20日之現時市值約為295,000,000港元（按交吉以重新發展計）。此物業估值報告之副本載於本通函附錄四內。

收購事項將有助本集團擴大其物業投資組合，為本集團提供更多來自物業發展之潛在收入。

董事認為收購事項符合本集團利益，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

收購事項的財務影響

收益

由於該等物業將產生租金收入，收購TEL及該等物業將為本集團之收益略為增加。

資產及負債

根據經擴大本集團未經審核備考資產及負債表載於本通函附錄三，收購該等物業之影響為(i)本集團持作物業發展之用將增加約61,750,000港元及(ii)現金儲備將減少約61,750,000港元。收購該等物業及對本集團之負債將無潛在影響，因本集團將只動用其內部資源以支付收購事項及貸款所涉及之開支及成本。

董事認為收購事項及TEL購入該等物業符合本集團利益，乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並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。

有關TEL之資料

TEL於2012年5月22日註冊成立，除訂立該物業購買協議外從未進行任何業務。因此，由TEL註冊成立之日起至該協議日期，TEL並無應佔純利。TEL於2012年6月20日之資產淨值為8港元。

TEL的資產為4份該物業購買協議及已付按金及於該物業購買協議之權利；及天台6個單位之權益轉讓權利。TEL之負債包括(欠付賣方)之債務約12,850,000港元及其該物業購買協議之義務。

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。

經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，本公司已獲得樂洋有限公司及Magical Profits Limited之股東書面批准，該兩間公司合共持有永義國際46,609,144股，佔已發行股份約58.69%於本通函日期。樂洋有限公司擁有17,429,664股(佔永義國際已發行股份21.95%)由副主席、本公司及永義實業執行董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited擁有29,179,480股(佔本公司已發行股份36.74%)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

董事會函件

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，樂洋有限公司及Magical Profits Limited為「股東的緊密聯繫集團」。

本公司及買方之資料

本公司主要從事物業投資及發展、採購及出口成衣、證券投資及貸款融資之業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。

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
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄺長添

2012年7月19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3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.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現有可動用之財務資源及經擴大集團之無抵押資產、預期內部產生之資金以及現有經擴大集團之銀行融資，在並無不可預見之情況下，經擴大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5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)，經擴大集團之未償還銀行借款約493,911,000港元，由本公司擔保並以經擴大集團之若干投資物業作抵押。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2012年5月31日營業時間結束時，經擴大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。

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. 經擴大之本集團財務及經營前景

本集團主要從事物業投資及發展、採購及出口成衣、證券投資及貸款融資之業務。

本地物業市場於去年持續上升，反映香港仍是最具吸引力之物業投資市場之一，所以收購事項是一個機會擴展本公司物業投資組合。本集團擬收購餘下單位，以便成為整幢該樓宇之擁有人，並擬於董事認為市況合適時可能將其用於重新發展。長遠而言，對經擴大集團及其股東帶來好處。

除非發生不可預見的情況下，全球及本地經濟已在其復甦的長期路途上，本公司仍然對亞洲之經濟前景及對香港物業市場之健康發展持謹慎樂觀態度。

前景，本集團仍然在香港、新加坡及中華人民共和國持有多項商業、工業及住宅物業，並會計劃積極收購具優良潛力之物業，以進一步擴大物業投資組合，並在此領域為本集團提供豐厚收入。另外，物業投資的租金收入穩定，仍然是本集團之收入來源。至於採購及出口成就業務仍然平穩上升。

展望未來，董事相信，在下一個財政年度是充滿挑戰，但本集團亦將視為機會。管理層將保持對市場競爭條件下的警覺，並發展高品質的物業，以滿足市場需求，尋找有吸引力的投資物業的收購機會。本集團會認真部署其資源，以保持均衡增長，從而最大限度地提高股東價值和回報。此外，我們會繼續以謹慎策略保持一個健康的現金狀況，提供最佳的靈活性，使本集團能應對市場的不確定性。

6. TEL之管理層討論與分析

TEL是一家投資控股公司。除投資於該等物業外，TEL並無重大財務權益及自2012年5月22日註冊成立以來並無展開任何業務營運。下文載列截至2012年5月22日至2012年6月20日（「該期間」）TEL之管理層討論與分析。

財務及業務回顧

TEL於該期間主要從事投資控股業務，並沒有應佔純利。

資本構架、財務資源及流動資金

於2012年6月20日，TEL錄得資產淨額8港元。TEL的資產為4份該物業購買協議及該物業購買協議之已付按金及權利；及天台6個單位之權益轉讓權利。TEL之負債包括股東貸款12,850,000港元。TEL之運作主要來自其單一股東之貸款。所有貸款為無抵押及無收取利息。

