
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銀行、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

出售物業組合

2015年9月9日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團於買賣協議及供股完成後之 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 星加坡物業之估值報告	III-1
附錄四 — ST物業，GT物業及Janson物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「2014年可換股票據」	指	由永義實業於2014年3月27日發行之票面年息率2%之可換股票據，本金總額為100,000,000港元，並附帶權力可按現行兌換價每股EE股份10.65港元（可予調整）之基準兌換為EE股份，當中本金額為80,000,000港元之可換股票據已獲兌換
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	永義國際董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子（不包括星期六及星期日或於上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號而於中午12時正或之前仍未除下之任何日子）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「完成」	指	完成買賣協議
「本公司」或「永義國際」	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，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	買賣物業組合之代價
「董事」	指	本公司董事
「DTZ」	指	DTZ Debeham Tie Leung (SEA) Pte Ltd
「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，其股份於聯交所主板上市
「佳豪」	指	Goodco Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司，為永義實業主要股東

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GT物業」	指	一個工業單位位於九龍青山道650-652號，6樓及永康街18A號，建築面積約3,600平方呎
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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號之住宅項目，總登記地盤面積為17,637平方呎
「Janson物業」	指	一個工業單位位於九龍長沙灣道790號、792號及794號2樓，建築面積約3,600平方呎
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司
「Landmark Profits」	指	Landmark Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為永義國際之全資附屬公司，為永義實業主要股東
「最後實際可行日期」	指	2015年9月4日，即本通函付印前為確定本通函所載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
「勿地臣街項目」	指	香港銅鑼灣勿地臣街11、13及15號所組成之地塊之重建
「物業組合」	指	共11個單位－新加坡物業，ST物業，GT物業及Janson物業
「買方」	指	買賣協議的買方： (a) 永義實業 (b) Power Bright Investments Limited (c) New Pursuit Limited (d) Fresh Smart Investments Limited

釋 義

「供股」	指	永義實業建議發行1,063,437,920供股股份，認購價每股0.48港元供股份（詳情刊發於2015年8月6日）
「銷售貸款」	指	應付永義國際（即目標公司之最終控股公司）之貨款
「銷售股份」	指	每間目標公司全部已發行股本
「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	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
「新加坡物業」	指	共3個新加坡住宅單位 (a) 15 Ardmore Park #04-03新加坡259959 (b) 15 Ardmore Park #06-04新加坡259959 (c) 15 Ardmore Park #18-02新加坡259959
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣目標公司的銷售股份所訂立日期為2015年8月6日之4份買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「ST物業」	指	6個位於香港之物業單位，分別是3項為住宅單位及3項為工業單位： (a) 新界大埔優景里20號新翠山莊9號洋房，建築面積約2,358平方呎 (b) 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座7樓1號和2號單位及低層地下車位第46號，建築面積約2,408平方呎 (c) 香港黃泥涌道161號3樓，建築面積約780平方呎 (d) 九龍青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈1樓工場B，建築面積約1,920平方呎 (e) 九龍永康街20號天台，建築面積約3,402平方呎 (f) 九龍永康街20號5樓，建築面積約2,910平方呎

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「補充協議」	指	於2015年8月28日賣方及買方簽訂的補充協議補充買賣協議修訂買方同意購入銷售貸款但毋需增加代價
「目標公司」	指	永義國際的全資附屬公司： (a) Grow Well Profits Limited (b) Supertop Investment Limited (c) Golden Top Properties Limited (d) Janson Properties Limited (e) Goldchamp International Limited
「承諾」	指	Landmark Profits及佳豪於2015年8月6日向永義實業及包銷商作出之有條件不可撤回承諾，詳述於本公司及永義實業於2015年8月6日之聯合公佈中「承諾」一節內
「賣方」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，為永義國際全資附屬公司，且為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百份比



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

出售物業組合

緒言

茲提述本公司及永義實業日期為2015年8月6日之聯合公佈及補充協議，內容有關（其中包括）(1)賣方及買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意促使出售，而買方有條件同意購買銷售股份，相當於物業組合的目標公司之全部已發行股本及銷售貸款，代價為240,000,000港元。應收取該代價中約210,000,000港元之現金將以供股股份應付永義實業之認購款項抵銷。

* 僅供識別

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司透過Landmark Profits及佳豪於217,776,531股EE股份中擁有權益，相當於永義實業全部已發行股本約40.96%。另外，永義國際亦持有本金額為20,000,000港元之可換股票據尚未行使，可於2014年3月27日起計5年內按現行兌換價每股股份10.65港元兌換為永義實業股份。於最後實際可行日期，永義實業是本公司的聯營公司。

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議之詳情；(ii)本集團於買賣協議、認購供股完成後之未經審核備考財務資料；及(iii)本集團之財務資料。

物業組合

物業組合內共有11項物業，其中6項為住宅單位（3個位於香港，3個位於新加坡）及5項為工業單位。該11個單位全部出租予多名獨立於永義實業之第三方。每項租賃之屆滿日期不一，介乎2015年10月至2017年5月之間。物業組合之月租總額約為547,000港元。據獨立估值師表示，物業組合之估值總額為239,788,785港元。

