
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如已出售或轉讓名下所有永義國際集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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。



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
有關永義實業集團有限公司
收購一項物業之事宜

2014年5月30日

* 僅供識別

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 — EE集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 目標物業之未經審核財務資料	III-1
附錄四 — 本集團未經審核備考資產及負債表	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購目標物業之事宜
「該公佈」	指	本公司日期為2014年4月30日之公佈，內容有關收購事項
「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
「完成」	指	根據臨時協議條款完成收購事項
「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
「EE董事」	指	永義實業董事
「EE集團」	指	永義實業及其附屬公司
「EE股東」	指	永義實業股份持有人
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則均為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2014年5月28日，本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勿地臣街樓宇」	指	一棟位於香港銅鑼灣勿地臣街15號之樓宇
「臨時協議」	指	賣方及買方就買賣目標物業於2014年4月30日訂立之臨時買賣協議
「購買價」	指	根據臨時協議收購目標物業之購買價為236,800,000港元
「買方」	指	明益企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為永義實業全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「目標物業」	指	香港銅鑼灣勿地臣街15號地面，由A舖及B舖構成，總實用面積約675平方呎
「賣方」	指	銀聰有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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：

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

賴羅球先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**主要交易
有關永義實業集團有限公司
收購一項物業之事宜**

緒言

董事會欣然宣佈，於2014年4月30日，買方（永義實業之全資附屬公司）與賣方（獨立第三方）訂立臨時協議，據此（其中包括），買方同意購買，而賣方同意出售目標物業，購買價為236,800,000港元。

永義實業為本公司之附屬公司，本公司於永義實業擁有42.0%之股權。

本通函旨在向閣下提供收購事項之詳情。

* 僅供識別

臨時協議之主要條款

日期

2014年4月30日

訂約方

(a) 賣方：銀聰有限公司

(b) 買方：明益企業有限公司

賣方之主要經營業務為物業投資。買方為永義實業之間接全資附屬公司。

永義實業與賣方於過去12個月內並無訂立任何性質相近之交易而須根據上市規則第14.22條彙集計算。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

擬收購之物業

根據臨時協議條款，買方將以購買價236,800,000港元向賣方收購目標物業。買方已於簽訂臨時協議時支付首期訂金23,680,000港元，並已於2014年5月14日簽訂正式物業買賣協議時支付進一步訂金23,680,000港元。目標物業之購買價餘額189,440,000港元將於完成後支付，並預期於2014年8月29日或之前完成買賣。EE集團將以內部資源為收購事項提供資金，而該內部資源乃由EE集團於過去15個月透過股本集資活動籌集而得。

購買價乃由訂約方經公平磋商後，考慮各相關因素（包括可資比較物業之市價、目標物業之位置以及目標物業目前價值及重建價值）而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，購買價乃屬公平合理。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製之目標物業估值報告載於本通函附錄五。

目標物業目前由賣方出租予兩名租戶，涉及2份租賃協議並將於2014年5月屆滿，以及1份重續租賃協議並將於2014年11月屆滿。全部租戶為獨立第三方。租賃詳情載於本通函附錄三及附錄五。

先決條件

收購事項須待（其中包括）EE股東於將予召開及舉行之永義實業股東大會上通過普通決議案，方告作實。而該決議案乃批准臨時協議及其項下擬進行之交易之必要決議案。

完成

收購事項將於2014年8月29日或之前完成。

訂立收購事項之理由及裨益

目標物業位於勿地臣街樓宇的地面。勿地臣街樓宇由1樓至5樓的5個單位（佔勿地臣街樓宇不可分割份數約83.3%）以及位於地面之目標物業構成。EE集團已於2012年6月完成收購上述5個單位。於2012年12月，EE集團已根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）第3(1)條向土地審裁處提出申請，請求土地審裁處作出命令飭令為重新發展而售賣該樓宇之所有不可分割份數，以期收購目標物業。土地審裁處已將強制出售及重建目標物業之聆訊日期定為2014年5月7日至12日。

因香港物業市場於近月之回落及貼近土地審裁處之聆訊日，目標物業之業主同意以購買價出售目標物業予買方。EE集團及目標物業業主已於2014年5月2日就上述土地強制出售申請聯合提交終止聆訊申請。

