

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

2015年4月22日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
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 — 該等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
「修葺令」	指	該等物業於臨時協議日期遵守的修葺令
「Cheng物業」	指	地塊2之一樓，可銷售面積約為448平方呎
「Cheng臨時協議」	指	買方與CHENG Yun Nin Elita就買賣Cheng物業而訂立之臨時買賣協議
「CG物業」	指	地塊2之二樓，可銷售面積約為448平方呎
「CG臨時協議」	指	買方與城昌發展有限公司就買賣CG物業而訂立之臨時買賣協議
「完成」	指	即2015年6月17日或之前，或買方與賣方協定之較後日期
「綜合大樓」	指	一幢位於地塊1及地塊2之綜合大樓
「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	永義實業股本中每股面值0.01港元之普通股
「EE股東」	指	EE股份持有人

釋 義

「Fan物業」	指	地塊1之五樓（可銷售面積約為448平方呎）以及地塊1之天台
「Fan臨時協議」	指	買方與FAN Siu Ying及CHEUNG Cheuk Yu就買賣Fan物業而訂立之臨時買賣協議
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為永義國際之全資附屬公司
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「延文禮士道項目」	指	香港九龍九龍塘延文禮士道14、16、18及20號之住宅重建項目，總登記地盤面積為15,500平方呎
「Lam物業」	指	地塊2之四樓，可銷售面積約為448平方呎
「Lam臨時協議」	指	買方與LAM Chan Fun就買賣Lam物業而訂立之臨時買賣協議
「最後實際可行日期」	指	2015年4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
「Lee物業」	指	地塊1之四樓，可銷售面積約為448平方呎
「Lee臨時協議」	指	買方與LEE Kuen及CHEUNG Cheuk Han Kamily及CHEUNG Cheuk Ling Charing就買賣Lee物業而訂立之臨時買賣協議
「Leung物業」	指	地塊1之一樓，可銷售面積約為448平方呎

釋 義

「Leung臨時協議」	指	買方與LEUNG Lai Ha及LEUNG Chi Wo Vico就買賣Leung物業而訂立之臨時買賣協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Liu物業」	指	地塊2之五樓（可銷售面積約為448平方呎）以及地塊2之天台
「Liu臨時協議」	指	買方與LIU Po Yung就買賣Liu物業而訂立之臨時買賣協議
「該等物業」	指	Leung物業、Tsang物業、Woo物業、Lee物業、Fan物業、Cheng物業、CG物業、Tam物業、Lam物業及Liu物業
「臨時協議」	指	該等物業之10份臨時買賣協議，主要指 <ol style="list-style-type: none"> (1) Leung臨時協議； (2) Tsang臨時協議； (3) Woo臨時協議； (4) Lee臨時協議； (5) Fan臨時協議； (6) Cheng臨時協議； (7) CG臨時協議； (8) Tam臨時協議； (9) Lam臨時協議；及 (10) Liu臨時協議
「買方」	指	Chancemore Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為永義實業全資附屬公司
「剩餘單位」	指	地塊1之地面
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	永義實業將於2015年5月11日（星期一）上午9時10分假座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座舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准臨時協議及其項下所擬進行之交易
「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	乃位於香港銅鑼灣勿地臣街11號之綜合樓宇的一部分，地塊面積約為918平方呎
「地塊2」	指	乃位於香港銅鑼灣勿地臣街13號之綜合樓宇的一部分，地塊面積約為918平方呎
「地塊3」	指	由位於香港銅鑼灣勿地臣街15號地面、一樓至五樓組成之樓宇，地塊面積約為1,021平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tam物業」	指	地塊2之三樓，可銷售面積約為448平方呎
「Tam臨時協議」	指	買方與TAM Wai Cheung就買賣Tam物業而訂立之臨時買賣協議
「Tsang物業」	指	地塊1之二樓，可銷售面積約為448平方呎
「Tsang臨時協議」	指	買方與TSANG Kam Oi Susanna就買賣Tsang物業而訂立之臨時買賣協議
「Woo物業」	指	地塊1之三樓，可銷售面積約為448平方呎
「Woo臨時協議」	指	買方與WOO Hon Wah就買賣Woo物業而訂立之臨時買賣協議

