

---

## 此乃要件 請即處理

---

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**閣下如**對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已售出或轉讓**名下所有 YGM 貿易有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

---

# YGM 貿易有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00375)

主要交易

出售物業

---

二零零八年二月二十六日

---

## 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	2
出售事項 .....	2
進行出售事項之理由及所得款項用途 .....	3
出售事項對財務之影響 .....	4
上市規則之涵義 .....	4
本集團之財務資料 .....	5
一般事項 .....	6
<b>附錄一—估值報告</b> .....	7
<b>附錄二—一般資料</b> .....	10

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本公司」	指	YGM 貿易有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	該等賣方根據該等協議書及正式協議書向買方出售該等物業
「正式協議書」	指	買方分別與各該等賣方就出售事項於二零零八年二月二十日根據該等協議書訂立之正式出售及購買協議書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零八年二月二十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「該等協議書」	指	買方分別與各該等賣方就出售事項於二零零八年二月四日訂立之該等協議書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	(i)位於香港柴灣利眾街 26 號香港柴灣工業大廈 4 樓及 7 樓全層之工廠（現由 Chenza Ridge Limited 持有）；及(ii)位於香港柴灣利眾街 26 號香港柴灣工業大廈 3 樓及 9 樓全層之工廠（現由百樂恆有限公司持有）
「買方」	指	First Sense Holdings Limited
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等賣方」	指	Chenza Ridge Limited 及百樂恆有限公司

# YGM貿易有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00375)

執行董事：

陳瑞球 (主席)

陳永奎 (副主席)

陳永樂 (行政總裁)

周陳淑玲 (董事總經理)

傅承蔭 (副董事總經理)

陳永棋

陳永滔

註冊辦事處：

香港

九龍

新蒲崗

大有街 22 號

獨立非執行董事：

梁學濂

王霖

林克平

敬啟者：

## 主要交易

## 出售物業

### 緒言

茲提述本公司日期為二零零八年二月五日之公佈，董事會於公佈內按上市規則之規定宣佈出售事項，出售事項就上市規則而言構成本公司之主要交易。

本通函旨在向閣下提供出售事項之資料，以符合上市規則之規定。

### 出售事項

於二零零八年二月四日，Chenza Ridge Limited (本公司之全資附屬公司) 及百樂恆有限公司 (本公司之非全資附屬公司) 各自與買方就出售事項訂立該等協議書。經作出一切合理查詢

---

## 董事會函件

---

後，就董事所知、所獲資料及所信，買方（為一物業投資持有公司）及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

根據該等協議書，該等賣方同意出售而買方同意購買該等物業，總代價為港幣 75,311,040 元。出售事項之總代價乃由訂約各方經公平磋商，並參考由物業代理所提供，位於該等物業附近而條件相若之物業近期成交價後釐定。

為數港幣 3,474,170 元之款項已於該等協議書簽訂後支付予該等賣方，作為首筆訂金。根據該等協議書，買方於二零零八年二月十一日支付其他現金訂金港幣 3,456,934 元予該等賣方。總代價之餘額港幣 68,379,936 元將由買方於出售事項完成後支付。出售事項將於該等協議書日期後兩個月（即二零零八年四月四日）內完成。

根據該等協議書，買方與各該等賣方於二零零八年二月二十日訂立正式協議書。出售事項須待本公司取得股東之必要批准（詳情見下文「上市規則之涵義」一段），方告完成。因此，於最後可行日期，出售事項已成為無條件；而根據正式協議書，出售事項已定於二零零八年三月二十八日完成。

### 進行出售事項之理由及所得款項用途

本集團主要在亞洲（包括台灣）從事生產、零售及批發服裝及配飾、物業投資及印刷。

董事認為，香港持續上升之物業市場為本集團提供一個將該等物業變現以賺取合理回報之良機。於釐定(i)出售事項之時間及(ii)出售事項之代價是否代表該等物業之公平價值時，董事已充份考慮（其中包括）香港持續上升之物業市場。

董事認為，出售事項乃按對本集團而言屬正常或更佳之商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

經償還未償還按揭貸款約港幣 12,000,000 元，再經扣除該等賣方應付之相關費用及開支後，出售事項所得款項淨額將合共約為港幣 60,000,000 元。本公司擬將是項所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

## 董事會函件

### 出售事項對財務之影響

該等物業目前已出租以賺取租金收入或空置。截至二零零六年三月三十一日止年度，該等物業所佔除稅及少數股東權益前及後溢利淨額分別為約港幣 2,940,000 元及約港幣 2,020,000 元。截至二零零七年三月三十一日止年度，該等物業所佔除稅及少數股東權益前及後溢利淨額分別為約港幣 5,540,000 元及約港幣 4,130,000 元。該等物業於二零零七年三月三十一日之資產淨值為港幣 29,000,000 元。本公司將因出售事項變現除稅及少數股東權益前出售收益淨額約港幣 45,100,000 元，惟須待最終審核方可確定。