於收購事項完成後，買方為勿地臣街樓宇之唯一擁有人。EE集團擬鞏固其位於勿地臣街11、13和15號整個建築群的業權，以期將該址重建為獨棟高層綜合大樓以及作為住宅及／或商業及／或休閒用途的物業，EE董事估計此過程需時約3年。自該公佈日期至最後實際可行日期期間，永義實業與勿地臣街11及13號之物業業主進行過數輪討論，以期就收購達成共識。儘管已展開積極討論，因物業業主不願意降低要約價並堅持維持每個單位之價格為約21,000,000港元，EE董事認為商討目前仍處於初步階段。

勿地臣街13號位於毗鄰勿地臣街15號。該棟樓宇由1樓至5樓之5個住宅單位及地面一個商舖單位連同閣樓構成。該商舖單位由EE集團擁有。該等住宅單位由獨立第三方擁有。

位於毗鄰勿地臣街13號之勿地臣街11號之樓宇，由1樓至5樓之5個住宅單位及地面的一個商舖單位連同閣樓構成。整棟樓宇由獨立第三方擁有。

當完成收購事項後，本公司與永義實業決定讓目標物業繼續為本集團帶來租金收入，直至訂出勿地臣街11、13及15號較具體之重建計劃。於最後實際可行日期，本公司與永義實業就整合及重建勿地臣街11、13及15號並無具體時間表，但永義實業之管理層將於每季審視勿地臣街11及13號餘下物業之可能收購進展情況，以迎合現時物業市場之趨勢。

於支付購買價及其他相關支出（例如印花稅、專業及法律費用）後，永義實業自之前的集資活動之所得款項，並已預留作收購勿地臣街11及13號餘下物業之餘額為約205,000,000港元。EE董事估計按目前價格計算，將需要介乎450,000,000港元至500,000,000港元的財務資源以收購餘下物業。此後，重建該址為住宅及／或商業用途的物業需要額外的財政資源，EE董事估計此過程需時約3年。重建費用將用於規劃和設計、拆遷、基礎工程、上蓋建築及室內工程，以目前價格計算，預計介乎150,000,000港元至200,000,000港元。該筆重建款項中，估計約10%用於施工前階段，涉及開發計劃、制定規格、獲取融資、財務預算及取得相關許可證。之後，施工初始階段涉及拆遷、地基工程及建築物主體工程，估計佔重建成本約60%。完成階段包括安裝室內組件如機械系統以及家具陳設的工作，估計佔重建成本的20%；及施工後階段包括最後的整理和檢驗，佔重建成本的餘下10%。

於最後實際可行日期，本公司與永義實業並無任何計劃與任何融資機構及包銷商就任何合適集資機會訂立及／或達致任何條款。

董事（包括獨立非執行董事）認為，臨時協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東之整體利益。

收購事項之財務影響

盈利

目標物業涉及2份租賃協議並將於2014年5月屆滿，以及1份重續租賃協議並將於2014年11月屆滿。目標物業將自此等租戶賺取租金收入，因此收購事項對本集團之盈利有正面影響。有關收購事項之直接開支於本通函附錄四中披露。

資產及負債

於完成後，收購事項之影響為本集團持有之投資物業將增加；現金儲備將因用作支付收購事項之購買價而減少；貿易及其他貿易應付款項將因收購事項之未支付餘額及轉讓目標物業之租金按金予本集團而增加。EE集團將以內部資源為收購事項提供資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於其中一項適用百份比率超過25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。根據上市規則，收購事項及其項下擬進行之交易須遵守申報、公佈及股東批准的規定。就董事所知，並作出一切合理查詢，倘本公司召開股東大會以批准收購事項及其項下擬進行之交易，則概無股東於當中擁有重大權益並須就批准收購事項之決議案放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司之主要股東樂洋有限公司及Magical Profits Limited，其合共於46,609,144股股份中擁有權益（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本之約58.69%），已給予有關收購事項之書面批准以取代於本公司股東大會上通過決議案。樂洋有限公司持有17,429,664股股份，相當於本公司已發行股份約21.95%，該公司乃由本公司及永義實業之副主席及執行董事雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited持有29,179,480股股份，相當於本公司已發行股份約36.74%，該公司乃由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及其家族成員，包括官可欣女士（雷玉珠女士之女兒兼本公司及永義實業之執行董事），但雷玉珠女士之配偶除外）之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。因此，樂洋有限公司及Magical Profits Limited根據上市規則屬於「有密切聯繫的股東」。