「賣方」	指 該等物業的賣方，主要指
	(1) LEUNG Lai Ha及LEUNG Chi Wo Vico；
	(2) TSANG Kam Oi Susanna；
	(3) WOO Hon Wah；
	(4) LEE Kuen及CHEUNG Cheuk Han Kamily及 CHEUNG Cheuk Ling Charing；
	(5) FAN Siu Ying及CHEUNG Cheuk Yu；
	(6) CHENG Yun Nin Elita；
	(7) 城昌發展有限公司；
	(8) TAM Wai Cheung；
	(9) LAM Chan Fun；及
	(10) LIU Po Yung
「%」	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

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2015年3月18日，永義實業之間接全資附屬公司（作為買方）與賣方訂立10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183,000,000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

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)該等物業之財務資料；(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10個物業坐落於香港銅鑼灣勿地臣街11及13號之一樓、二樓、三樓、四樓、五樓及天台。

買方收購受修葺令規限之該等物業。修葺令乃按建築物條例第24(1)條頒佈，並登記於各自的單位。修葺令要求業主拆除未經授權的建築工程及將該等物業恢復原狀。買方已知悉賣方將不會負責有關修補工程，而買方同意遵守修葺令所列明之要求，並自行承擔成本及開支。永義實業認為收購該等物業之主要原因為重建，因此，倘拆卸工程展開，為遵守修葺令而進行修補工程之成本可能不會產生；或修補工程之成本相對重建成本而言僅為微不足道。

臨時協議之主要條款

(A) Leung臨時協議

訂約方：	(a)	賣方：	共享權益聯名業主 —LEUNG Lai Ha及LEUNG Chi Wo Vico
	(b)	買方：	Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Leung物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Leung臨時協議條款，買方將向賣方收購Leung物業，代價為19,000,000港元。買方已於簽訂Leung臨時協議時支付首期訂金950,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,850,000港元。Leung物業之代價餘額15,200,000港元將於完成時支付。

於2013及2014年度，Leung物業主要作自用，現時由賣方出租予1名租戶（彼為獨立於永義實業及本公司之第三方），每月租金為6,500港元（包括管理費以及政府差餉），租期為2014年8月27日至2015年8月26日，為期1年。

(B) Tsang臨時協議

訂約方： (a) 賣方： TSANG Kam Oi Susanna

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Tsang物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Tsang臨時協議條款，買方將向賣方收購Tsang物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Tsang臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Tsang物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Tsang物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Tsang物業將於3個月許可期屆滿時交吉。

(C) Woo臨時協議

訂約方： (a) 賣方： WOO Hon Wah

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Woo物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Woo臨時協議條款，買方將向賣方收購Woo物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Woo臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Woo物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Woo物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Woo物業將於3個月許可期屆滿時交吉。

(D) Lee臨時協議

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主
—LEE Kuen及CHEUNG Cheuk Han Kamily及
CHEUNG Cheuk Ling Charing

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Lee物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Lee臨時協議條款，買方將向賣方收購Lee物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Lee臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Lee物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Lee物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Lee物業將於3個月許可期屆滿時交吉。

(E) Fan臨時協議

訂約方： (a) 賣方： 共享權益聯名業主
— FAN Siu Ying及CHEUNG Cheuk Yu

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Fan物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Fan臨時協議條款，買方將向賣方收購Fan物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Fan臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Fan物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Fan物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Fan物業將於3個月許可期屆滿時交吉。

(F) Cheng臨時協議

訂約方： (a) 賣方： CHENG Yun Nin Elita

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Cheng物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Cheng臨時協議條款，買方將向賣方收購Cheng物業，代價為19,000,000港元。買方已於簽訂Cheng臨時協議時支付首期訂金950,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,850,000港元。Cheng物業之代價餘額15,200,000港元將於完成時支付。

於2013及2014年度，整個Cheng物業主要作自用，現時一部分為自用，餘下部分由賣方出租予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5,300港元（包括管理費以及政府差餉），租期為2014年12月25日至2015年12月24日，為期1年；而另1名租戶之每月租金為8,000港元（包括管理費以及政府差餉），為期6個月，租約已於2015年1月16日屆滿，現時根據月租租約出租。

賣方獲准自完成之日後2個月以免租形式佔用Cheng物業的自用部分。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Cheng物業的自用部分將於2個月許可期屆滿時交吉。

