
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

閣下如已出售或轉讓名下所有永義國際集團有限公司之證券，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人，以便轉交買主或承讓人。

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
收購物業之事宜

2014年12月19日

* 僅供識別

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 — EE集團之財務資料	II-1
附錄三 — WL物業之未經審核財務資料	III-1
附錄四 — 本集團於EE集團完成收購事項後之 未經審核備考財務資料	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	買方收購該等物業
「Ang物業」	指	地塊3之地庫、地面、一樓及二樓，可銷售面積約為4,598平方呎
「Ang臨時協議」	指	買方與ANG Giok Hian就買賣Ang物業而訂立之臨時買賣協議
「董事會」	指	董事會
「Cheong物業」	指	地塊2之地面，可銷售面積約為1,173平方呎
「Cheong臨時協議」	指	買方與CHEONG Siu Mui就買賣Cheong物業而訂立之臨時買賣協議
「完成」	指	即2015年1月30日或之前，或買方與賣方協定之較後日期
「董事」	指	永義國際董事
「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
「永義國際」或「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
「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股份」	指	永義實業股本中每本面值0.01港元之普通股
「EE股東」	指	EE股份持有人
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司

釋 義

「本集團」	指	永義國際及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「Ho物業」	指	地塊2之地庫，可銷售面積約為1,079平方呎
「Ho臨時協議」	指	買方與HO Hon Chung Ivan及CHUNG Susan Anna就買賣Ho物業而訂立之臨時買賣協議
「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	2014年12月17日，即本通函付印前為確認其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
「該等物業」	指	Ho物業、Cheong物業、WK物業、WL物業及Ang物業
「臨時協議」	指	Ho臨時協議、Cheong臨時協議、WK臨時協議、WL臨時協議及Ang臨時協議
「買方」	指	原旺控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，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
「股份」	指	永義國際股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「地塊1」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號，可銷售面積約為8,441平方呎

釋 義

「地塊2」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道18號，可銷售面積約為4,598平方呎
「地塊3」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道20號，可銷售面積約為4,598平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「WK物業」	指	地塊2之一樓，可銷售面積約為1,173平方呎
「WK臨時協議」	指	買方與WONG Kwok Him及WONG Kin May就買賣WK物業而訂立之臨時買賣協議
「WL物業」	指	地塊2之二樓，可銷售面積約為1,173平方呎
「WL臨時協議」	指	買方與WONG Lai Kam就買賣WL物業而訂立之臨時買賣協議
「賣方」	指	HO Hon Chung Ivan及CHUNG Susan Anna；CHEONG Siu Mui；WONG Kwok Him及WONG Kin May；WONG Lai Kam；及ANG Giok Hian
「%」	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

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

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

**有關永義實業集團有限公司
收購物業之事宜**

緒言

董事會欣然宣佈，於2014年10月30日，永義實業之直接全資附屬公司（作為買方）與賣方訂立5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，總代價及其他相關開支為169,500,000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40.96%的持股權益。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)永義實業進行收購事項之詳情；(ii) EE集團之財務資料；(iii) WL物業之財務資料；(iv)本集團之備考財務資料；及(v)該等物業之獨立物業估值報告。

收購事項的目標

與收購事項有關之該等物業坐落於香港九龍九龍塘延文禮士道18及20號之地庫、地面、一樓及二樓。

該等物業將以不附帶任何產權負擔及按現況基準出售予買方。

臨時協議之主要條款

(A) Ho臨時協議

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主
—HO Hon Chung Ivan 及CHUNG Susan Anna

(b) 買方： 原旺控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2014年11月13日就收購Ho物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Ho臨時協議條款，買方將向賣方收購Ho物業，代價為21,000,000港元。買方已於簽訂Ho臨時協議時支付首期訂金2,100,000港元，並將於2014年12月30日或之前支付進一步訂金2,100,000港元。Ho物業之代價餘額16,800,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後4個月以免租形式佔用Ho物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）；差餉及地租。Ho物業將於4個月許可期屆滿時交吉。