買賣協議－新加坡物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： Power Bright Investments Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： Grow Well Profits Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，其唯一資產為新加坡物業。

依據買賣協議，買方有條件同意按買賣協議所載條款收購而賣方有條件同意按買賣協議所載條款出售銷售股份。於完成後，目標公司將不再為永義國際之附屬公司。目標公司為一間投資控股公司持有新加坡物業之100%權益。

新加坡物業包括3個位於新加坡之住宅單位，目前出租予3名租戶（為獨立於本公司之第三方），月租總額約為287,200港元。

收購銷售股份之代價為137,770,000港元。代價乃經買方與賣方參照新加坡物業之位置及DTZ獨立估值師現有市場估值137,558,785港元及按公平原則磋商而釐定。

買賣協議－ST物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： 永義實業
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： Supertop Investment Limited，於英屬維爾京群島註冊成立，其唯一資產是透過其全資附屬公司Goldchamp International Limited擁有ST物業。

依據買賣協議，買方有條件同意按買賣協議所載條款收購而賣方有條件同意按買賣協議所載條款出售銷售股份。於完成後，目標公司將不再為永義國際之附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，透過其全資附屬公司持有ST物業之100%權益。

ST物業包括6個位於香港之物業單位，分別是3項為住宅單位及3項為工業單位。目前全部已出租予5名租戶（為獨立於本公司之第三方），月租總額為135,000港元。

收購銷售股份之代價為60,750,000港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照ST物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值60,750,000港元及按公平原則磋商而釐定。

買賣協議－GT物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： New Pursuit Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： Golden Top Properties Limited，於香港註冊成立，其唯一資產為GT物業。

依據買賣協議，買方有條件同意按買賣協議所載條款收購而賣方有條件同意按買賣協議所載條款出售銷售股份。於完成後，目標公司將不再為永義國際之附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，持有GT物業之100%權益。

GT物業是位於香港之一項工業單位。目前出租予1名租戶（為獨立於本公司之第三方），月租總額為100,000港元。

董事會函件

收購銷售股份之代價為29,800,000港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照新加坡物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值29,800,000港元及按公平原則磋商而釐定。

買賣協議 – JANSON物業

日期： 2015年8月6日

訂約方： 買方： Fresh Smart Investments Limited
賣方： Easyknit Properties Holdings Limited

目標公司： Janson Properties Limited，於香港註冊成立，其唯一資產為Janson物業。

依據買賣協議，買方有條件同意按買賣協議所載條款收購而賣方有條件同意按買賣協議所載條款出售銷售股份。於完成後，目標公司將不再為永義國際之附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，持有Janson物業之100%權益。

Janson物業是位於香港之一項工業單位。目前出租予1名租戶（為獨立於本公司之第三方），月租總額為32,000港元。

收購銷售股份之代價為11,680,000港元，將於完成後以現金從建議供股之所得款項淨額中撥付。代價乃經買方與賣方參照新加坡物業之位置及萊坊獨立估值師現有市場估值11,680,000港元後及按公平原則磋商而釐定。

銷售貸款

根據補充協議，銷售貸款金額為112,657,195.19港元，這是該目標公司應付給本公司之總貸款金額，源自該目標公司經審計的財務報表截至2015年3月31日止；而賣方表明於完成時，銷售貸款金額將不會超過113,000,000港元。董事確認，以代價240,000,000港元購買物業組合已包括購買銷售股份及銷售貸款。

先決條件

完成須待下列條件（「該等條件」）獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 訂約各方就完成買賣銷售股份之責任須待下列條件獲達成後，方可作實：
 - (i) 永義實業滿意其就目標集團法律及財政事務之盡職審查；
 - (ii) 永義實業已收取自供股所得應付予永義實業之金額，惟受限於包銷協議；

董事會函件

- (iii) 根據上市規則規定取得EE股東（不包括上市規則規定須放棄投票之EE股東）就買賣協議及其項下所擬進行交易之批准；及
 - (iv) 根據上市規則規定取得EI股東（不包括上市規則規定須放棄投票之EI股東）就買賣協議及其項下所擬進行交易之批准。
- (b) 訂約各方須竭盡所能合作以確保該等條件於2015年11月30日前達成。賣方應竭盡所能協助永義實業進行盡職審查，特別須促使上市規則以及其他適用規則、守則及規例所規定有關賣方及目標集團之一切資料及文件（與編製所有通函、報告、文件、獨立建議或其他事宜有關）均盡早交妥永義實業、聯交所及／或其他相關監管機構。
- (c) 倘該等條件未能於2015年11月30日或之前（或賣方與永義實業可能協定之其他日期）獲達成（如適用，由永義實業豁免），及賣方（作為一方）或永義實業（作為另一方）發出通知終止買賣協議，則買賣協議將告終止。