業務策略及未來展望

除投資於該等物業外，TEL並無任何重大未來前景。

TEL之其他財務資料**資本承擔**

TEL並無任何重大資本承擔除該物業購買協議之承擔。

重大投資

除投資於該等物業外，TEL於該期間並無持有任何重大投資。

收購或出售附屬公司

於該期間，TEL並無收購或出售附屬公司。

僱員及員工政策

TEL是一間投資控股公司，於該期間並無任何僱員。

資產抵押

於2012年6月20日，TEL並無已抵押資產。

重大投資或資本資產之未來計劃

於2012年6月20日，除已披露之投資該等物業外，並無任何重大投資或資本資產之計劃。

資本負債比率

於2012年6月20日，以總銀行借貸佔資產淨值百分比列示之TEL資本負債比率為零。

外匯風險

於該期間，TEL之業務營運分別位於香港，所以外匯風險甚微及其大部分貨幣資產及負債主要以港元而非外幣計值。

或然負債

於2012年6月20日，TEL並無任何重大或然負債。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
23樓2305室

敬啟者：

以下載列吾等有關Total Expect Limited(「TEL」)之財務資料，當中包括自2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日期間(「相關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2012年6月20日之財務狀況表，連同其附註(「財務資料」)之報告，以供載入永義國際集團有限公司(「貴公司」)於2012年7月19日刊發有關 貴公司建議收購TEL全部已發行股本之通函(「通函」)。

TEL為一間於2012年5月22日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事物業投資。TEL之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

由於TEL於2012年5月22日起新成立，故於相關期間概無編製其法定經審核財務報表。就本報告而言，TEL之唯一董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製TEL於相關期間之財務報表。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則獨立審核財務報表。

吾等已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱TEL於相關期間之財務資料。本報告所載於相關期間之財務資料已根據TEL之財務報表編製，以供編製吾等供載入通函之報告。在編製吾等供載入通函之報告時，概無需就調整TEL之財務報表作出任何調整。TEL之唯一董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製財務資料， 貴公司之董事則對通函之內容負責，而本報告構成通函之其中部分。吾等之責任為取自TEL之財務報表以編製本報告所載之財務資料，對財務資料提供獨立意見，並向 閣下報告。

吾等認為，就本報告而言及按照下文所載之呈列基準，財務資料真實且公平地反映TEL自2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日期間之業績及TEL於2012年6月20日之資產及負債。

I. 財務資料

全面收益表

自2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日期間

	附註	港元
營業額	5	—
減： 行政開支		—
其他營運開支		—
融資成本		—
除稅前溢利／虧損	6	—
稅項開支	8	—
本期間溢利／虧損淨額		—
其他全面收入		—
本期間全面收入總額		—
每股基本溢利／虧損	9	—

財務狀況表

於2012年6月20日

	附註	港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業之已付按金	12	<u>12,850,000</u>
流動資產		
現金結餘		<u>8</u>
流動負債		
應付唯一董事／股東款項	10	<u>12,850,000</u>
流動負債淨值		<u>(12,849,992)</u>
資產淨值		<u><u>8</u></u>
權益		
股本	11	8
保留盈利／累計虧損		<u>—</u>
權益總額		<u><u>8</u></u>

權益變動表

自2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日

	股本 港元	保留盈利／ 累計虧損 港元	總計 港元
發行一股面值1.00美元之 普通股 — 附註11	8	—	8
相關期間之全面收入總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2012年6月20日之結餘	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>8</u></u>

現金流量表

自2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日

	附註	港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利／虧損	6	—
調整		—
		<u>—</u>
營運資金變動前之經營溢利／虧損及來自／用於經營之現金		—
已付所得稅		—
		<u>—</u>
來自／用於經營業務之現金淨額		<u>—</u>
來自投資活動之現金流量		
投資物業之已付按金	12	(12,850,000)
		<u>(12,850,000)</u>
用於投資活動之現金淨額		<u>(12,850,000)</u>
來自融資活動之現金流量		
發行一股普通股之所得款項	11	8
來自唯一董事／股東取得之墊款	10	12,850,000
		<u>12,850,008</u>
來自融資活動之現金淨額		<u>12,850,008</u>
現金及等同現金增加淨額		8
期初現金及等同現金		<u>—</u>
期末現金及等同現金		<u><u>8</u></u>
現金及等同現金之結餘分析		
現金結餘		<u><u>8</u></u>

II. 財務資料附註

1. 一般事項

TEL為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於相關期間，TEL之主要業務為物業投資。

財務資料以港元列值，而港元為TEL之功能貨幣及列值貨幣。

2. 主要會計政策

財務資料已按歷史成本法及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所報告之資產、負債、收入及開支之金額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層認為於當時情況下屬合理之若干其他因素為基準而作出，所得結果將構成管理層就目前未能從其他來源而得出之資產及負債之賬面值所作出判斷之根據。實際結果或會有別於該等估計。將會持續就估計及假設作出評估。會計估計之變動如僅影響該期間，則有關會計估計變動將於該期間確認，如該項會計估計變動影響本期間及往後期間，則有關會計估計變動將於本期間及往後期間確認。