(B) Cheong臨時協議

訂約方： (a) 賣方： CHEONG Siu Mui

(b) 買方： 原旺控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2014年11月13日就收購Cheong物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Cheong臨時協議條款，買方將向賣方收購Cheong物業，代價為21,000,000港元。買方已於簽訂Cheong臨時協議時支付首期訂金2,100,000港元，並將於2014年12月30日或之前支付進一步訂金2,100,000港元。Cheong物業之代價餘額16,800,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後4個月以免租形式佔用Cheong物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）；差餉及地租。Cheong物業將於4個月許可期屆滿時交吉。

(C) WK臨時協議

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主
— WONG Kwok Him及WONG Kin May

(b) 買方： 原旺控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2014年11月13日就收購WK物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據WK臨時協議條款，買方將向賣方收購WK物業，代價為21,000,000港元。買方已於簽訂WK臨時協議時支付首期訂金2,100,000港元，並將於2014年12月30日或之前支付進一步訂金2,100,000港元。WK物業之代價餘額16,800,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後4個月以免租形式佔用WK物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）；差餉及地租。WK物業將於4個月許可期屆滿時交吉。

(D) WL臨時協議

訂約方： (a) 賣方： WONG Lai Kam

(b) 買方： 原旺控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2014年11月13日就收購WL物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據WL臨時協議條款，買方將向賣方收購WL物業，代價為21,000,000港元。買方已於簽訂WL臨時協議時支付首期訂金2,100,000港元，並將於2014年12月30日或之前支付進一步訂金2,100,000港元。WL物業之代價餘額16,800,000港元將於完成時支付。

WL物業現時由賣方出租予2名租戶（彼等為獨立於永義實業及本公司之第三方），其中1名租戶之每月租金為14,000港元（包括管理費；差餉及地租），租期為2013年3月10日至2015年3月9日，為期2年；而另1名租戶之每月租金為8,000港元（包括管理費；差餉及地租），租期為2013年2月26日至完成之日。有關租約之詳情載於本通函附錄三。

WL物業將於完成時交吉。

(E) Ang 臨時協議

訂約方： (a) 賣方： ANG Giok Hian
(b) 買方： 原旺控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2014年11月13日就收購Ang物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Ang臨時協議條款，買方將向賣方收購Ang物業，代價為84,000,000港元。買方已於簽訂Ang臨時協議時支付首期訂金8,400,000港元，並將於2014年12月30日或之前支付進一步訂金8,400,000港元。Ang物業之代價餘額67,200,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後4個月以免租形式佔用Ang物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）；差餉及地租。Ang物業將於4個月許可期屆滿時交吉。

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所擬進行交易之必要決議案。

收購事項之理由及裨益

該等物業包括一幢位於地塊2及地塊3的綜合大樓內的所有單位，可銷售總面積約9,196平方呎。該等物業現時可收租金總額為每月22,000港元。

該等物業將被EE集團作物業發展用途。

收購該等物業的總代價及其他相關開支為169,500,000港元，乃由買方與賣方經公平磋商，並參考該等物業的位置及載於本通函附錄五由威格斯資產評估顧問有限公司作出之評估240,000,000港元後達致。

董事會函件

EE集團將以EE集團之內部資源及／或銀行融資撥付收購事項。

於2014年11月21日，永義實業透過其附屬公司於地塊1擁有100%的權益。地塊2及地塊3鄰近地塊1。董事知悉EE董事有意整合其於地塊1、地塊2及地塊3之業權，以期重建上址，故董事認為，收購事項為永義實業提供於收購事項完成時重建地塊1、地塊2及地塊3的機會。

董事（包括本公司之獨立非執行董事）認為，臨時協議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

有關該等物業，僅WL物業附帶2份租約。獲賣方告知，該等租戶同意於完成時將WL物業交吉，因此，於完成後，概無物業產生任何租金收入予本集團。

資產及負債

於完成收購該等物業後，收購事項之影響為EE集團持有之物業發展分部將增加；現金儲備將因用作支付收購事項之代價及直接開支而減少。EE集團將以內部資源及／或銀行融資撥付收購事項。

有關本集團於EE集團完成收購事項後之備考財務資料詳情載於本通函附錄四。

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、證券投資及貸款融資。

EE集團主要從事物業投資、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資。

買方原旺控股有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為永義實業直接全資附屬公司。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。收購事項及其項下所擬進行交易須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘於本公司股東大會上提呈收購事項的決議案以供股東批准，概無股東於收購事項中擁有重大利益而須就批准收購事項的決議案放棄投票。