本集團、EE集團及買方之資料

本集團主要從事物業投資、物業發展、採購及出口成衣業務、貸款融資及證券投資。

EE集團主要從事物業投資（包括持有及租賃投資物業）、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資。

董事會函件

買方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為永義實業之間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，買方為勿地臣街樓宇1樓至5樓的5個住宅單位的擁有人。

推薦建議

董事會認為臨時協議乃由訂約方經公平磋商後而訂立，臨時協議之條款屬公平合理，訂立臨時協議符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准臨時協議及其項下擬進行之交易，董事建議股東投票贊成決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
鄭長添
謹啟

2014年5月30日

1. 本集團財務概要

本集團截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於本公司截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度之年報內披露。本集團截至2013年9月30日止六個月之已刊發未經審核簡明綜合財務報表已於本公司截至2013年9月30日止六個月之2013中期業績報告內披露。本公司上述年報及中期業績報告可於本公司網站(www.easyknit.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

2. 營運資金

董事認為，經考慮將預期完成之收購事項及現有可動用之財務資源，預期本集團內部產生之資金及現有可動用之銀行融資，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2014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資料之最後實際可行日期，本集團有未償還銀行借貸約1,601,500,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干投資物業作抵押。銀行借貸包括銀行貸款約1,600,500,000港元及應付利息約1,000,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2014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

於2013年9月24日，因永義實業由本集團之附屬公司變為本集團之聯營公司，採購及出口成衣業務已終止為本集團其中一項主要經營業務，永義實業之財務狀況及業績於本集團之財務報表已終止為綜合入賬。

於2014年3月27日，佳豪發展有限公司（本公司之全資附屬公司及永義實業之主要股東）認購由永義實業發行本金總額為100,000,000港元之可換股票據，永義實業由本集團之聯營公司變為本集團之附屬公司。因此，永義實業之財務狀況及業績於本集團之財務報表綜合入賬，而採購及出口成衣業務則成為本集團其中一項主要經營業務。

除上述披露者外，各董事並不知悉自2013年3月31日（即本集團最近刊發之經審核財務報表編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大逆轉。

5. 本集團之財務及業務展望

誠如本公司截至2013年9月30日止6個月之中期業績報告所載，於2013年上半年本地政府實施雙倍印花稅新措施，令物業市場氣氛進一步惡化，導致成交量收縮及物業價格適度向下調整。儘管短期內物業市場將繼續受外圍經濟環境及本地房屋政策影響，本集團對物業市場的長遠前景仍充滿信心及抱持樂觀態度。

完成收購位於延文禮士道之物業擴大了本集團之物業投資組合。本集團於適當時機將會重建此物業，並預期為本集團帶來可觀的收益。除此之外，位於太子道西住宅項目的建設工程即將完成，其銷售預計於下個財政年度入賬。

全球經濟復甦仍然緩慢。我們認為短期內市場仍充滿考驗並以價格為主導，削弱本集團於採購及出口成衣業務的收益。誠如永義實業截至2013年9月30日止6個月之中期業績報告所披露，縱然經營環境仍然充滿挑戰，EE集團在下半年將繼續努力改善採購及出口成衣業務的表現。EE集團將加強與現有客戶的關係及尋求新客戶，亦將繼續簡化運作和優化效率。

本集團於本財政年度上半年持續優化其證券投資組合，並會在投資策略上繼續採取審慎態度，以確保於最低風險中獲得穩定的回報。

雖然全球經濟前景依然充滿不穩定因素，我們相信我們既定的策略會令集團處於有利的位置，股東可望於未來數年逐步享受豐碩成果。

1. EE集團財務概要

EE集團截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於永義實業截至2011年、2012年及2013年3月31日止年度之年報內披露。EE集團截至2013年9月30日止六個月之已刊發未經審核綜合財務報表於永義實業2013/14中期業績報告內披露，上述年報及中期業績報告可於永義實業網站(www.easyknitenterp.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