TEL之唯一董事在應用香港財務報告準則時所作出、並對財務報表構成重大影響之判斷，以及估計下一個年度重大調整之主要風險乃於財務資料附註3討論。

(a) 外幣

於編製TEL之財務資料時，以功能貨幣以外貨幣進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣（即TEL進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣）記錄。於相關期間完結後，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計算之非貨幣項目不進行重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異，乃於該等差異產生期間之損益確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差異，將計入該期間之損益，惟因重新換算而損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生之差額除外，就此情況而言，匯兌差異亦會直接於權益確認。

(b) 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按相關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表中所報告之溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括無須課稅或不獲扣稅之項目。TEL之當期稅項負債乃採用於相關期間完結時之已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務資料中之資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認。遞延稅項負債通常會確認所有應課稅臨時差額。遞延稅項資產通常會確認所有可扣減臨時差額，唯限於可能有足夠應課稅溢利以抵銷動用該等可扣減臨時差額。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外之原因而初次確認之其他資產及負債而引致不影響應課稅溢利及會計溢利之臨時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間完結時及各報告期末作出檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之稅率計量，並根據於相關期間完結時及各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映TEL預計於相關期間完結時收回或清還其資產及負債之賬面值後之稅項結果。

當期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收入或直接於權益確認之項目除外，在此情況下，當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項於業務合併中初次入賬時產生，則稅務影響乃計入業務合併之賬目。

(c) 關連人士

在下列情況下，一方即被視為與TEL有關：

(1) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：

- (i) 對TEL擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對TEL擁有重大影響力；或
- (iii) 為TEL或TEL母公司之主要管理人員；

或

(2) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：

- (i) 該實體及TEL為同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體及TEL均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為TEL或與TEL有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (1)(i)所識別人士對該實體行使重大影響力，或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

(d) 減值(沒有使用年限之無形資產除外)

於相關期間完結時及各報告期末，TEL 審閱其資產之賬面值，以釐定是否存有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計該項資產之可收回金額以釐定其減值虧損(如有)。倘一項資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則該項資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該項資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

(e) 金融工具

倘某實體成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債會於財務狀況表確認。金融資產及金融負債初次按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於初次確認時加入或扣除金融資產或金融負債之公平值(按適用者)。因收購按公平值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本隨即於損益確認。

金融資產

金融資產分為三個類別其中之一，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初次確認時釐定。所有常規買賣之金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率法確認，利息收入計入收益或虧損淨額之按公平值計入損益之金融資產則除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款，以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益者除外)於相關期間完結時及各報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量因初次確認後產生之一項或多項事件而受到影響,則金融資產將被視為予以減值。

除可供出售股本投資外,就所有金融資產而言,減值之客觀證據可能包括:

- 發行人或交易夥伴出現重大財務困難;或
- 違約,如不履行或拖欠利息或本金付款;或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列值之金融資產而言,減值虧損金額乃按資產賬面值與金融資產按原本實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計算。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值扣減,惟應收貿易賬款及應收貸款除外,其賬面值會透過使用撥備賬而減少。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。先前撇銷之款項如其後收回,則計入損益。

就按攤銷成本列值之金融資產而言,倘在隨後期間,減值虧損金額減少,而該減少可客觀地與於確認減值後所發生之事件有關,則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回,惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

由實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質,以及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本工具為證明於TEL之資產剩餘權益(扣除其所有負債後)之任何合約。TEL發行之股本工具按扣除直接發行成本後所收取之所得款項確認。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付票據及有抵押銀行借貸,乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

由TEL發行之股本工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

取消確認

當從資產收取現金流量之權利到期，或金融資產已被轉讓及TEL已將金融資產擁有權之風險及回報大致上轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收入確認之累計損益之總和之差額乃於損益中確認。

當於相關合約之特定責任獲解除、取消或到期時，則取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

3. 財務風險管理及重大會計估計

TEL之業務承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯風險、流動資金風險及公平值評估。TEL之整體風險管理計劃集中於金融市場之無法預定性，並有意將TEL財務表現之潛在不良影響減至最低。

利率風險 — TEL承受有關現金結餘及應付唯一董事／股東款項之現金流量利率風險。TEL之唯一董事認為，TEL並無承受重大利率風險。

信貸風險 — TEL之唯一董事認為，TEL並無承受重大信貸風險。

外匯風險 — TEL並無承受重大外匯風險。

流動資金風險 — TEL所承受之流動資金風險為自TEL之現有股東及新股東佳景資本控股有限公司取得之持續財政資助(進一步詳情載於財務資料附註13)。現有及新股東確認，彼等有意向TEL提供足夠現金及財政資助，以應付自2012年6月20日起計未來十二個月內之日常營運需要，故所承受之流動資金風險極微。