完成

完成將於上述各項條件均獲達成或（如適用）由永義實業豁免之日後第3個營業日或永義實業與賣方可能書面協定之其他日期發生。

於完成後，該等目標公司將終止為本公司之附屬公司，並成為永義實業之直接全資附屬公司。本公司透過Landmark Profits及佳豪於永義實業之全部已發行股本擁有約40.960%之權益。因此，於完成後，本公司將透過其於永義實業之權益而於佳景集團擁有權益。

買賣協議之理由及好處

本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資。本集團現時持有位於香港及新加坡之多個商業、工業及住宅物業。

董事會有意透過集中資源投資於商業物業及物業發展，以重組其物業業務。

此外，董事會對永義實業主要業務之未來前景持樂觀態度，因此，認購供股股份以維持於永義實業之持股量比例屬非常重要。透過認購供股股份，本公司（透過Landmark Profits及佳豪）承諾以每股供股股份0.48港元認購435,553,040股供股股份，總認購款項約為210,000,000港元。

董事會函件

董事會認為，以Landmark Profits及佳豪就供股股份應付永義實業之認購款項抵銷永義實業根據買賣協議結欠本公司之代價屬於雙贏安排，原因為本公司可維持其於永義實業之持股量比例，同時亦有機會重組其物業業務；收購物業集團將對永義實業及其股東有利，原因為一般物業發展項目需時至少三年完成，且類似資產之收購成本及發展成本可能遠超240,000,000港元。此外，於完成後，物業集團可產生即時收益，並有助於為永義實業帶來額外穩定收入。

出售物業組合之所得款項以現金收取（經扣除有關建議供股之認購款項後）估計約為31,000,000港元，本公司擬將其應用於本公司之未來投資機會及／或一般營運資金。

經考慮上述各項及由賣方及買方經公平磋商並參考本通函附錄三及附錄四所載之估值報告後釐定之代價後，董事認為買賣協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該等目標公司之資料

以下截至2015年及2014年3月31日止兩個年度之經審核財務報表之資料：

	Grow Well Profits Limited	Golden Top Properties Limited	Supertop Investment Limited	Janson Properties Limited
	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元
<i>截至2015年3月31日止年度</i>				
除稅前溢利(虧損)	(29,595)	1,869	3,592	435
除稅後溢利(虧損)	(30,054)	1,869	3,592	435
<i>截至2014年3月31日止年度</i>				
除稅前溢利(虧損)	(106)	6,919	2,609	3,388
除稅後溢利(虧損)	(262)	6,919	2,609	3,388

附註：

虧損的數字是根據會計準則計算，主要是由於外匯虧損約8,804,000港元及投資物業之公平值變動虧損約23,311,000港元。來自新加坡物業的總租金收入不會受到該虧損數字影響。

完成買賣協議之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有該等目標公司之任何股權。該等目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

根據該等目標公司截至2015年3月31日止年度之經審核綜合賬目及考慮到物業組合的現有市場值，本集團於出售物業組合後預期錄得虧損估計約7,800,000港元。實際虧損額之確認受限於物業組合自2015年4月1日至完成日期止期間之經營業績、確認因出售該等目標公司而產生之開支以及永義國際核數師之審閱。

資產總值

於2015年3月31日，本集團之經審核資產總值約為5,583,600,000港元。如本通函附錄二所載，假設出售該目標公司及供股於2015年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考資產總值將約為5,880,100,000港元。

負債

於2015年3月31日，本集團之經審核負債總額約為1,688,800,000港元。如本通函附錄二所載，假設出售該目標公司及供股於2015年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考負債總額將不會受到影響。

資產淨值

於2015年3月31日，本集團之經審核綜合有形資產淨值約為3,894,800,000港元。如本通函附錄二所載，假設出售該目標公司及供股於2015年3月31日落實完成，餘下集團之未經審核備考資產淨值將約為4,191,300,000港元。

出售事項之實際財務影響將根據出售該等目標公司完成時之財務資料計算，因此與前述金額可能有所不同。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，買賣協議構成本公司一項主要交易。買賣協議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。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於有關出售事項之主要交易中擁有重大利益，倘於本公司股東大會上提呈上述主要交易以供股東批准，概無股東須就批准交易之決議案放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已取得其主要股東樂洋有限公司及Magical Profits Limited（合共擁有46,609,144股股份之權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約58.69%）書面批准出售事項，代替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%），由本公司副主席兼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%），由溫特博森信託有限公司（作為The Magical 2000 Trust之信託人）全資擁有。The Magical 2000 Trust之受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員（包括雷玉珠女士之女兒、本公司執行董事官可欣女士）。因此，就上市規則而言，樂洋有限公司及Magical Profits Limited為「有密切聯繫的股東」。

其他資料

敬希 閣下同時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

2015年9月9日

1. 本集團財務概要

本集團截至2013年、2014年及2015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2013年、2014年及2015年3月31日止年度之年報內披露。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，經考慮其現時可動用之財務資源，在並無不可預見之情況下，本集團有足夠營運資金應付其現時及自本通函刊發日期起計12個月之所需。

3. 債務

於2015年7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916,400,000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916,000,000港元及應付利息約400,000港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2015年7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