2. 營運資金

EE董事認為，經考慮將預期完成之收購事項及現有可動用之財務資源，預期EE集團內部產生之資金及現有可動用之銀行融資，在並無不可預見之情況下，EE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2014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資料之最後實際可行日期，EE集團有未償還銀行借貸約161,500,000港元，由永義實業擔保並以EE集團之若干投資物業作抵押。銀行借貸包括銀行貸款約161,300,000港元及應付利息約200,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2014年4月30日營業時間結束時，EE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. EE集團財務及業務展望

截至2013年9月30日止6個月期間（「本期間」），EE股東於本期間應佔EE集團之未經審核綜合溢利為4,071,000港元，相比2012年同期（「2012期間」）之虧損為20,613,000港元。溢利主要由於投資物業之公平值變動，由虧損約45,006,000港元轉變為收益約6,384,000港元所致。與2012期間相比，已終止經營業務之一次性收益沒有再次出現。

來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利為0.32港仙，2012期間則為每股基本虧損2.46港仙。

展望未來，環球經濟將持續面對不明朗因素。縱使美國樓市和失業率已略為改善，惟市場就美國聯邦儲備局計劃收緊貨幣刺激政策（退市）的憂慮已對環球金融市場帶來震盪。其他主要經濟體系方面，中國政府已因應國內經濟逐漸出現減慢跡象承諾會保持經濟穩定增長，而歐債危機則尚未衝出陰霾。

縱然經營環境仍然充滿挑戰，永義實業在下半年將繼續努力改善採購及出口成衣業務的表現。永義實業將加強與現有客戶的關係及尋求新客戶，亦將繼續簡化運作和優化效率。

EE集團對香港的住宅物業市場前景充滿信心。縱然推出《一手住宅物業銷售條例》及徵收各項印花稅亦不可避免地為住宅物業市場造成短期波動和不明朗因素，惟實際房屋需求仍然殷切。

總括而言，儘管面對各種挑戰及不明朗因素，永義實業認為其核心業務前景向好，並將抓緊商機以維持持續長遠增長，從而為EE集團及其股東帶來整體裨益；及繼續探求酒店及服務式住宅項目之投資機會，然而，永義實業現階段仍未確定任何特定收購目標。

5. 重大變動

EE董事確認，自2013年3月31日（即永義實業刊發最近期經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止，EE集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動，惟下文所述者除外：

- (i) 誠如永義實業及本公司日期為2013年4月5日之聯合公佈及永義實業日期為2013年6月21日之公佈所披露，永義實業以供股方式籌集約122,000,000港元。
- (ii) 誠如永義實業及本公司日期為2013年9月11日及2013年9月24日之聯合公佈所披露，永義實業以一般授權配售新股份方式籌集約20,000,000港元。
- (iii) 誠如永義實業及本公司日期為2013年10月3日之聯合公佈及永義實業日期為2013年12月17日之公佈所披露，永義實業以供股方式籌集約146,000,000港元。

- (iv) 誠如永義實業截至2013年9月30日止6個月之中期業績報告所披露，EE集團錄得永義實業擁有人期內應佔溢利約4,100,000港元，相比截至2012年9月30日止6個月虧損約為20,600,000港元。有關業績改善主要由於投資物業之公平值變動由虧損變為收益。
- (v) 誠如永義實業及本公司日期為2014年1月16日之聯合公佈所披露，永義實業以發行可換股票據予本公司之方式籌集約98,700,000港元。

緊接本通函日期前12個月內，永義實業的業務並無出現可能或已經對永義實業財務狀況造成重大不利影響的中斷情況。

1. 目標物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，目標物業截至2014年3月31日止三個財政年度（「相關財政年度」）之損益表須載入本通函。本公司已獲提供目標物業之租賃協議（「租賃協議」）副本。除該等有限資料外，儘管擔任此項交易之本公司法律顧問提出要求，本公司未能完全取得賣方有關直接成本及其他開支之相關賬簿及記錄或其他財務資料，以嚴格根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製目標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，改為披露以下資料。下文目標物業於各相關財政年度之財務資料乃由董事完全根據賣方提供之租賃協議編製。因此，資料未必能反映目標物業於相關財政年度之實際表現。