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方法釐定：

- 有標準條款及條件、並於活躍流通市場買賣之金融資產之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值則按普遍接受之定價模式，此乃根據折現現金流量分析而釐定。

TEL之唯一董事認為，按攤銷成本於財務資料列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相近。

4. 採納新訂及／或經修訂香港財務報告準則

於本財務資料刊發日期，若干新訂及／或經修訂香港財務報告準則經已頒佈惟尚未生效，且未獲TEL提早採納。TEL之唯一董事預期所有發佈將於發佈生效日期後首個期間於TEL之會計政策中採納，惟預期不會對TEL之財務資料構成重大影響。

5. 營業額

於相關期間，TEL概無營業額。

6. 除稅前溢利／虧損

TEL之唯一董事／股東概無提供支持文件以核實TEL所產生之開辦費及律師費用。此外，誠如財務資料附註12所述，TEL已產生2,000港元，作為轉讓該等物業若干單位股權之費用。唯一董事／股東已同意承擔上述於相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

7. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

於相關期間，概無向TEL之唯一董事支付任何酬金，而唯一董事亦概無於相關期間放棄任何酬金。

(ii) 僱員酬金

TEL概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

8. 稅項

由於TEL於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。由於涉及金額並不重大，故並無就遞延稅項計提撥備。

9. 每股基本溢利／虧損

由於在相關期間僅發行一股普通股，故每股基本溢利／虧損與相關期間之溢利／虧損淨額相同。

於相關期間，概無存在任何潛在攤薄性股份。

10. 應付唯一董事／股東款項

應付唯一董事／股東款項為無抵押、免息，是項貸款於財務資料附註13所述出售予新股東、新股東及唯一董事／股東已確認於相關期間後12個月內不會要求償還款項。

11. 股本

2012年
6月20日
港元

法定：

50,000股每股面值1.00美元之普通股

390,000

已發行及繳足：

一股每股面值1.00美元之普通股

8

TEL於2012年5月22日註冊成立，法定股本50,000美元乃拆分為50,000股每股面值1.00美元之普通股。於2012年6月11日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向唯一股東發行，以符合初始資本規定。除上述者外，TEL之法定、已發行及繳足股本於相關期間並無任何變動。

12. 資本承擔

於相關期間，TEL與四名不同賣方訂立兩份買賣協議及兩份臨時協議(包括其中一份臨時協議附帶之一份補充協議)(「物業購買協議」)以收購下列物業，總現金代價為179,900,000港元。

- 香港九龍九龍塘延文禮士道14號一樓(「物業甲」)；
- 香港九龍九龍塘延文禮士道14號二樓(「物業乙」)；
- 香港九龍九龍塘延文禮士道16號地庫(「物業丙」)及
- 香港九龍九龍塘延文禮士道16號地下、一樓及二樓(「物業丁」)。

於完成物業購買協議時，物業乙及物業丁擁有有效之租賃協議，而物業丙則擁有有效之許可協議。

於2012年6月20日，TEL已根據物業購買協議向賣方支付按金總額12,850,000港元。於完成所有物業購買協議後或於2012年8月31日或之前，TEL將須向賣方支付代價餘額合共167,050,000港元，並須就完成該等交易清還印花稅7,645,850港元。其後清還累進按金之詳情於財務資料附註16詳述。

根據物業購買協議，TEL無須向物業代理支付任何佣金費用。

13. 股份出售協議

於2012年6月20日，TEL之唯一股東與佳景資本控股有限公司(「佳景」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司訂立協議，以向佳景出售其於TEL之全部控股股份及全部貸款，總現金代價為61,750,000港元。

14. 關連人士交易

於相關期間，TEL概無與關連人士進行其他交易。

15. 資本管理

TEL之資本管理目標乃為確保TEL之持續經營能力；透過投資於風險水平相約之物業，以為股東提供合理回報。TEL積極及定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報(可能導致更多借貸)與穩健財務狀況之好處及穩定性間之平衡，以及因應經濟環境變動而調整資本架構。

TEL按淨債務權益比率監管其資本架構。此比率乃以淨債務(總計息債務扣除現金及等同現金)除以總權益計算。TEL之資本管理策略為維持淨債務權益比率於穩健資本水平，以支持其業務。TEL所採納之主要策略包括但不限於檢討未來現金流量需求及於債務到期時清還債務之能力、維持合理水平之可動用銀行融資，以及調整投資計劃及融資計劃(如需要)，以確保TEL有合理水平之資本以支持其業務。TEL倚賴內部資源以應付收購投資物業之資本開支。