2015/16年度，由於生產總值及出口率平穩，加上失業率及通脹率偏低，因此香港經濟溫和增長。同時間，本地消費需求及旅客消費疲弱，引致零售增長顯著下降。但在中央政府推出有利香港的政策的支持下，例如「滬港通」以及建議中的「深港通」，預期香港經濟將保持平穩發展。

隨著壓抑多時的用家需求逐漸釋放，本地物業市場自2014年第2季起表現理想。與此同時，持續遏抑樓市措施持續影響本地樓市。於2015年2月，政府公佈收緊按揭要求措施以期壓抑樓價，預期中小型二手住宅物業市場將會受到短期影響。但由於用家對中小型住宅單位的需求殷切及家庭數目持續增加，本集團對本地物業市場持樂觀態度。

本集團致力提供卓越的品質以及高質素的發展項目。2014/15年年度的重點項目一雋瓏，體現本集團的核心價值，並深受客人認同。雋瓏自2014年7月首次推出後銷情理想。本集團對該項目於2015/16年的銷情充滿信心。

香港九龍太子道西301號及301A-C號之基礎工程正在進行當中。預期有關項目於2017年推出。

於2015年4月復活節假期後，因滬港通落實而自中國湧入的資本已刺激香港證券市場的投資活動。

本集團致力專注於核心業務，創造可持續的回報，以為股東創造最大的利益。

5. 重大改變

董事並不知悉自2015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之財務或經營狀況或前景有重大變動。

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（「備考報表」），乃按照下文附註所載基準編製，以說明假設根據買賣協議出售目標公司予永義實業之主要交易（「主要交易」）已於2015年3月31日進行所帶來之影響，當中並無考慮到永義實業於2015年6月12日發行可換股票據引致之視作出售永義實業及附屬公司而對主要交易產生會計處理上之變動。於發行可換股票據後，永義實業不再為本集團之附屬公司及成為永義國際之聯營公司，及因此主要交易將不是集團內部交易。然而，由於本集團於永義實業投資之分類變動乃於2015年3月31日後發生，因此，於2015年3月31日之備考報表乃假設永義實業仍為本集團之附屬公司。

編製本集團未經審核備考報表僅供說明用途，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設主要交易已於2015年3月31日或未來任何日期完成所引致之本集團資產及負債。

	本集團於 2015年 3月31日	備考調整	本集團 備考總額
	千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	36,220	-	36,220
投資物業	2,756,494	-	2,756,494
可供出售投資	97,916	-	97,916
應收貸款	54,017	-	54,017
購入物業、廠房及設備之按金	4,249	-	4,249
人壽保單之按金及預付款	9,901	-	9,901
	<u>2,958,797</u>	<u>-</u>	<u>2,958,797</u>

	本集團於 2015年 3月31日 千港元 (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)
流動資產			
持作出售發展物業	604,918	–	604,918
購入持作出售發展物業之 按金及預付款	84,848	–	84,848
持作出售物業	1,035,599	–	1,035,599
持作買賣投資	325,435	–	325,435
貿易及其他應收款項	93,771	–	93,771
應收票據	869	–	869
應收貸款	100,831	–	100,831
銀行結餘及現金	378,520	296,541	675,061
	<u>2,624,791</u>	<u>296,541</u>	<u>2,921,332</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	104,494	–	104,494
應付稅項	29,615	–	29,615
有抵押銀行借貸	902,767	–	902,767
	<u>1,036,876</u>	<u>–</u>	<u>1,036,876</u>
流動資產淨額	<u>1,587,915</u>	<u>296,541</u>	<u>1,884,456</u>
資產總額減流動負債	<u>4,546,712</u>	<u>296,541</u>	<u>4,843,253</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸	635,059	–	635,059
遞延稅項負債	16,854	–	16,854
	<u>651,913</u>	<u>–</u>	<u>651,913</u>
	<u>3,894,799</u>	<u>296,541</u>	<u>4,191,340</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自載於永義國際刊發之年報內之本集團於2015年3月31日止年度之綜合財務狀況表。
2. 調整代表來自永義實業以每股供股股份0.48港元按每持有一股經調整股份配發二十股供股股份之基準發行每股0.01港元（「供股」）之估計供股所得款項淨額，當中來自永義國際按承諾支付給永義實業之435,553,040股供股股份之總收益為209,065,000港元，此並沒有呈列根據出售目標公司之買賣協議於本集團之未經審核備考財務資料抵銷來自永義實業之應收代價。此外，因備考報表乃假設出售目標公司已於2015年3月31日完成，亦因假設永義實業仍為永義國際之附屬公司，永義國際由永義實業收取出售目標公司之應收代價淨額並沒有呈列備考調整以說明其財務影響因假設出售為集團內部交易其已於本集團之未經審核備考財務資料內悉數撇銷。

於最後實際可行日期，假設永義實業於主要交易進行時仍為永義國際之附屬公司，估計來自永義實業非控股權益627,884,880股供股股份之供股所得款項淨額為296,541,000港元，此乃已扣除估計之供股交易成本，包含永義國際根據承諾產生／將會產生400,000港元及永義實業有關供股產生／將會產生4,444,000港元之法律及專業費用。
3. 概無就本集團於2015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。