	截至3月31日止年度		
	2014年	2013年	2012年
	港元	港元	港元
租金收入：			
A舖	2,520,000	2,520,000	2,468,064
B舖	360,000	360,000	360,000
總額	<u>2,880,000</u>	<u>2,880,000</u>	<u>2,828,064</u>

附註：

1. 於相關財政年度之租金收入乃來自租賃協議。
2. 根據租賃協議，煤氣費、水費、電話費及電費均由目標物業之相關租戶支付。租戶無須支付管理費，而目標物業之差餉則由租戶承擔，估計截至2012年、2013年及2014年3月31日止財政年度之差餉分別約81,600港元、77,600港元及99,000港元。
3. 根據香港法定稅率，截至2012年、2013年及2014年3月31日止財政年度，就租賃協議已支付及應付物業稅總額估計分別約345,600港元、345,600港元及339,367港元。
4. 除租賃協議及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱目標物業之其他財務資料。由於董事所獲得之資料有限，董事根據租賃協議條款及本公司管理層之經驗，預期業主於目標物業之保養成本或保險費用等應付每月其他支出輕微。因此，上述財務資料並未包括保養成本、保險費用或融資成本等其他支出。

5. 除本公司未能從賣方取得之資料外，上文所載有關目標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」）頒佈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2014年3月31日止三個年度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。
- iii. 就於租金收入表所示之詳情與本公司管理層所提供予德勤之租賃協議作出比較。

德勤核對得知：

- a. 就項目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. 就項目ii而言，德勤得知租金收入概要所示截至2014年3月31止三個年度之各租金收入總額與租金收入表所示之數額一致。
- c. 就項目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予德勤之相關租賃協議所示者一致。

由於上述程序將不會構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒証業務準則而進行鑒証服務，因此德勤不會為租金收入概要或租金收入表作出任何保證。

倘若德勤就租金收入概要或租金收入表進行額外程序或根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港監証業務準則而進行鑒証服務，德勤注意到之其他事項應已向本公司彙報。

7. 本公司董事認為忽略於過去的目標物業收入淨額的損益表不會令本通函重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。

物業之估值

由於董事未能從賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露目標物業於截至2014年3月31日止三個年度之估值。

以下為作說明用途之本集團未經審核備考資產及負債表，乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設收購物業（「收購事項」）已於2013年9月30日進行所帶來之影響。

編製本集團未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設收購事項已於2013年9月30日或未來任何日期完成之本集團資產及負債。

	本集團於 2013年 9月30日 之備考總額 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整 千港元 附註2 千港元 附註3		本集團 備考經調整 總額 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	37,587	—	—	37,587
投資物業	2,495,626	236,800	—	2,732,426
可供出售投資	33,829	—	—	33,829
應收貸款	42,277	—	—	42,277
人壽保單之按金及預付款	9,756	—	—	9,756
	<u>2,619,075</u>	<u>236,800</u>	<u>—</u>	<u>2,855,875</u>
流動資產				
持作出售發展物業	1,408,899	—	—	1,408,899
持作出售物業	35,525	—	—	35,525
持作買賣投資	327,980	—	—	327,980
貿易及其他應收款項	38,115	—	—	38,115
應收貸款	96,203	—	—	96,203
超過三個月到期之銀行存款	130,000	—	—	130,000
銀行結餘及現金	304,779	(264,243)	630	41,166
	<u>2,341,501</u>	<u>(264,243)</u>	<u>630</u>	<u>2,077,888</u>