此外，TEL之現有股東及新股東佳景已確認，彼等願意提供充足現金及權益支持，以應付維持TEL自2012年6月20日起計未來十二個月持續經營之每日營運所需。

16. 相關期間後事項

- (a) 概無就2012年6月20日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 於相關期間後，佳景於2012年6月25日根據臨時協議(包括其中一份臨時協議所附帶之一份補充協議)，向兩名賣方進一步支付按金合共13,700,000港元。
- (c) 於相關期間後，佳景於2012年6月29日就財務資料附註12所披露之所有物業支付印花稅合共7,645,850港元。
- (d) 於相關期間後，TEL於2012年7月6日就物業丙與其中一名賣方訂立正式協議。在上述協議中，倘TEL之律師認為，TEL將收購之香港九龍九龍塘延文禮士道14號一樓及二樓，以及延文禮士道16號之地庫、地下、一樓、二樓及天台等物業(以下統稱為「物業」)因物業不可分割份數不完整或業權欠妥而少於位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號—16號所有物業之80%總衡平權，則TEL有權選擇終止與賣方訂立之協議。
- (e) 於相關期間後，TEL於2012年7月9日就物業甲與其中一名賣方訂立正式協議。在上述協議中：
- (i) 倘TEL未能完成物業購買協議，以收購不少於位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號—16號所有物業之80%總衡平權，則TEL有權選擇終止協議或於2012年8月17日當日或之前獨立地向賣方購買該等物業。倘購買物業甲之協議因上述理由於2012年8月17日當日或之前終止，則賣方須向TEL退還所有按金，惟初步按金500,000港元除外。
- (ii) 賣方獲准自完成日期(2012年8月17日)起計180日期間內使用物業甲，而監管金額100,000港元(作為保證金額)將於完成日期自向賣方清還之餘下結餘中扣除。監管金額將存放於賣方律師之賬戶內，直至賣方將空置情況下之管有交予TEL為止。
- (f) 簽立上文(d)及(e)段所述正式協議後，TEL已初步取得位於香港九龍九龍塘延文禮士道14號及16號所有物業逾80%之總衡平權，現正等待日期為2012年8月17日及31日之物業購買協議完成。

此致

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7字樓A室
永義國際集團有限公司
董事會台照

華恩會計師事務所有限公司
執業會計師

吳麗文
執業證書編號P03518

謹啟

香港
2012年7月19日

A. 經擴大集團未經審核備考資產及負債表

以下為作說明用途之經擴大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已於2012年3月31日進行所帶來之影響。

編製經擴大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。

	本集團於 2012年 3月31日 千港元 (經審核) 附註1	TEL 於2012年 6月20日 千港元 (經審核) 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	經擴大集團 之 備考總額 千港元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	62,379	—	—	—	62,379
投資物業	1,632,626	—	—	—	1,632,626
可供出售投資	35,530	—	—	—	35,530
應收貸款	5,725	—	—	—	5,725
購入投資物業之已付按金	18,000	12,850	(12,850)	—	18,000
持作出售發展物業	—	—	12,850	48,900	61,750
遞延稅項資產	15,241	—	—	—	15,241
	<u>1,769,501</u>	<u>12,850</u>	<u>—</u>	<u>48,900</u>	<u>1,831,251</u>
流動資產					
持作出售發展物業	344,256	—	—	—	344,256
持作出售物業	186,757	—	—	—	186,757
持作買賣投資	149,009	—	—	—	149,009
貿易及其他應收款項	31,031	—	—	—	31,031
應收貸款	53,721	—	—	—	53,721
銀行結餘及現金	403,369	—	—	(61,750)	341,619
	<u>1,168,143</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(61,750)</u>	<u>1,106,393</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	58,768	12,850	—	(12,850)	58,768
應付票據	3,687	—	—	—	3,687
應付稅項	39,321	—	—	—	39,321
有抵押銀行借款	17,308	—	—	—	17,308
	<u>119,084</u>	<u>12,850</u>	<u>—</u>	<u>(12,850)</u>	<u>119,084</u>
流動資產(負債)淨值	<u>1,049,059</u>	<u>(12,850)</u>	<u>—</u>	<u>(48,900)</u>	<u>987,309</u>
	<u>2,818,560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,818,560</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	166,436	—	—	—	166,436
有抵押銀行借款	361,471	—	—	—	361,471
	<u>527,907</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>527,907</u>
資產淨值	<u>2,290,653</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,290,653</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. 該等數據摘錄自載於本通函附錄二內由華恩會計師事務所有限公司編制之由2012年5月22日(註冊成立日期)至2012年6月20日期間之TEL會計師報告。
3. 該調整代表重列購入投資物業之已付按金至持作出售發展物業，因本集團計劃於日常業務下重建該等物業作出售用途，因預期重建將由2012年3月31日起超過十二個月後才展開，持作出售發展物業列作非流動資產。
4. 該項調整乃指(i)現金支付代價48,900,000港元以收購TEL之全部已發行股份；及(ii)現金支付TEL於2012年6月20日尚欠之股東貸款12,850,000港元。本公司董事認為，該交易為購買資產，因此，本集團支付之總代價61,750,000港元代表支付購買持作出售發展物業，已資本化及包括在內。
5. 收購後，經擴大集團將於物業購買協議完成之日時負責支付購買價格之餘額167,050,000港元以及預計印花稅及其他直接成本為7,946,000港元。因此，本集團之持作出售發展物業將進一步增加174,996,000港元。此外，物業之現有租約之租金按金317,000港元將由賣家轉讓予本集團。本集團之銀行結餘將減少174,679,000港元。
6. 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. 經擴大集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告