(G) CG臨時協議

訂約方： (a) 賣方： 城昌發展有限公司

(b) 買方： Chancemore Limited

城昌發展有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司。

據EE董事及董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方之最終實益擁有人為獨立於永義實業及本公司之第三方。

買方及賣方已於2015年3月26日就收購CG物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據CG臨時協議條款，買方將向賣方收購CG物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂CG臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。CG物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

CG物業現時由賣方出租予1名租戶（彼為獨立於永義實業及本公司之第三方），每月租金為10,500港元（包括管理費以及政府差餉），租期為2014年7月1日至2015年6月30日，為期1年。

(H) Tam臨時協議

訂約方： (a) 賣方： TAM Wai Cheung

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Tam物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Tam臨時協議條款，買方將向賣方收購Tam物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Tam臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Tam物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Tam物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Tam物業將於3個月許可期屆滿時交吉。

(I) Lam臨時協議

訂約方： (a) 賣方： LAM Chan Fun

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Lam物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Lam臨時協議條款，買方將向賣方收購Lam物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Lam臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Lam物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

Lam物業現時由賣方出租予1名租戶（彼為獨立於永義實業及本公司之第三方），每月租金為9,800港元（不包括管理費以及政府差餉），租期為2014年9月1日至2016年8月31日，為期2年。

(J) Liu臨時協議

訂約方： (a) 賣方： LIU Po Yung

(b) 買方： Chancemore Limited

據EE董事及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2015年3月26日就收購Liu物業訂立正式協議。

擬收購之資產

根據Liu臨時協議條款，買方將向賣方收購Liu物業，代價為18,000,000港元。買方已於簽訂Liu臨時協議時支付首期訂金900,000港元，並已於2015年3月26日支付進一步訂金2,700,000港元。Liu物業之代價餘額14,400,000港元將於完成時支付。

賣方獲准自完成之日後3個月以免租形式佔用Liu物業。於該期間，賣方須負責繳付管理費（如有）及政府差餉。Liu物業將於3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。

訂立收購事項之理由及裨益

於最後實際可行日期，永義實業透過其附屬公司於地塊2之地面以及整幅地塊3擁有100%的權益。該等物業包括一幢位於地塊1及地塊2的綜合大樓內的所有單位（剩餘單位除外）。該等物業現時可收租金總額為每月40,100港元。

該等物業將被EE集團作物業發展用途。

該等物業的總代價及其他相關開支為183,000,000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由萊坊測計師行有限公司作出之評估185,000,000港元後達致。

EE集團將以自永義實業先前之集資活動中所籌得而僅為本項目之收購及重建預留之資金約205,000,000港元撥付收購事項。於完成及完全支付專業費用（包括但不限於法律費用及印花稅）後，為本項目預留之資金將不會有餘額。

於完成後，永義實業透過其附屬公司於地塊2擁有100%的權益及於地塊1擁有超過80%的權益。當EE董事認為合適時，永義實業將考慮與剩餘單位之業主展開磋商以收購剩餘單位。

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EE董事認為，收購事項為永義實業提供於完成及收購剩餘單位後重建地塊1、地塊2及地塊3的機會。EE董事現時估計剩餘單位之收購成本及重建成本介乎350,000,000港元至400,000,000港元。於最後實際可行日期，永義實業並無任何進行集資活動的具體計劃以為該成本提供資金，然而，永義實業會考慮將來不同的融資方法（包括但不限於銀行融資及／或股本發行）。

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

該等物業中4個單位附帶租約。該4個單位將透過租戶產生租金收入，因此收購事項將對本集團盈利帶來正面影響。

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集團將以內部資源撥付收購事項。

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、物業發展、採購及出口成衣業務、證券投資及貸款融資。

買方Chancemore Limited為一間於英屬維爾京群島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。Chancemore Limited亦為香港銅鑼灣勿地臣街13號地面之業主。

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%。

董事會函件

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
鄭長添
謹啟

2015年4月22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2015年2月28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1,545,700,000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1,543,700,000港元及應付利息約2,000,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2015年2月28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。
- (d) 誠如本公司及永義實業日期為2014年10月30日之聯合公佈所披露，永義實業透過其直接全資附屬公司收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道18及20號地庫、地面、一樓及二樓之所有物業，總銷售面積約9,196平方呎，總代價及其他相關開支為169,500,000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，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2015年2月28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294,900,000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294,600,000港元及應付利息約300,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2015年2月28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2015/16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。於完成收購該等物業後，永義實業可能與剩單位業主展開磋商以收購該物業。