	本集團於 2013年 9月30日 之備考總額 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整 千港元 附註2	千港元 附註3	本集團 備考經調整 總額 千港元 (未經審核)
流動負債				
貿易及其他應付款項	79,157	—	630	79,787
應付票據	1,553	—	—	1,553
應付稅項	32,917	—	—	32,917
有抵押銀行借貸	34,391	—	—	34,391
	<u>148,018</u>	<u>—</u>	<u>630</u>	<u>148,648</u>
流動資產淨額	<u>2,193,483</u>	<u>(264,243)</u>	<u>—</u>	<u>1,929,240</u>
資產總額減流動負債	<u>4,812,558</u>	<u>(27,443)</u>	<u>—</u>	<u>4,785,115</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	14,872	—	—	14,872
有抵押銀行借貸	1,474,560	—	—	1,474,560
	<u>1,489,432</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,489,432</u>
資產淨額	<u>3,323,126</u>	<u>(27,443)</u>	<u>—</u>	<u>3,295,683</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於本公司於2014年2月20日刊發之通函附錄二內之本集團於2013年9月30日之本集團未經審核備考資產及負債表。
2. 該項調整代表本集團以代價236,800,000港元進行收購事項作為出租用途及有關收購事項之直接開支約27,443,000港元，包括印花稅約10,064,000港元、諮詢費約16,576,000港元以及法律及專業費用約803,000港元。本集團將以現金支付代價及直接開支。
3. 就收購事項而言，賣方將於收購事項完成時將該物業之租約按金630,000港元轉讓予本集團。
4. 除於本公司於2014年2月20日刊發之通函附錄二所載之備考調整，概無就本集團於2013年9月30日後進行之任何貿易結果或其他交易作出任何調整。

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致永義國際集團有限公司董事

吾等已完成核證工作以對永義國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2013年9月30日之備考資產及負債表及相關附註（載於 貴公司於2014年5月30日發行之通函（「該通函」）第IV-1及IV-2頁）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第IV-1及IV-2頁。

董事編製備考財務資料以說明，以代價236,800,000港元之建議收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地下之投資物業（「收購事項」）對 貴集團於2013年9月30日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於2013年9月30日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團資產及負債之資料乃董事摘錄自 貴集團日期為2014年2月20日之通函附錄二內之本集團未經審核備考資產及負債表（已就此刊發獨立申報會計師之核證報告）。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見及向 閣下匯報吾等之意見。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證收購事項於2013年9月30日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已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4.29(1)段所披露備考財務資料而言，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

2014年5月30日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就EE集團將收購之物業權益於2014年4月28日之估值而編製之函件及估值證書，以供載入本通函：



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於：香港銅鑼灣勿地臣街15號地下之估值

吾等遵照閣下之指示，對永義實業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於香港將收購之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業權益於2014年4月28日（「估值日」）之資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益之估值，乃指市場價值。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計價值」。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，乃假設該物業權益按其現況附帶現有租約在市場上出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易而計算得出。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該物業權益，且並無可影響該物業權益價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、公司條例附表3第34(2)段及《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6條、英國收購與合併委員會頒佈之《倫敦收購及合併守則》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等頗為倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之多份業權文件及租約副本，並已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或核實是否存在著任何修訂。

吾等並無詳細測量該物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所顯示之面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等進行估值時假設該等方面均符合要求，且於施工期間不會引致任何不可預期之開支及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

於2014年4月，陳志康先生及馬普華先生實地視察該物業。馬先生為特許測量師及皇家特許測量師學會會員。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

除另有指明外，本報告所列全部金額均指港元（「港元」）。

隨函附奉吾等之估值證書供閣下參考。

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樓A座
永義實業集團有限公司

董事會台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2014年5月30日

附註：陳志康為特許測量師，具有21年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團於香港將收購之投資物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年4月28日 現況下之市場值 港元
位於香港銅鑼灣 勿地臣街15號地下	該物業包括1961年落成的6層樓 宇地下之主店鋪單位及庭院。	主店鋪單位出租予一 名租戶，而庭院（又 稱B舖）出租予另一 名租戶（請參閱附註 8及9）。	249,000,000 貴集團應佔 100%權益： 249,000,000
內地段第730號S節6份 之1份	該物業的實用面積約為674.9 平方呎或62.7平方米及庭院面 積約為143.2平方呎或13.3平方 米。 該物業已獲出讓土地使用權， 由1881年9月1日起為期999年。 整個地段第730號之每年地租為 499.84港元。		