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，以提供資料關於以代價合共61,750,000港元建議收購Total Expect Limited之全部已發行股本及股東貸款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7月19日之通函(「通函」)附錄三A節內。編製經擴大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7月19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6月20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： 香港九龍九龍塘延文禮士道14號1樓及2樓；延禮士道16號地下室、地下、1樓、2樓及天台

吾等按Easyknit International 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6月20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6月18日視察該物業，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7月19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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年6月30日 現況下之市場值
位於九龍九龍塘延文禮道14號1樓及2樓；延文禮士道16號地下室、地下、1樓、2樓及天台	物業包括九龍九龍塘延文禮道14號之2個單位(即1樓及2樓)及延文禮士道16號之4個單位(即地下室、地下、1樓、2樓及天台)	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6。	i. 該6個單位在現有用途下並受租約規限之價值為100,580,000港元。
新九龍地段第1587號B節1段的剩餘部份3份之2份(延文禮士道14號)	14號和16號是兩幢連接住宅唐樓，每幢包括地下室以上3層。於1955年落成的建築物。		ii. 已交吉地盤100%權益之價值為295,000,000港元。
新九龍地段第1587號C節之B節1段之3份之3份(延文禮士道16號)	以下是樓宇之每個單位實用面積之約數：		iii. 該6個單位應佔之交吉地盤價值為239,476,000港元。
	延文禮士道14號		
	層	平方米	平方呎
	地下室	73.76	794
	地下	165.92	1,786
	1樓	165.92	1,786
	2樓	165.92	1,786
	延文禮士道16號		
	層	平方米	平方呎
	地下室	71.16	766
	地下	165.92	1,786
	1樓	165.92	1,786
	2樓	165.92	1,786
	天台	(133.41)	(1,436)
	兩座建築物是座落在毗連地段之登記地盤面積共8,441.5平方呎(784.24平方米)，細目如下：		
		平方米	平方呎
	14號	392.49	4,224.75
	16號	391.75	4,216.75
	該物業根據政府租契持有於1997年6月30日屆滿並根據新界土地契約(續期)條例延長至2047年6月30日。		
	地租是物業應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 該物業的登記業主如下：

延文禮士道14號1樓	—	Chan Soo Mui
延文禮士道14號2樓	—	Art-Tech Fashion Knitting And Embroidery Company Limited
延文禮士道16號地下室	—	Chan Chi Wan and Tsang So Kuen (共享權益)
延文禮士道16號地下	—	Maghull Enterprises Company Limited
延文禮士道16號1樓	—	Maghull Enterprises Company Limited
延文禮士道16號2樓及天台	—	Maghull Enterprises Company Limited

2. 延文禮士道14號之單位是受日期1955年5月6日經由註冊摘要號碼第UB238364號登記之公契。

3. 延文禮士道16號之單位是受日期1968年8月3日經由註冊摘要號碼第UB637472號登記之公契。

4. 延文禮士道16號之地下室及地下是受日期1987年6月16日經由註冊摘要號碼第UB3481693號登記之分公契。

5. 延文禮士道16號地下受於2002年5月13日訂立以註冊摘要號碼第8694321號發出並以中國銀行(香港)有限公司為受益人之抵押。

6. 所述物業的合估用及租賃狀況如下：

物業	佔用／租賃狀況	月租	註釋
延文禮士道14號1樓	由業主自用	不適用	—
延文禮士道14號2樓	A單位 2012年2月1日 — 2014年1月31日	A單位 12,600港元	兩個單位都有3個月提前終止解約條款
	B單位 2011年11月1日 — 2013年10月31日	B單位 17,000港元	—
延文禮士道16號地下	由業主自用	不適用	現有的業主於物業轉讓後至2013年2月24日期間有許可借用單位，不須繳付租金，但須負責有關支出包括差餉及地租
延文禮士道16號地下及1樓	2011年10月22日 — 2013年8月14日	63,000港元	3個月重建提前終止解約條款
延文禮士道16號2樓及天台	A單位 2011年8月15日 — 2013年8月14日	A單位 12,000港元	—
	B單位 2011年6月1日 — 2013年5月31日	B單位 13,500港元	—

7. 新九龍內段第 1587 號之政府租契(其中)包括下列之地段發展限制：

並不會除非行政長官會同行政局同意以前獲得的興建或安排或允許興建於這地塊或地段(簡稱為「該地段」)興建超過 6 所房屋；並不能興建或安排或允許在該地段興建建築物除屬於歐洲類別之獨立式及半獨立式房屋，並提交外觀高度之設計及座向配置須由香港工務處處長之特別批准(簡稱「該署長」)及獲得該署長同意；及不會做出任何改動或加建於任何建築物於其後的計劃已獲該署長批准興建或安排或允許興建建築物高度超過 35 呎。