延文禮士道項目方面，永義實業之全資附屬公司自2015年1月起為延文禮士道14、16、18及20號所有物業之登記業主。EE集團計劃於2015年5月展開延文禮士道項目之重建。以目前價值計算，EE集團估計延文禮士道項目之重建成本介乎約500,000,000港元至550,000,000港元。該地塊將會發展為住宅用途之物業，EE董事預計需時約4年。於最後實際可行日期，EE集團並無進行任何集資活動的具體計劃以為本項目提供資金，然而，永義實業會考慮將來不同的方法為本項目提供資金（包括但不限於銀行融資及／或股本發行）。重建延文禮士道項目之建築圖則已於2015年1月呈交屋宇署，需時6個月以取得批准，以及將於2016年初取得施工同意書。上蓋建築工程預計於2017年初展開。

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。
- (vii) 誠如永義實業及本公司日期為2014年10月30日之聯合公佈所披露，永義實業透過其直接全資附屬公司收購位於香港九龍九龍塘延文禮士道18及20號地庫、地面、一樓及二樓之所有物業，總銷售面積約9,196平方呎，總代價及其他相關開支為169,500,000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。

該等物業中有4個單位置於租賃安排下，包括Leung物業、Cheng物業、CG物業及Lam物業（「該等出租物業」）。

1. 該等出租物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該等出租物業截至2015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。本公司已獲提供該等出租物業之租賃協議（「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)條之規定編製該等出租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。下文該等出租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，資料未必能反映該等出租物業於相關財政年度之實際表現。

	截至3月31日止年度		
	2015年	2014年	2013年
	港元	港元	港元
租金收入：			
Leung物業	46,548	—	—
Cheng物業	84,968	—	—
CG物業	124,500	120,000	115,500
Lam物業	113,600	108,000	108,000
	<u>369,616</u>	<u>228,000</u>	<u>223,500</u>
總額	<u>369,616</u>	<u>228,000</u>	<u>223,500</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、電話費及電費均由該等出租物業之相關租戶支付。租戶無須支付管理費。該等出租物業已付之差餉及地租如下：

	截至3月31日止年度		
	2015年 港元	2014年 港元	2013年 港元
估計差餉及地租：			
Leung物業	2,534	14	14
Cheng物業	2,534	14	14
CG物業	2,520	—	—
Lam物業	—	—	—
總計	<u>7,588</u>	<u>28</u>	<u>28</u>

3. 根據香港法定稅率，就租賃協議已支付及應付物業稅總額如下：

	2015年 港元	2014年 港元	2013年 港元
估計物業稅：			
Leung物業	5,281	—	—
Cheng物業	9,892	—	—
CG物業	14,637	14,400	13,860
Lam物業	13,632	12,960	12,960
總計	<u>43,442</u>	<u>27,360</u>	<u>26,820</u>

4. 除租賃協議及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱該等出租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，預期業主於該等出租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，上文所載有關該等出租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2015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2015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該等出租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。

該等出租物業之估值

由於董事未能從賣方獲得任何估值報告，故本通函並無披露該等出租物業於截至2015年3月31日止三個年度之估值。

未經審核備考資產及負債表

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	備考調整		本集團 備考總額
	千港元 (未經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	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>—</u>	<u>2,843,344</u>
流動資產				
持作出售發展物業	370,846	235,670	—	606,516
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
應收票據	1,668	—	—	1,668
應收貸款	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	(235,670)	75	102,149
	<u>2,432,030</u>	<u>—</u>	<u>75</u>	<u>2,432,105</u>

	本集團於 2014年 9月30日	備考調整		本集團 備考總額
	千港元 (未經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 (未經審核)
流動負債				
貿易及其他應付款項	87,671	–	75	87,746
應付稅項	19,824	–	–	19,824
有抵押銀行借貸	994,164	–	–	994,164
	1,101,659	–	75	1,101,734
流動資產淨額	1,330,371	–	–	1,330,371
資產總額減流動負債	4,173,715	–	–	4,173,715
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
	666,541	–	–	666,541
	3,507,174	–	–	3,507,174