附註：

1. 根據日期為1992年4月1日之註冊摘要號碼第UB5272353號，該物業的登記業主為銀聰有限公司。
2. 根據日期為2012年8月3日之灣仔分區計劃大綱藍圖第S/H5/27號，該物業所在地區劃定為「商業」。
3. 該物業受日期為1965年7月8日之註冊摘要號碼第UB500397號大廈公契及授予書約束。
4. 該物業受日期為2012年12月20日之註冊摘要號碼第12122402060026號，根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》在土地審裁處入稟申請頒佈售賣令的蓋印申請通知書LDCS 56000/2012（雙方為明益企業有限公司（申請人（多數份數擁有人））與銀聰有限公司（答辯人（少數份數擁有人））約束，但該案的法律程序已被終止。根據有關土地審裁處發出同意傳票的函件，雙方就終止2012年LDCS56000法律程序且並無有關費用的頒令之共同申請已於2014年5月2日送達及存檔。
5. 該物業受於2013年5月2日訂立以註冊摘要號碼第13051000950149號發出並以南洋商業銀行有限公司為受益人之全額按揭約束。
6. 該物業受於2013年5月2日訂立以註冊摘要號碼13051000950151號發出並以南洋商業銀行有限公司為受益人之租務轉讓契約束。
7. 該物業受於2014年4月30日訂立以註冊摘要號碼14050500990012號發出，代價為236,800,000港元並以本公司之全資附屬公司明益企業有限公司為受益人之臨時買賣協議（等待註冊的契約）約束。

8. 該物業受以下各項租約約束：

- a. 主店鋪單位之租賃期由2011年5月16日起至2014年5月15日止，為期3年，每月租金為210,000港元（不包括地租、差餉及管理費）。根據日期為2014年4月23日之一項協議，該租戶自2014年5月16日起至2014年11月15日止續租主店鋪單位，為期6個月，每月租金為210,000港元（不包括地租、差餉及管理費）；及
- b. 地下之庭院（又稱「B舖」）之租賃期由2011年2月1日起至2014年5月31日止，為期3年4個月，每月租金為30,000港元（包括地租及差餉，但不包括管理費及其他支銷）（請參閱附註9）。

9. 吾等於視察時，注意到庭院被圍封及加蓋，加建為新店鋪範圍（稱為「B舖」）。由於吾等無法以任何文件憑證核實B舖構築物已獲認可，吾等於估值期間並無考慮其可能產生之商業價值。

10. 於估值日期之物業詳情如下：

- a. 該物業概況 : 該物業坐落於香港銅鑼灣勿地臣街西北面（耀華街交界）。

該物業所在地區為遊客及港人購物熱點，以低密度樓宇、綜合大樓及高端商場與高密度住宅樓宇並存見稱，但由於分階段將樓宇改作商業用途，該區日後將出現重大變革。

於吾等視察時，主體樓宇外部及該物業內部處於合理狀況，與其使用年期及用途吻合。
- b. 就該物業之產權負擔、留置權、質押及按揭詳情 : 請參閱上文附註3至7。
- c. 與環境有關之事項 : 無
- d. 調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權缺憾之詳情 : 無
- e. 關於該物業建造、翻新、改善或發展之計劃 : 貴公司擬鞏固其位於勿地臣街11、13和15號整個建築群的業權，以期將該址重建。於完成買賣該物業後，貴公司將繼續與勿地臣街11及13號物業業主磋商，以購買彼等各自之單位。由於勿地臣街沿線地盤已劃定為「商業」用途，因此重建舊式樓宇符合規劃原意。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他事項可導致本通函內任何陳述或其本身產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

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，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文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彼等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發行人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：

(i) 於本公司之權益

董事名稱	身份	持有普通股 股份數目 (好倉)	持有普通股 總數	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	信託受益人(附註i) 受控制法團之權益 (附註ii)	29,179,480 17,429,664	46,609,144	58.69%
官可欣女士	信託受益人(附註iii)	29,179,480	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 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) 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。
- (iii) 官可欣女士（雷玉珠女士的女兒及本公司董事）因為其作為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

董事名稱	身份	持有普通股 股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目	總計	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	信託受益人 (附註iv)	136,993,438	117,647,058	254,640,496	78.11%
官可欣女士	信託受益人 (附註v)	136,993,438	117,647,058	254,640,496	78.11%

附註：

- (iv) 於136,993,438股股份中，47,140,104股股份及89,853,334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，該等公司為本公司之全資附屬公司。佳豪發展有限公司亦於可換股票據獲悉數兌換後可予發行之117,647,058股相關股份（可予調整）中擁有權益。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。
- (v) 官可欣女士（雷玉珠女士的女兒及本公司董事）因為其作為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vi）