8. 該物業在日期為 2009 年 12 月 8 日之九龍分區計劃大綱藍圖第 S/K18/6 號劃定為「住宅(丙)類」。

根據分區計劃大綱藍圖的註釋，土地指定為「住宅(丙類) 9」，任何新發展，或任何現有建築物的加建；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為 3.0 及最高樓層數為 8 層或現有建築物的地積比率和高度，以較大者為準，基於土地指定為「住宅(丙類) 9」，在確定有關最大樓層數目，任何地下室都可以不計算在內。

9. 截至估值日期，就該地盤的重建尚未獲批建築計劃，亦未取得規劃同意。
10. 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的條件。
11. 在評估淨地盤 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。
12. 現有用途下之價值是指該物業現有的狀態及使用，沒有反映其重建之潛力。交吉地盤價值反其土地及現有的交吉物業重建之潛力。
13. 以下是根據公司提供延文禮士道 14 號天台之租賃情況

單位	租期	每月租金
房 1	2011 年 12 月 1 日至 2012 年 5 月 31 日	800 港元
房 2	2012 年 2 月 1 日至 2012 年 7 月 31 日	840 港元
房 3	2012 年 4 月 1 日至 2012 年 9 月 30 日	1,080 港元
房 5	2011 年 12 月 1 日至 2012 年 5 月 31 日	780 港元
房 7	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日	720 港元
房 8	2011 年 11 月 1 日至 2012 年 4 月 30 日	1,080 港元

14. 在評估 6 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築單位建於該段之估價為 123,900,000 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

(i) 於本公司之權益

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)	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股股份由樂洋有限公司實益擁有，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 Limited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 受益人之一的身份,被視為於股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團之權益

— 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	信託之受益人 (附註iii)	398,450,671	61.47%
官可欣女士(附註iv)	信託之受益人	398,450,671	61.47%

附註:

- (iii) 398,450,671股股份中的174,592,987股股份以Landmark Profits Limited(本司之全資附屬公司)之名義登記及由其實益擁有。剩餘的223,857,684股股份由佳豪發展有限公司(本公司之全資附屬公司)持有。因此,Easyknit Properties Holdings Limited(擁有佳豪發展有限公司所有已發行股本)被視為擁有該相同223,857,684股股份權益。本公司為Easyknit Properties Holdings Limited所有已發行股本之擁有人。樂洋有限公司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 Limited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。
- (iv) 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 受益人之一的身份,被視為於股份中擁有權益。

— 緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註v)

董事姓名	身份	所持無投票權 遞延股份	權益之概約 數百分比
雷玉珠女士	附註(vi)	2	100%

附註:

- (v) 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。

- (vi) 1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1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。

(b) 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於1年內屆滿或經擴大集團相關成員公司可於1年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外，董事與經擴大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，或經擴大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。
- (ii) 概無董事於本通函日期於對經擴大集團之業務有重大影響及仍然有效之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(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>i</i>	配偶權益	46,609,144	58.69%
Sea Rejoice Limited	<i>i & ii</i>	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited	<i>i & ii</i>	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited	<i>i & iii</i>	信託人	29,179,480	36.74%
恆生銀行有限公司	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
香港上海匯豐銀行 有限公司	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%
HSBC Finance (Netherlands)	<i>iii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%

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
匯豐控股有限公司	iii	受控制法團之 權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144 股股份中的 17,429,664 股股份由樂洋有限公司實益擁有，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 Limited 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。
- (ii) 執行董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及 Magical Profits Limited 之董事。
- (iii) 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) 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. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司或經擴大集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員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。

- (i) 由本公司之全資附屬公司 Chief Access Limited 向劉光榮及鄭麗賢提出的索償，(其中包括) Chief Access Limited 因劉光榮及鄭麗賢就位於香港九龍太子道西 311A 及 311C 號 1 樓後座之物業違反買賣協議之合約而蒙受合共 1,397,648.08 港元之損失及損害賠償。

5. 重大合約

下列合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)由經擴大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) 本公司之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2010年9月21日訂立之具約束力臨時買賣協議，已就有關協議於2011年1月28日訂立轉讓契；
- (b) 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；
- (c) 本公司之全資附屬公司Landmark Profits Limited於2011年1月4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(「2011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1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(「2011年永義實業供股」)，據此，Landmark Profits Limited有條件承諾(其中包括)其於2011年承諾日期持有之永義實業股份於2011年永義實業供股之記錄日期(即2011年2月10日)下午4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予Landmark Profits Limited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 Limited悉數接納及繳付；
- (d) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Leung Oi Lin(作為賣方)就以代價13,300,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座2樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- (e) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chan Man Wah(作為賣方)就以代價10,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座2樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；