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2015年3月31日之未經審核備考資產及負債表及相關附註（載於 貴公司於2015年9月9日發行之通函（「該通函」）第II-1至II-3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II-1至II-3頁。

董事編製備考財務資料以說明，出售目標公司予永義實業之主要交易（「主要交易」）對 貴集團於2015年3月31日之資產及負債之影響，猶如主要交易已於2015年3月31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2015年3月31日止年度綜合財務報表（就此已刊發審閱報告）。

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2015年3月31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9月9日

5. 業權及年期

單位編號	法定描述 (市鎮分區)	分層樓面面積 (平方米)	應佔共同物業
#04-03	U3594X	268.0	5/1,680
#06-04	U3568V	268.0	5/1,680
#18-02	U3635X	268.0	5/1,680

年期 : 永久業權。

登記所有人 : Grow Well Profits Limited。

產權負擔 : 無。

6. 市鎮規劃

總體規劃分區 : 住宅。
(2014年版)

7. 標的發展

Ardmore Park為位於Raffles Place市中心以外約6公里Scotts Road旁、沿Ardmore Park之公寓發展項目。毗鄰地區為獨有之高級住宅區，主要由多個公寓／寓所發展項目組成，其中包括例如Juniper at Ardmore、The Claymore、Ardmore II、及JC Draycott等。其亦鄰近新加坡之高級購物帶Orchard Road及Scotts Road。在附近的購物中心包括Orchard Towers、Palais Renaissance、Shaw Centre、Ion Orchard及Far East Plaza等。此外，其亦在The Tanglin Club及The American Club等知名會所之步行距離之內。

Ardmore Park包括合共324個寓所單位，標準大小約268平方米，而6個頂層複式單位之標準大小則約為812平方米，分佈於三幢30層高大樓內。各幢大樓之高層均有升降機及樓梯可達。

項目提供之設施包括庭園、游泳池、兒童池、按摩池、兩個網球場、高爾夫球場、兒童遊樂場、亭台、活動／多元活動室、健身室、更衣室、水生植物園、錦鯉池、緩跑徑及健體園地，以及偌大地下停車場。此外，發展項目內於各要點均裝設閉路電視，並設有電子出入系統。各寓所均裝上家居保安及影音對話系統。

8. 標的物業

標的物業之居所及裝潢如下：

居所	裝潢	其他
#04-03		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	—
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／ 浴缸
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸

居所	裝潢	其他
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油 煙／焗爐／鋅盆／微波 爐／洗碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	鋅盆支架連矮櫃
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	—	喉管系統／熱水爐
#06-04		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	—
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／ 浴缸

居所	裝潢	其他
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油 煙／焗爐／鋅盆／微波 爐／洗碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	鋅盆支架連矮櫃
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	—	喉管系統／熱水爐

居所	裝潢	其他
#18-02		
私人電梯大堂	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
客廳／飯廳範圍	雲石地面連假天花／筒燈	入牆櫃
露台	雲石地面	—
化粧間	雲石地面及牆壁連假天花 ／筒燈	梳粧台及廚櫃
主人房	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間／ 浴缸
睡房2及3	木地板連假天花／筒燈	入牆櫃
各睡房均附設套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／淋浴間
睡房4	木條地板連假天花／筒燈	入牆櫃
套廁	雲石地面及雲石牆壁	梳粧台及廚櫃／浴缸
廚房	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	高／矮廚櫃連爐頭／抽油 煙／焗爐／鋅盆／微波 爐／洗碗碟機
天井	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	鋅盆支架連矮櫃

居所	裝潢	其他
工人房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃／床及掛牆風扇
廁所	瓷磚地面及牆壁連假天花 ／筒燈	—
雜物房	瓷磚地面連假天花／筒燈	入牆櫃
其他	—	喉管系統／熱水爐

9. 租約詳情 : 吾等獲告知，標的物業現已出租。租約詳情如下：

單位編號	開始日期	租期	每月租金總額
#04-03	2015年6月1日	2年	16,000/-新加坡元
#06-04	2014年7月25日	2年	17,000/-新加坡元
#18-02	2013年12月1日	2年	17,000/-新加坡元

10. 其他詳情 : 除另有指示外，吾等在正常情況下不會向不同公共機關作出要求以確定標的物業是否受任何公共計劃（例如道路改善）之影響。如需肯定，吾等建議向律師取得核證。

11. 估值基準 : 吾等對標的物業於其現有持續用途之市值所作出之意見乃透過與附近可資比較物業之近期交易進行直接比較而達致，並已就不同地點、年期、大小、形狀、設計及格局、樓齡及狀況、可用設施、交易日期、現行市況及其他影響其價值之因素作出必要之調整。

12. 估值

經計及所有相關資料，吾等認為標的物業之現行市值（免於一切產權負擔）如下：

單位編號	現行市值
#04-03	7,850,000/-新加坡元
#06-04	7,900,000/-新加坡元
#18-02	8,300,000/-新加坡元
總計	24,050,000/-新加坡元