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已就收購事項提供書面批准，以取代於本公司股東大會上通過決議案。於本通函日期，樂洋有限公司及Magical Profits Limited合共於46,609,144股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約58.69%。

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，並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所擬進行交易，董事建議股東投票贊成普通決議案。

其他資料

敬希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
鄺長添
謹啟

2014年12月19日

1. 本集團財務概要

本集團截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度之已刊發經審核綜合財務報表分別於本公司截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度之年報內披露。本集團截至2014年9月30日止六個月之已刊發未經審核綜合財務報表於本公司2014年中期業績報告內披露。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，經考慮其可動用之財務資源，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月之所需。

3. 債務

於2014年10月31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1,622,900,000港元，由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。銀行借貸包括銀行貸款約1,621,500,000港元及應付利息約1,400,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2014年10月31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. 本集團之財務及業務展望

誠如本公司截至2014年9月30日止六個月之中期業績報告所述，董事會預期2014年下半年整體營商環境穩定，但仍然充滿挑戰。本地政府政策將繼續影響本地樓市的發展方向。政府微調雙倍印花稅措施、放寬業主先買後賣的期限以及發展商的現金回贈及優惠，各項利好因素刺激一手住宅市場的銷售。尤其是，豪宅物業的需求在過去幾個月有回升跡象，這趨勢可望持續到下半年。本集團對本地樓市持樂觀態度。

因雋瓏的項目定位準確和銷售策略得宜，自項目於2014年7月首次推出後廣受市場歡迎，銷情理想。本集團對該項目下半年的銷情充滿信心，並將於本集團認為市況合適時推出更多單位。

本公司已挑選建築圖則，於香港九龍太子道西301號及301A-C號興建一幢住宅大樓。本公司現正籌備向屋宇署提交建築圖則以供審批，預期有關項目於2017年推出。

持續上漲之採購及人力成本，以及客戶訂單的轉移，使成衣行業處於不利之競爭地位。儘管如此，本集團仍會竭盡所能維持與現有客戶的銷售量，以及加強其市場推廣策略以迎合現時行業趨勢。預期出口及採購成衣業務產生之營業額於下半年保持平穩表現。

中國與香港股票市場交易互聯互通機制試點—滬港通於2014年11月17日推出，有助刺激股市整體氣氛，並將成為兩地股市的推動力。本集團持續優化其證券投資組合，並調整其投資策略，以期把握滬港通的機遇，獲取最大的回報。

各項重要指標顯示環球經濟正穩步向好。本集團將專注努力推行策略措施，以應付市場挑戰及鞏固市場地位。本集團相信集團既定的策略使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。

5. 重大改變

董事並不知悉自2014年3月31日（即本公司已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，本集團之財務或經營狀況出現任何重大變動，惟下文所述者除外：

- (a) 誠如本公司日期為2014年4月30日之公佈所披露，永義實業透過其間接全資附屬公司以236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面，由A舖及B舖構成，總銷售面積約675平方呎。
- (b) 誠如本公司日期為2014年6月16日之公佈所披露，本公司之全資附屬公司漢富國際投資有限公司與Wise Think Global Limited訂立發展協議，作為共享權益聯名業主合作重建九龍內地段第2320號。

- (c) 誠如永義實業及本公司日期為2014年9月5日之聯合公佈所披露，本公司透過其直接全資附屬公司以總代價340,000,000港元向永義實業出售位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊。

自最近期已刊發截至2014年3月31日止年度之經審核財務報表日期以來，本集團的業務並無出現可能或已經對本集團財務狀況造成重大不利影響的中斷情況。

1. EE集團財務概要

EE集團截至2012年、2013年及2014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2012年、2013年及2014年3月31日止年度之年報內披露。EE集團截至2014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之2014年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目前可動用之財務資源，預期EE集團內部產生之資金及目前可動用之銀行融資，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10月31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158,100,000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157,900,000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10月31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集團之財務及業務展望

誠如永義實業截至2014年9月30日止六個月之中期業績報告所述，永義實業董事會認為其核心業務前景向好，並將抓緊商機以維持可持續長遠增長，從而為EE集團及其股東帶來整體裨益。