附註：

1. 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。
2. 該項調整代表(i)本集團以代價182,000,000港元進行有關物業之收購並打算於重建後出售；(ii)該收購所產生之直接開支約52,670,000港元，包括從價印花稅之不獲退還部份約6,863,000港元、佣金約16,380,000港元、法律及專業費用約965,000港元及支付從價印花稅及買家印花稅28,462,000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；及(iii)因搬遷而賠償予其中一名賣方1,000,000港元之直接開支。本集團將以現金支付以上代價及包括印花稅之直接開支。
3. 就該有關收購，該等物業相關租賃協議之租金按金75,000港元將於該收購完成時轉讓給本集團。
4. 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



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2015年4月22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，以總代價182,000,000港元之建議收購位於香港銅鑼灣勿地臣街11號及13號之若干物業（「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

2015年4月22日

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就該等物業於2015年3月20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。



萊坊測計師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177

傳真+852 2840 0600

www.knightfrank.com

敬啟者：

香港銅鑼灣勿地臣街11－13號一至五樓及天台（「該等物業」）

吾等遵照永義實業集團有限公司（「貴公司」）之指示，對該等物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，就該等物業於2015年3月18日（「估值日」）之市值向閣下提供吾等之意見，以於公開通函中披露。

市值之定義

吾等乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版）達致吾等對市值之意見。根據上述準則，市值之定義為：

「自願買家與自願賣家就有關資產或負債經適當推銷後於估值日達成易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

市值乃賣方於市場上合理地獲得之最佳售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。該估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估資產或負債之市值時並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或潛在稅項。

吾等之估值已參照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版）及香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則所載之規定編製。

估值方法

吾等之估值乃以「直接比較法」編制，當中參考市場上之銷售交易。

估值假設及條件

吾等之估值受下列假設及條件規限：

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊處取得土地查冊記錄，合理審慎調查該等物業之業權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或確定是否存在吾等獲提供之副本內並無顯示之任何修訂。吾等不會就吾等對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，該等詮釋應由閣下的法律顧問負責。除另有說明外，吾等之估值亦假設該等物業於估值日並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制、業權瑕疵及支銷。

出售成本及責任

吾等之報告並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、出租、佔用詳情、收入、地盤及樓面面積以及一切其他相關事項向吾等提供之意見。吾等並無核實任何資料是否正確，包括 閣下本身、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該等物業之任何佔用人（或表面佔用人）就該等物業之任何資料向吾等提供，或業權登記冊所載之書面或口頭翻譯。吾等假設該等資料均屬完整及正確。

視察

綜合估價部董事張淑慧女士已於2015年3月30日視察該等物業之外部。然而，吾等之估值已假設該等物業之外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上之改動。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對 閣下將並無絕對義務）確保吾等所視察及吾等之估值報告所載之該等物業，為 閣下之指示中的物業地址所指之該等物業。倘就該等物業地址或估值範圍中之該等物業產生歧義，則 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等按照指示依賴所援引資料來源提供之面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則（如適用）計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供之文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算之樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無獲指示對該等物業進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建該等物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等之估值已假設該等物業之維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重質素足以支撐其上已建或將建之樓宇；而且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染之科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設該等物業之興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據之該等物業用途之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

隨函附上吾等之估值。

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
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
林浩文
FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP) RICS
註冊估值師
高級董事、估值及諮詢部主管
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP)
綜合估價部董事
謹啟

2015年4月22日

附註：林浩文先生為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區（日本除外）之豐富市場研究、估值及顧問經驗。

張淑慧女士MRICS MHKIS RPS(GP)自1992年以來為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

附件

估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月18日 現況下之市值
1. 香港銅鑼灣 勿地臣街 11-13號 一至五樓及 天台 內地段第730號 Q及R段同等 不分割份數的 14份之10份	<p>該等物業包括位於銅鑼灣中心地段之6層高（不計1層閣樓）唐樓內一樓2個寫字樓單位以及二至五樓8個住宅單位，連同附屬天台。該地段主要為樓齡及高度不一之商業／寫字樓綜合發展項目、商業／住宅綜合發展項目、銀座式發展項目及酒店發展項目。該唐樓於1965年落成。該唐樓之上落通道為1條公用樓梯。</p> <p>按照經審批之樓宇圖則，該等物業（不計天台面積）之總實用面積約為4,480平方呎，另加天台面積約656平方呎。該樓宇建於地盤面積約1,836平方呎之地盤上。</p> <p>內地段第730號乃根據政府租契持有，由1881年9月1日起為期999年。</p> <p>該地段之每年地租總額為28港元。</p>	<p>按照 貴公司所提供之資料，於估值日，該等物業部分訂有租約，佔用及租約詳情於附註4概述。吾等獲 貴公司指示，於對該等物業進行估值時假設可即時交吉。</p>	<p>185,000,000港元 (港幣壹億捌仟伍佰萬圓整)</p>