董事名稱	身份	持有無投票權 遞延股份數目	佔緯豐已發行 無投票權遞延 股份百分比
雷玉珠女士	實益擁有人（附註vii）	1	100%
	配偶權益（附註vii）	1	

附註：

- (vi) 緯豐股本中全部已發行並附帶投票權之普通股均由本公司持有。
- (vii) 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，根據證券及期貨條例雷玉珠女士被視為於該股份中擁有權益。

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分部條文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發行人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) 主要股東之權益

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，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，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）載列如下：

股東名稱	附註	身份	持有普通股 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%
樂洋有限公司	<i>i及ii</i>	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited	<i>i及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及iii</i>	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
香港上海滙豐銀行有限公司	<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) Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC 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%
滙豐控股有限公司	<i>iii</i>	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（其受益人包括本公司董事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本公司董事）因為其作為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) 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。
- (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，而HSBC Asia Holdings BV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，據董事及本公司之主要行政人員所知，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，或擁有涉及該股本之任何購股權。

3. 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）之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立之服務合約。

4. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非本集團日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 永義實業與配售代理金利豐證券有限公司於2012年5月30日簽訂配售協議以配售價每股0.141港元配售97,470,000股永義實業新股份；
- (b) 本公司之全資附屬公司Kingbest Capital Holdings Limited（作為買方）與Total Expect Limited（作為賣方）於2012年6月20日就買賣Total Expect Limited全部已發行股本及其貸款簽訂買賣協議，總代價為228,800,000港元；

- (c) 永義實業與配售代理金利豐證券有限公司於2012年7月18日簽訂配售協議以配售價每股0.106港元配售114,700,000股永義實業新股份；
- (d) 永義實業與包銷商金利豐證券有限公司於2012年8月15日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.077港元包銷381,428,337股永義實業供股股份；
- (e) 永義實業之全資附屬公司Easyknit Worldwide Company Limited（作為租戶）與本公司之間接全資附屬公司緯豐投資有限公司（作為業主）於2012年9月12日簽訂租賃協議，以每月租金208,000港元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座之物業，為期3年；
- (f) 永義實業與包銷商金利豐證券有限公司於2012年10月11日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.40港元對286,071,250股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (g) 永義實業與配售代理金利豐證券有限公司於2013年1月28日簽訂配售協議以配售價每股0.44港元配售68,656,000股永義實業新股份；
- (h) 永義實業與包銷商金利豐證券有限公司於2013年4月5日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.10港元對1,235,824,000股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；
- (i) 永義實業與配售代理金利豐證券有限公司於2013年9月11日簽訂配售協議以配售價每股0.063港元配售329,540,000股永義實業新股份；
- (j) 永義實業與永義實業之主要股東及本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司（作為認購人）於2014年1月16日簽訂認購協議，佳豪發展有限公司同意認購由永義實業發行本金總額100,000,000港元及其可按兌換價每股股份0.68港元（可予調整）兌換為147,058,823股永義實業股份之可換股票據；及
- (k) 臨時協議。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之業務而言屬於重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司，自2013年3月31日（即本集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期）後所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士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。

7. 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要訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或構成威脅之重要訴訟或索償。

8. 專業人士及同意

以下為名列本通函或提供載於本通函之意見或建議之專業人士資格：

名稱及地址	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港皇后大道東1號 太古廣場三期6樓	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行 香港金鐘道88號 太古廣場1座35樓	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2013年3月31日（即本公司最近期已公佈經審核賬目之編製日期）起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；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任何權利（不論可合法執行與否）。

上述專業人士已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 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，於法律界擁有豐富經驗；
- (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座；
- (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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本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座）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 載有本公司截至2011年3月31日、2012年3月31日及2013年3月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 本公司截至2013年9月30日止6個月之中期業績報告；

- (d) 載有永義實業截至2011年3月31日、2012年3月31日及2013年3月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (e) 永義實業截至2013年9月30日止6個月之中期業績報告；
- (f) 上文「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (h) 載列於本通函附錄四德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考資產及負債表發出之報告；
- (i) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；及
- (k) 本通函。