展望2014/15年，儘管環球經濟依然受多項不明朗因素影響，例如主要經濟體系宏觀政策調整及地緣政治緊張局勢，惟低息環境可望持續，有利經濟復甦。由於美國政府將繼續維持有秩序減少買債；歐洲經濟環境正在改善；中國政府推出多項刺激經濟政策，以確保經濟結構改革的同時，經濟保持中高速增长，EE集團相信，環球貨幣政策將於循序漸進及可控制的步伐下進行改變。環球經濟預期可平穩復甦。

EE集團房地產業務方面，本地政府政策將繼續影響本地物業市場的發展方向。豪宅物業的需求在過去幾個月有回升跡象，這趨勢可望持續到下半年。EE集團對本地物業市場仍然充滿信心及抱持樂觀態度。勿地臣街項目方面，永義實業仍然繼續與勿地臣街11及13號物業業主進行磋商以收購其物業。另一方面，延文禮士道14及16號之收購已於2014年11月21日完成，而延文禮士道18及20號之收購預計於2015年1月完成，將為永義實業提供更能及早把握重建該地塊為住宅用途之機會。

EE集團成衣業務方面，持續上漲之採購及人力成本，以及客戶訂單的轉移，使成衣行業處於不利之競爭地位。儘管如此，EE集團仍會竭盡所能維持與現有客戶的銷售量，以及加強其市場推廣策略以迎合現時行業趨勢。預期出口及採購成衣業務產生之營業額於下半年保持平穩表現。

EE集團之政策乃為股東爭取長遠穩健增長的利益。永義實業董事會認為其核心業務前景向好，並將抓緊所有商機以創造最大的股東利益。

5. 重大改變

EE董事確認，自2014年3月31日（即永義實業已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) 誠如永義實業日期為2014年4月3日之公佈所披露，永義實業接獲佳豪通知要求兌換本金額為20,000,000港元之可換股票據。

- (ii) 誠如永義實業日期為2014年4月30日之公佈所披露，永義實業透過其間接全資附屬公司以236,800,000港元收購位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面，由A舖及B舖構成，總銷售面積約675平方呎。
- (iii) 誠如永義實業及本公司日期為2014年6月18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22,500,000港元。
- (iv) 誠如永義實業及本公司日期為2014年8月22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23,100,000港元。
- (v) 誠如永義實業日期為2014年8月29日之公佈所披露，永義實業接獲佳豪通知要求兌換本金額為60,000,000港元之可換股票據。
- (vi) 誠如永義實業及本公司日期為2014年9月5日之聯合公佈所披露，永義實業(a)以總代價340,000,000港元向本公司收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道14及16號之地塊；及(b)以供股方式籌集約312,000,000港元。

自最近期已刊發截至2014年3月31日止年度之經審核財務報表日期以來，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. WL物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，WL物業截至2014年3月31日止三個財政年度及截至2014年9月30日止六個月（「相關財政年度」）之損益表須載入本通函。本公司已獲提供WL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WL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WL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WL物業於相關財政年度之實際表現。

	截至			
	2014年 9月30日 止六個月 港元	2014年 2014年 3月31日止年度 港元	2013年 2013年 3月31日止年度 港元	2012年 2012年 3月31日止年度 港元
租金收入：				
A舖	84,000	168,000	9,935	59,000
B舖	48,000	96,000	61,214	79,200
總額	<u>132,000</u>	<u>264,000</u>	<u>71,149</u>	<u>138,200</u>

附註：

- 於相關財政年度之租金收入乃來自租賃協議。
- 根據租賃協議，煤氣費、水費、電話費及電費均由WL物業之相關租戶支付。租戶無須支付管理費。WL物業之差餉及地租由業主承擔，估計截至2012年、2013年、2014年3月31日止財政年度分別約為10,560港元、8,000港元及13,440港元；及截至2014年9月30日止六個月為7,320港元；
- 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為16,062港元、8,387港元及30,942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WL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WL物業之保養成本或保險費用等應付每月其他支出為輕微。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WL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日止三個年度以及截至2014年9月30日止六個月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止三個年度以及截至2014年9月30日止六個月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鑒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WL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。