附註：

(1) 該等物業於估值日之登記業主載列如下：

單位	登記業主姓名／名稱
勿地臣街11號一樓	Leung Lai Ha及Leung Chi Wo Vico (分權共有人)
勿地臣街11號二樓	Tsang Kam Oi Susanna
勿地臣街11號三樓	Woo Hon Wah
勿地臣街11號四樓	Lee Kuen及Cheung Cheuk Han Kamily及 Cheung Cheuk Ling Charing (聯權共有人)
勿地臣街11號五樓及天台	Fan Siu Ying (1/4)及Cheung Cheuk Yu (3/4) (分權共有人)
勿地臣街13號一樓	Cheng Yun Nin Elita
勿地臣街13號二樓	城昌發展有限公司
勿地臣街13號三樓	Tam Wai Cheung
勿地臣街13號四樓	Lam Chan Fun
勿地臣街13號五樓及天台	Liu Po Yung

(2) 於估值日，按照土地查冊記錄，該等物業受限於下列產權負擔：

- i. 日期為1966年1月3日之大廈公契（註冊摘要號碼UB518944）。
- ii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年3月4日之第UBZ/U07-10/0009/08號命令（註冊摘要號碼09112500830112）（只關於勿地臣街11號一樓）。
- iii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年3月4日之第UBZ/U07-10/0007/08號命令（註冊摘要號碼09112500830098）（只關於勿地臣街11號二樓）。
- iv. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年3月4日之第UBZ/U07-10/0001/08號命令（註冊摘要號碼09112402230163）（只關於勿地臣街11號五樓及天台）。
- v. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年3月4日之第UBZ/U07-10/0008/08號命令（註冊摘要號碼09112500830108）（只關於勿地臣街13號二樓）。
- vi. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年3月4日之第UBZ/U07-10/0002/08號命令（註冊摘要號碼09112500830048）（只關於勿地臣街13號五樓及天台）。
- vii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條所發出日期為2009年12月4日之第UBZ/U07-10/0017/08號取代命令（註冊摘要號碼10020502210059）。

(3) 於估值日，按照於2010年9月17日展示之銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/15，該等物業位於規劃作「商業」用途之地區。

(4) 按照 貴公司所述，該等物業之佔用及租約詳情載列如下：

單位	租期	月租
勿地臣街11號一樓	27/8/2014至26/8/2015	6,500港元（包括管理費以及政府差餉）
勿地臣街11號二樓	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—

單位	租期	月租
勿地臣街11號三樓	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—
勿地臣街11號四樓	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—
勿地臣街11號五樓及天台	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—
勿地臣街13號一樓	自用部分：現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期2個月。 租用部分：租予2名租戶。 租戶1—25/12/2014至24/12/2015； 租戶2：月租租約	租戶1：5,300港元（包括管理費以及政府差餉） 租戶2：8,000港元（包括管理費以及政府差餉）
勿地臣街13號二樓	1/7/2014至30/6/2015	10,500港元（包括管理費以及政府差餉）
勿地臣街13號三樓	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—
勿地臣街13號四樓	1/9/2014至31/8/2015	9,800港元（不包括管理費以及政府差餉）
勿地臣街13號五樓及天台	現時登記業主將獲授免租之准用約，由完成日期起為期3個月	—

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 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)	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%
官可欣女士	信託受益人(附註v)	10,370,311	1,877,934	12,248,245	48.37%

附註：

- (iv) 於10,370,311股永義實業股份中，2,121,304股永義實業股份及8,249,007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1,877,934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。

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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；

- (f) 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；
- (g) 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；及
- (h) 永義實業與包銷商結好證券有限公司於2015年2月2日簽訂包銷協議以認購價每股供股股份0.65港元對506,399,020股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
萊坊測計師行有限公司	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該等物業截至2013年、2014年及2015年3月31日止3個年度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) 萊坊測計師行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。