(二千四百零五萬新加坡元)

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
永義國際集團有限公司
永義實業集團有限公司
列位董事 台照

代表

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

物業管理服務

執行董事

Nicholas Cheng

物業管理學士，MSISV

(估值牌照號碼：AD041-2004055B)

代表

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

物業管理服務

經理 (特別項目)

Jean Huang

土地管理榮譽學士，MSISV

(估值牌照號碼：AD041-2009748D)

2015年9月9日



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.hk

敬啟者：

多項位於香港之物業於2015年6月30日之物業估值

茲遵照永義實業集團有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及其附屬公司（於下文統稱「貴集團」）將收購之物業進行估值，吾等確認曾視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對物業於2015年6月30日（「估值日」）市值之意見，以供於公開通函中作出披露。

市值之定義

於達致吾等對市值之意見時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版）。根據上述準則，市值乃定義為：

「經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特別代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估資產及負債之市值亦無考慮買賣（或交易）成本及抵銷任何相關稅項。

吾等之估值已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版）所載之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）所載之規定。

估值方法

誠如吾等獲悉，物業現時乃持有作投資用途，而吾等之估值乃經參考市場上可取得之銷售證據採用「直接比較法」編製。

估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊署取得樣本查冊記錄，合理審慎調查物業之所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，該責任屬閣下法律顧問之責任範圍內。除於估值日另有所指外，吾等亦已假設物業之估值概無涉及可影響其價值且產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛之支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無就任何物業附帶之任何押記、按揭或結欠金額，或落實銷售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

資料來源

吾等在極大程度上依靠 貴公司向吾等提供之資料，且已接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、收入、樓面面積及所有其他相關事項獲提供之意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問，或物業之任何

(或任何表面)佔用人書面或口頭提供，或業權登記冊所載與物業有關之任何資料(包括其翻譯)之正確性。吾等假設該資料為完備正確。

視察

吾等已於2015年7月視察物業之外部。視察由吾等之綜合估值部經理鄧啟宗先生及副經理周賢發先生作出。然而，吾等已於估值中假設物業之外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建。

識別將進行估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技能(惟對閣下將無絕對義務)以確保物業(透過閣下指示中提及之物業地址而識別)為吾等視察之物業，且載於吾等之估值報告中。倘就物業地址，或物業將予估值之範圍產生歧義，則須於閣下之指示中或緊隨收到吾等之報告後提示吾等垂注。

物業保險

吾等在對物業進行估值時，已假設物業在所有方面均可針對所有一般風險(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

根據指示，吾等已依賴援引資料提供之面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設吾等獲提供之文件所載之地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確，並僅為約數。由於樓齡乃以估計得出，故僅作指引之用。

結構及設施狀況

吾等並無獲指示對物業進行任何結構測量、測試其設施或安排進行任何調查以釐定興建物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業之維修及狀況屬滿意，且並無包含任何有害物料及該等設施運作正常下進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且物業地盤之承重質素足以支撐已建或即將於其上興建之建築物，且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於將不會就此產生額外開支或出現延遲而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知（惟另有指明者除外）興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權（惟另有指明者除外）。

吾等謹此奉附吾等之估值。

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
永義國際集團有限公司
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
高級董事，估值及諮詢部主管
林浩民
FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP) RICS
註冊估值師
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
董事，綜合估值部
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP) RICS
註冊估值師
謹啟

2015年9月9日

附註：林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區（日本除外）之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

張淑慧，MRICS MHKIS RPS(GP)，自一九九二年起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。

估值概要

物業	於2015年6月30日 現況下之市值
1. 九龍長沙灣長沙灣道790號、792號及794號2樓	11,680,000港元
2. 九龍長沙灣青山道650-652號6樓及永康街18A號	29,800,000港元
3. 新界大埔優景里20號新翠山莊9號洋房（連花園、車位、平台及天台）	14,900,000港元
4. 九龍長沙灣青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈一樓工場B	6,880,000港元
5. 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座七樓1號和2號單位及低層地下車位第46號	14,400,000港元
6. 九龍長沙灣永康街20號天台	970,000港元

估值

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
1. 九龍長沙灣長沙灣道790號、792號及794號2樓	該物業包括於約1959年落成、位於長沙灣之3幢相連7層高工業樓宇2樓的三個工業單位，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。	根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租32,000港元（包括差餉及管理費）出租，租期由2013年12月1日起為期2年。	11,680,000港元
新九龍內地段第3516號B分段第4小分段D分段、新九龍內地段第3516號B分段第4小分段C分段及新九龍內地段第3516號B分段第4小分段餘段之1/7份	該物業之合共可出售面積約為278.42平方米（2,997平方呎）。 該物業乃根據買賣樓宇條件章程第4268號持有，於1997年6月30屆滿並獲法定延期至2047年6月30日。 該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。		