WL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WL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2014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2014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 2014年 9月30日 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	36,861	—	36,861
投資物業	2,639,750	—	2,639,750
可供出售投資	84,978	—	84,978
應收貸款	68,189	—	68,189
收購物業、廠房及設備之按金	3,713	—	3,713
人壽保單之按金及預付款	9,853	—	9,853
	<u>2,843,344</u>	<u>—</u>	<u>2,843,344</u>
流動資產			
持作出售發展物業	370,846	225,348	596,194
持作出售物業	1,201,764	—	1,201,764
持作買賣投資	318,479	—	318,479
按公平值計入損益之金融資產	29,270	—	29,270
貿易及其他應收款項	77,779	—	77,779
應收貸款	1,668	—	1,668
應收票據	81,659	—	81,659
超過三個月到期之銀行存款	12,821	—	12,821
銀行結餘及現金	337,744	(225,348)	112,396
	<u>2,432,030</u>	<u>—</u>	<u>2,432,030</u>

	本集團於 2014年 9月30日 千港元 (未經審核) 附註1	備考調整 千港元 附註2	本集團 備考總額 千港元 (未經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	87,671	—	87,671
應付稅項	19,824	—	19,824
有抵押銀行借貸	994,164	—	994,164
	<u>1,101,659</u>	<u>—</u>	<u>1,101,659</u>
流動資產淨額	<u>1,330,371</u>	<u>—</u>	<u>1,330,371</u>
資產總額減流動負債	<u>4,173,715</u>	<u>—</u>	<u>4,173,715</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	13,908	—	13,908
有抵押銀行借貸	652,633	—	652,633
	<u>666,541</u>	<u>—</u>	<u>666,541</u>
	<u><u>3,507,174</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>3,507,174</u></u>

附註：

- 該等數據乃摘錄自載於本公司刊發之截至2014年9月30日止六個月中期業績報告內之本集團於2014年9月30日之簡明綜合財務狀況表。
- 該項調整代表(i)本集團以代價169,500,000港元進行有關物業之收購並打算於重建後出售；(ii)資本化該收購之直接開支約23,347,000港元，包括從價印花稅之不獲退還部份約7,077,000港元、佣金約15,120,000港元及法律及專業費用約1,150,000港元；及(iii)支付從價印花稅及買家印花稅32,501,000港元，根據印花稅條例下適用於收購住宅物業以作為重建之寬免，當若干條件符合時，本集團有權申請退還該款項。本集團將以現金支付以上代價及包括印花稅之直接開支。
- 概無就本集團於2014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

Deloitte.
德勤德勤•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2014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12月19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169,500,000港元之建議收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道18號及20號之物業（「收購事項」）對 貴集團於2014年9月30日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於2014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 貴集團截至2014年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（沒有就此刊發審閱報告）。

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2014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12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該等物業於2014年10月28日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

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18及20號（「該等物業」）

吾等遵照原旺控股有限公司（「貴公司」）之指示對該等物業進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、於土地註冊處進行查冊、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業於2014年10月28日（「估值日」）之估值提供意見。

吾等之估值，乃指該等物業之市場價值。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」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（2012年版）」、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則編製。

吾等之估值乃假設賣方按照現況於市場上出售該等物業，且並無可影響該等物業價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等並無考慮任何有關或可影響該等物業銷售之選擇權或優先購買權。

吾等採用直接比較法對該等物業進行估值，當中參考可資比較市場交易，並充份考慮可資比較市場交易與該等物業之差別。

吾等已於土地註冊處進行查冊，然而，吾等並無查閱文件正本以查核業權或核實是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。所有文件僅作參考之用，因此，所有尺寸、量度及面積均為約數。

威格斯資產評估顧問有限公司之源國民 *MHKIS MRICS RPS(GP)* 已於2014年10月28日實地視察該等物業。然而，吾等並無進行任何調查，以確定該等物業所在之土地之地底情況是否適合進行重建，而吾等已假設該等方面均符合要求。吾等之估值並無考慮任何可能因過往使用而出現之土地毒害或污染（如有）。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等在頗大程度上依賴獲提供之資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、土地年期、地盤面積等事項之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料是否真實及準確，吾等亦已獲 貴公司告知，獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何押記、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，吾等假設該等物業概無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
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座
原旺控股有限公司
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
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2014年12月19日