- (f) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion(作為賣方)就以代價7,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號D座1樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- (g) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Friendly Bright Development Limited(作為賣方)就以代價83,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- (h) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Phuong Ngoc Hoa(作為賣方)就以代價18,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座1樓之物業而於2011年4月27日訂立之臨時買賣協議；
- (i) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Leung Oi Lin(作為賣方)就以代價13,300,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座2樓之物業而於2011年5月9日訂立之正式買賣協議；
- (j) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chan Man Wah(作為賣方)就以代價10,000,000元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座2樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；
- (k) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Chuang Yung Hua及Lam Shun Ling Pion(作為賣方)就以代價7,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號D座1樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；
- (l) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Friendly Bright Development Limited(作為賣方)就以代價83,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、A座1樓、B座地下及D座地下之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；

- (m) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與Phuong Ngoc Hoa(作為賣方)就以代價18,000,000港元收購位於香港九龍太子道西301、301A-C號B座1樓之物業而於2011年5月11日訂立之正式買賣協議；
- (n) 永義實業之全資附屬公司永義環球有限公司(作為租戶)與本公司之全資附屬公司緯豐投資有限公司(作為業主)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；
- (o) 本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司(作為買方)與Park Jong Yong先生(作為賣方)於2011年9月12日簽訂有條件協議以代價18,532,561.50港元收購61,775,205股永義實業股份；及
- (p) 本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司(作為買方)與利才企業有限公司(作為賣方)就以代價19,800,000港元收購位於香港九龍太子道西301, 301A-C號之2樓D座(亦稱為太子道西301C號2樓)之物業而於2011年12月14日訂立之正式買賣協議；
- (q) 本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司與金利豐證券有限公司2011年12月21日簽訂配售協議配售47,000,000股永義實業股份以每股0.27港元配售價；
- (r) 本公司之全資附屬公司益祥企業有限公司(買方)與賣方於2012年2月16日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；
- (s) 本公司之間接全資附屬公司明雅企業有限公司(「明雅」)(買方)與賣方Fung Yuet Ho於2012年4月27日就收購位於香港銅鑼灣勿地街15號2樓訂立臨時買賣協議，代價為16,800,000港元；
- (t) 明雅(買方)與賣方Chan Sun Sang Tony於2012年4月30日就收購位於香港銅鑼灣勿地街15號3樓訂立臨時買賣協議，代價為16,700,000港元；

- (u) 明雅(買方)與賣方Chan Kwai Sang及Chan Wai Ching Ivy於2012年4月30日就收購位於香港銅鑼灣勿地街15號3樓訂立臨時買賣協議，代價為14,500,000港元；
- (v) 明雅(買方)與賣方Lee Ho Yee及Chan Wai Pong於2012年4月30日就收購位於香港銅鑼灣勿地街15號5樓訂立臨時買賣協議，代價為14,000,000港元；
- (w) 永義實業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股永義實業新股份以每股0.141港元配售價；
- (x) 該物業買賣協議；及
- (y) 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
華恩會計師事務所有限公司	執業會計師
浩德融資有限公司 (營運資金陳述財務顧問)	一家可從事證券及期貨條例下第4類，第6類及第9類(從事證券交易，就證券企業融資，資產管理提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述各專家概無：

- (a) 本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；及
- (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) 華恩會計師事務所有限公司就TEL之會計師報告載於本通函附件二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之函件，載於本通函附錄四；
- (f) 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五；
- (g) 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；
- (h) 本公司於2011年6月3日刊發的通函，內容有關涉及建議收購物業以代價131,300,000港元購入物業位於香港九龍太子道西301, 301A-C號A座地下至2樓；及B座地下至2樓；及D座地下至1樓之主要交易；

- (i) 本公司於2011年9月30日刊發通函，內容有關(i)主要交易涉及向Park Yong Jong先生之有條件股份收購；及(ii)非常重大收購涉及有AltusInvestments Limited代表本公司提出之強制有條件要約，以收購永義實業集團有限公司(「永義實業」)股本中全部已發行股份(本公司及其一致行動人士擁有或同意收購除外)；
- (j) 本公司於2011年10月21日與永義實業刊發綜合要約文件，內容有關Altus Investments Limited代表本公司提出之強制有條件要約，以收購永義實業股本中全部已發行股份(本公司及其一致行動人士擁有或同意收購除外)；
- (k) 本公司於2012年1月16日刊發通函，內容有關主要交易涉本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司以配售永義實業現有股份之方式出售47,000,000永義實業股份；
- (l) 本公司於2012年3月22日刊發通函，內容有關主要交易涉永義實業以代價180,000,000港元收購位於香港銅鑼灣景隆街6號地下；
- (m) 本公司於2012年6月25日刊發通函，內容有關主要交易涉永義實業以總代價62,000,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號2樓至5樓4個物業；及
- (n) 本通函。