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Janson Properties Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1959年6月20日之公契註冊摘要冊編號UB300043（標題：僅關於長沙灣道790號2樓）。
 - ii. 日期為1959年6月20日之公契註冊摘要冊編號UB300042（標題：僅關於長沙灣道790號2樓）。
 - iii. 日期為1959年6月20日之公契註冊摘要冊編號UB300530（標題：僅關於長沙灣道794號2樓）。
 - iv. 香港特別行政區政府地政專員／九龍西發出日期為2010年6月30日之豁免函件（註冊摘要冊編號10070601390017），其准許792號及794號2樓處所內面積不超過143.09平方米（1,540平方呎）之部分或附近可於現有樓宇之整段使用期間作為食堂之用途。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途（商貿）」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
2. 九龍長沙灣青山道650-652號6樓及永康街18A號	該物業包括於約1961年落成、位於長沙灣之一幢9層高工業樓宇6樓全層，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。	根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租100,000港元（包括差餉及管理費）出租，租期由2013年8月16日起為期2年。	29,800,000港元
新九龍內地段第1750號B分段之4/40份	該物業之合共可出售面積約為790.97平方米（8,514平方呎）。 該物業以政府租契持有，租期於1997年6月30日屆滿並已獲法定延期至2047年6月30日。 該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。		

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Golden Top Properties Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 登記總署（田土廳）函件批准於若干情況下修訂日期為1959年7月7日之官契註冊摘要冊編號UB300027。
 - ii. 日期為1961年6月12日之公契註冊摘要冊編號UB344480。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途（商貿）」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
3. 新界大埔優景里 20號新翠山莊9號 洋房（連花園、 車位、平台及天 台）	該物業包括於約1992年落成稱 為新翠山莊之私人低密度住宅 發展項目內之一幢3層半獨立洋 房。所在地區主要包括低及中 層住宅發展項目。	根據 貴公司所告 知，於估值日，該物 業按月租30,000港元 （包括差餉及管理費） 出租，租期由2013 年12月23日起為期2 年。	14,900,000港元
大埔市地段第96 號之45/3,050份	按發展商之銷售小冊子，該物 業之總樓面面積約為219.06平 方米（2,358平方呎）或可出售 面積148.55平方米（1,599平方 呎）或大約連同附屬房舍如下：		
		平方米 平方呎	
	車位	54.44 586	
	花園	101.08 1,088	
	天台	26.38 284	
	平台	2.51 27	
	該物業以新批地條件編號 TP12439持有，租期由1998年9 月15日起至2047年6月30日止。		
	該物業的應付每年地租為相等 於該物業當時應課差餉租值3% 之金額。		

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1990年2月7日之修訂書註冊摘要冊編號TP319707。
 - ii. 日期為1991年2月6日之修訂書註冊摘要冊編號TP356004。
 - iii. 日期為1992年7月2日之佔用准許（入伙）註冊摘要冊編號TP399692。
 - iv. 日期為1992年8月11日之滿意紙註冊摘要冊編號TP399805。
 - v. 日期為1992年8月18日之公契註冊摘要冊編號TP401571。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2014年4月11日之大埔分區計劃大綱圖第S/TP/25號劃分為「住宅（丙類）」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
4. 九龍長沙灣青山道646號、648號及648A號豐華工業大廈一樓工場B	該物業包括於約1970年落成、位於長沙灣之一幢7層高工業樓宇1樓之一個工業單位，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。	根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租13,000港元（包括差餉及管理費）出租，租期由2013年10月16日起為期2年。	6,880,000港元
新九龍內地段第2213號A段餘段、新九龍內地段第2213號D段、新九龍內地段2213號餘段及新九龍內地段第2213號E段之2/60份	該物業之合共可出售面積約為178.09平方米（1,917平方呎）。 該物業以政府租契持有，租期於1997年6月30屆滿並獲法定延期至2047年6月30日。 該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。		