附註： 源國民先生為產業測量組註冊專業測量師，於香港物業估值方面有超過20年經驗。

估值證書

貴公司於香港將予收購以供未來發展之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年10月28日 現況下之資本值															
九龍九龍塘 延文禮士道18及20號 新九龍內地段第1587 號B段1分段A段及新 九龍內地段第1587號 B段第1分段B段	<p>該等物業包括兩幅相連地塊，總登記地盤面積為7,060平方呎（655.89平方米）。</p> <p>延文禮士道18號和20號目前為兩幢相連住宅樓宇，每幢樓宇包括地庫以上3層樓。樓宇於1955年落成。</p> <p>以下為現時樓宇單位的可銷售面積：</p>	<p>根據 貴公司所提供的資料，延文禮士道18號二樓經已租出，概述於下文附註9。前業主將獲准於買賣完成後佔用該等物業。該等物業將於2015年6月前交吉。</p>	240,000,000港元															
	延文禮士道18號																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>100.24</td> <td>1,079</td> </tr> <tr> <td>地面</td> <td>108.97</td> <td>1,173</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>108.97</td> <td>1,173</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>108.97</td> <td>1,173</td> </tr> </tbody> </table>	層數	平方米	平方呎	地庫	100.24	1,079	地面	108.97	1,173	一樓	108.97	1,173	二樓	108.97	1,173		
層數	平方米	平方呎																
地庫	100.24	1,079																
地面	108.97	1,173																
一樓	108.97	1,173																
二樓	108.97	1,173																
	延文禮士道20號																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫及地面</td> <td>209.21</td> <td>2,252</td> </tr> <tr> <td>一樓</td> <td>108.97</td> <td>1,173</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>108.97</td> <td>1,173</td> </tr> </tbody> </table>	層數	平方米	平方呎	地庫及地面	209.21	2,252	一樓	108.97	1,173	二樓	108.97	1,173					
層數	平方米	平方呎																
地庫及地面	209.21	2,252																
一樓	108.97	1,173																
二樓	108.97	1,173																
	<p>該等物業乃根據政府租契持有，租期於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。</p> <p>地租相等於該等物業當時應課稅差餉租值之3%。</p>																	

附註：

1. 以下為該等物業的登記業主：

延文禮士道18號地庫	—	Ho Hon Chung Ivan及Chung Susan Anna (聯權共有人)
延文禮士道18號地面	—	Cheong Siu Mui
延文禮士道18號一樓	—	Wong Kwok Him及Wong Kin May (聯權共有人)
延文禮士道18號二樓	—	Wong Lai Kam
延文禮士道20號	—	Ang Giok Hian

2. 延文禮士道18號地庫根據日期為2009年12月31日的按揭(註冊摘要編號10010801450128)按予交通銀行股份有限公司。
3. 延文禮士道18號二樓已向富邦銀行(香港)有限公司作出一項法定押記及租賃轉讓,見日期同為2009年8月17日的註冊摘要編號09090301070148及09090301070157。
4. 新九龍內地段第1587號之政府租契載有(其中包括)下列地塊發展限制：

「未經總督會同行政局事先同意,上述地塊(於下文稱為「上述土地」)之上不得興建,亦不會興建或獲准興建多於六幢房屋,且上述土地之上不得興建,亦不會興建或獲准興建歐洲式獨立或半獨立房屋以外任何建築物,且上述土地之上興建或者擬興建之任何建築物之外牆圖則設計及安排均須呈交政府工務局局長(於下文稱為「局長」)特別批准,並須取得局長批准,且於任何建築物之圖則及安排經局長批准後,不得作出任何改動或加建,且上述土地之上不得興建,亦不會興建或獲准興建樓高超過35呎之建築物」

5. 該等物業於日期為2013年12月20日之九龍塘分區計劃大綱圖編號S/K18/18中劃為「住宅(丙類)9」地帶。

根據分區計劃大綱圖之註釋,在劃為「住宅(丙類)9」地帶之土地上,任何新發展,或任何現有建築物之加建、改動及/或修改或重建,不得引致現有建築物的整個發展及/或重建計劃的最高地積比率和最高層數分別超過3.0和8層,或超過現有建築物的地積比率和高度,兩者中以數目較大者為準。在指定為「住宅(丙類)9」的土地範圍內,於計算有關最高層數時,任何地庫樓層可免計算在內。

6. 於估值日,該等物業之重建計劃尚未取得任何建築圖則批文或規劃同意。
7. 該等物業之政府租契並無規定有關興建公眾行車道、行人道、排水設施、污水渠以及其他設施或屋宇裝備之條件。
8. 於評估該等物業之市場價值時,吾等已考慮現有政府租契之條件。吾等並無考慮可能對政府租契作出之任何修改,從而提高地積比率和因此所需之補地價金額。
9. 延文禮士道18號二樓的租賃狀況如下：

單位	租期	每月租金
延文禮士道18號二樓A室	2013年3月10日至 2015年3月9日	14,000港元(包括差餉、地租及垃圾收集費)
延文禮士道18號二樓B室	2013年2月16日至 2014年2月15日	8,000港元(包括差餉、地租及垃圾收集費)

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	持有股份數目 (好倉)	持有股份 總數	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託受益人 (附註i)	29,179,480	46,609,144	58.69%
	受控制法團之權益 (附註ii)	17,429,664		
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則由自2014年6月3日起作為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）之新信託人溫特博森信託有限公司（「溫特博森信託」）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（為雷玉珠女士的女兒及董事）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		總計	權益之 概約百分比
		股份數目 (好倉)	持有相關 股份數目		
雷玉珠女士	信託受益人(附註iv)	207,406,233	8,006,405	215,412,638	42.53%
官可欣女士	信託受益人(附註v)	207,406,233	8,006,405	215,412,638	42.53%

附註：

- (iv) 於207,406,233股永義實業股份中，42,426,090股永義實業股份及164,980,143股永義實業股份分別以Landmark Profits Limited及佳豪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。佳豪亦於可換股票據獲悉數兌換後可予發行之8,006,405股永義實業相關股份(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則由自2014年6月3日起作為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)之新信託人溫特博森信託全資擁有。
- (v) 官可欣女士(為雷玉珠女士的女兒及董事)因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於永義實業股份中擁有權益。

緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註vi)

董事名稱	身份	佔緯豐已發行 無投票權遞延 股份百分比	
		持有無投票權 遞延股份數目	
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 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%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	29,179,480	36.74%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	<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則由自2014年6月3日起作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括董事雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒兼董事）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) 董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iii) 自2014年6月3日起，溫特博森信託成為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）之新信託人。Winterbotham Holdings Limited（「Winterbotham Holdings」）及Markson International Holdings Limited（「Markson」）於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益。而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。

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. 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。

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任何服務合約。

5. 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。

6. 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2014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。

7. 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（並非於本集團日常業務或擬進行過程中訂立之合約）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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 永義實業與包銷商金利豐證券有限公司於2013年10月3日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.60港元對247,163,250股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排；

- (e) 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（作為認購人）於2014年1月16日簽訂認購協議，佳豪同意認購由永義實業發行本金總額100,000,000港元及其可按初步兌換價每股股份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；
- (f) 永義實業與配售代理金利豐證券有限公司於2014年6月6日簽訂配售協議以配售價每0.35港元配售65,200,000股永義實業新股份；
- (g) Wise Think Global Limited與本公司全資附屬公司漢富國際投資有限公司於2014年6月16日訂立發展協議以重建九龍內地段第2320號；
- (h) 永義實業與配售代理結好證券有限公司於2014年8月11日簽訂配售協議以配售價每0.30港元配售78,000,000股永義實業新股份；及
- (i) 永義實業與包銷商結好證券有限公司於2014年9月5日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.70港元對450,132,472股永義實業供股股份之供股作出包銷及若干其他安排。

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	資格
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

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2014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權利（不論可合法執行與否）。

上述各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。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本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2012年、2013年及2014年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 本公司截至2014年9月30日止六個月之2014年中期業績報告；
- (d) 載有永義實業截至2012年、2013及2014年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之永義實業年報；
- (e) 永義實業截至2014年9月30日止六個月之2014年中期業績報告；

- (f) 載於本通函附錄三之WL物業截至2012年、2013年及2014年3月31日止3個年度及截至2014年9月30日止六個月之未經審核財務資料；
- (g) 載於本通函附錄四之德勤•關黃陳方會計師行就本集團於EE集團完成該等物業之收購事項後之未經審核備考財務資料發出之函件；
- (h) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (k) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期已刊發經審核賬目日期以來所刊發之各份通函；
- (l) 臨時協議；及
- (m) 本通函。