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1970年7月6日之公契註冊摘要冊編號UB751468。
 - ii. 日期為2014年7月22日之判決書DCCJ 1459/2014蓋印副本註冊摘要冊編號14090800830013（標題：文件附件地面層圖則綠色部分或其任何部分）。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途（商貿）」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
5. 新界沙田大埔公路8003號沙田花園D座七樓1號和2號單位及低層地下車位第46號 丈量約份第189約地段第1510號之47/2,950份	<p>該物業包括稱為沙田花園之私人住宅發展項目內D座7樓之一個經擴大住宅單位，該發展項目包括合共8幢8層高寓所大樓連低層地下車位。該發展項目於1983年落成。所在地區主要包括低及中層住宅發展項目。</p> <p>按發展商之銷售小冊子，該物業之總樓面面積約為223.71平方米(2,408平方呎)。</p> <p>該物業以新批地條件編號9988持有，租期於1997年6月30日屆滿並2047年6月30日止。</p> <p>該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租24,000港元(包括差餉及管理費)出租，租期於2015年12月22日屆滿。</p>	14,400,000港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1971年10月11日之修訂書註冊摘要冊編號ST169222。
 - ii. 日期為1983年2月1日之修訂書註冊摘要冊編號ST227638。
 - iii. 日期為1983年6月10日之修訂書註冊摘要冊編號ST232236。
 - iv. 日期為1983年11月25日之公契註冊摘要冊編號ST245278。
 - v. 沙田區地政署發出日期為1981年11月19日之滿意紙註冊摘要冊編號ST267075。
 - vi. 沙田區地政署發出日期為1984年12月10日之豁免書註冊摘要冊編號ST274988。
 - vii. 建築事務監督根據建築條例第24(c)條發出日期為2009年10月23日之通告WNZ/U24-21/0012/05公契註冊摘要冊編號10083102160101。(僅指車位)
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2015年4月17日之沙田分區計劃大綱圖S/ST/31號劃分為「住宅(乙類)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
6. 九龍長沙灣永康街20號天台 新九龍內地段第2213號B段之1/25份	<p data-bbox="507 300 858 463">該物業包括於約1965年落成、位於長沙灣之一幢6層高工業樓宇之開放式天台，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p data-bbox="507 506 858 570">該物業之面積約為270.34平方米(2,910平方呎)。</p> <p data-bbox="507 612 858 708">該物業以政府租契持有，租期於1997年6月30屆滿並獲法定延期至2047年6月30日。</p> <p data-bbox="507 751 858 842">該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。</p>	<p data-bbox="887 300 1118 495">根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租36,000港元(包括差餉及管理費)出租，租期由2013年6月1日起為期3年。</p>	970,000港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1965年1月11日之公契註冊摘要冊編號UB472966。
 - ii. 建築事務監督根據建築條例第24(c)條發出日期為2007年7月21日之通告WNZ/u03-36/0001/05公契註冊摘要冊編號08071101000031。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
7. 九龍長沙灣永康街20號五樓 新九龍內地段第2213號B段之4/25份	<p data-bbox="507 300 858 463">該物業包括於約1965年落成、位於長沙灣之一幢6層高工業樓宇五樓之工業樓層全層，所在地區主要包括中／高層工業及商業樓宇。</p> <p data-bbox="507 506 858 570">該物業之面積約為316.05平方米(3,402平方呎)。</p> <p data-bbox="507 612 858 708">該物業以政府租契持有，租期於1997年6月30屆滿並獲法定延期至2047年6月30日。</p> <p data-bbox="507 751 858 842">該物業的應付每年地租為相等於該物業當時應課差餉租值3%之金額。</p>	<p data-bbox="887 300 1118 495">根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租36,000港元(包括差餉及管理費)出租，租期由2013年6月1日起為期3年。</p>	11,300,000港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1965年1月11日之公契註冊摘要冊編號UB472966。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2013年12月17日之長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/35號劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

物業	概況及年期	佔用情況	於2015年6月30日 現況下之市值
8. 香港跑馬地黃泥 涌道161號三樓 內地段第4384號 之1/11份	<p>該物業包括於約1958年之一幢10層高綜合樓宇三樓之一個住宅單位。所在地區主要包括唐樓連同位於附近之康樂及社區設施（包括跑馬地遊樂場）。</p> <p>該物業之可出售面積約為72.60平方米（781平方呎）。</p> <p>該物業以政府租契持有，租期自1899年11月6日起為期75年，並已重續75年。</p> <p>該物業的應付每年地租為486港元。</p>	<p>根據 貴公司所告知，於估值日，該物業按月租32,000港元（包括差餉及管理費）出租，租期由2015年3月8日起為期2年。</p>	12,300,000港元

附註：

- (1) 該物業於估值日之登記業主為Goldchamp International Limited。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i. 日期為1959年1月28日之公契註冊摘要冊編號UB289866。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於2014年7月8日之黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/17號劃分為「住宅（甲類）」地帶內。

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執行董事）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)	217,776,531	1,877,934	219,654,465	41.31%
官可欣女士	信託受益人(附註v)	217,776,531	1,877,934	219,654,465	41.31%

附註：

- (iv) 於217,776,531股永義實業股份中，44,547,384股永義實業股份及173,229,147股永義實業股份分別以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2014年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執行董事）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則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括執行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執行董事）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) 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) 溫特博森信託為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。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2015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股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股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；
- (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；

- (i) 永義實業全資附屬公司Cherry Sky Investments Limited (作為貸款人)與獨立第三方訂立日期為2015年5月26日之提供貸款通知書,以借出最多70,000,000港元,為期12個月。借款人將按年利率8厘就貸款向貸款人支付利息。貸款以股份押記及個人擔保作為抵押;
- (j) 永義實業與獨立第三方(作為認購人)於2015年5月29日簽訂認購協議,認購人同意認購由永義實業發行本金總額86,000,000港元及其可按初步兌換價每股股份0.85港元(可予調整)兌換為101,176,470股永義實業股份之可換股票據;及
- (k) 本集團(作為貸款人)與獨立第三方訂立日期為2015年6月10日之貸款協議,以借出185,000,000港元,為期12個月。借款人將按年利率17厘就貸款向貸款人支付利息。貸款以股份押記及個人擔保作為抵押。

8. 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。

9. 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2013年、2014年及2015年3月31日止3個年度之經審核綜合財務報表之年報;

- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (d) 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；及
- (e) 本通函。