出售事項對本集團之財務影響預期為(a)非流動資產減少約港幣 29,000,000 元；(b)流動資產增加約港幣 60,000,000 元；及(c)流動負債減少約港幣 12,000,000 元。

### 上市規則之涵義

由於出售事項就上市規則而言構成本公司之主要交易，因此須經股東批准方可作實。由於概無股東或其任何聯繫人士（定義見上市規則）須於就批准出售事項而召開之股東大會（倘召開）上放棄投票，故本公司已獲持有本公司已發行股本面值 50% 以上之股東以書面批准出售事項，以代替根據上市規則第 14.44 條之規定就批准出售事項舉行股東大會。

下列人士於二零零八年二月二十日以書面批准出售事項。彼等為於出售事項並無權益之股東，實益擁有本公司股本中總數 80,066,070 股份，該等股份佔本公司已發行股本面值約 52.05%。此外，就上市規則第 14.44 條而言，彼等構成一組緊密關聯股東：

實益股東名稱	實益擁有 普通股股份數目	佔本公司已發行 股本總數百分比
陳瑞球	4,929,272	3.20%
陳永奎	324,068	0.21%
Chan Arunee	100,000	0.07%
陳永燊	2,072,072	1.35%
周陳淑玲	3,613,544	2.35%
傅承蔭	900,462	0.58%
Runneymede Consultants Limited	4,072,144	2.65%
Keng Tin Enterprises Limited	3,219,000	2.09%
Trans-business Inc.	3,720,420	2.42%
Chan Family Investment Corporation Limited	29,601,700	19.24%
Canfield Holdings Limited	24,595,908	15.99%
Hearty Development Limited	2,917,480	1.90%

### 本集團之財務資料

#### 債務

於二零零七年十二月三十一日營業時間結束時（即本通函付印前為確定本債務報表之最後可行日期），本集團之未償還借貸約港幣 43,000,000 元，其中包括：

- (a) 有抵押銀行貸款約港幣 12,000,000 元；及
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣 31,000,000 元。

本集團之有抵押銀行借貸以若干投資物業作抵押。除上文所述者及集團內公司間之債務外，於二零零七年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、費用、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃、租購承擔、承兌負債或承兌債權人或任何擔保或其他重大或然負債。就本債務報表而言，外匯金額已按二零零七年十二月三十一日當時之概約匯率兌換為港幣。董事並不知悉本集團之債務狀況或或然負債自二零零七年十二月三十一日起有任何重大不利變動。

#### 營運資金

董事認為，計及本集團可得之內部資源及出售事項之所得款項淨額（不計及不可預見之情況），本集團有充裕之營運資金應付其目前需要。

#### 本集團之財務及貿易前景

如本公司二零零七／二零零八年度中期報告所披露，本集團於截至二零零七年九月三十日止半年期間在大中華地區分銷 Aquascutum、Ashworth 及馬獅龍品牌，營業額超越二零零六年同期之數字。本集團亦在中國內地分銷 Guy Laroche 及 Charles Jourdan 品牌，惟經營條件較預期困難。因此，本集團已變更此兩個品牌在中國內地之營銷模式。

本集團於二零零七年三月撤換 Societe Guy Laroche（本集團大概於兩年前收購該公司）之總經理，並決定終止 Guy Laroche 於歐洲分銷之副線產品（廉價產品）。Societe Guy Laroche 新管理層向兩大目標進發，分別為取得溢利及提升品牌於國際上之形象。該公司並大幅裁員，支付了港幣 6,500,000 元之遣散費用。該公司於二零零七／二零零八年度上半年錄得經營虧損約港幣 11,000,000 元。

---

## 董事會函件

---

隨著於香港金融市場之業務活動增加，香港安全印刷有限公司本年度業績再創高峰。工業樓宇租金收入持續穩定增長。

本集團更集中發展其現有品牌，並冀盼其業績有所改善。本公司正縮減於中國內地拓展 Charles Jourdan 及 Guy Laroche 之計劃，從而減少部分虧損。於二零零七年十月份及十一月份錄得更高營業額，使下半年度之前景樂觀。

該等物業乃由本集團持有之投資物業。出售事項對於本集團日常及一般業務活動並無影響，而董事對該等活動於目前財政年度之前景之看法維持不變。本公司二零零七／二零零八年度之中期報告反映了這一點。

於二零零七年三月三十一日（即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期），本集團之股東應佔權益總額約港幣 727,681,000 元。於二零零七年三月三十一日，本集團之資本負債比率為 0.15，乃按借貸總額約港幣 105,537,000 元除以股東應佔權益總額約港幣 727,681,000 元計算。本集團於二零零七年三月三十一日之現金及現金等價物約港幣 193,782,000 元。董事預期，本集團將繼續維持良好財務狀況，以支持其業務營運。

### 一般事項

閣下務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
董事  
陳永燊

二零零八年二月二十六日



以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該等物業所編製之估值報告函件全文，以供載入本通函：

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場二期 23 樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

**本行參考編號：GV/2008/VPS/0096/CC/FL/RS**

敬啟者：

**關於：香港柴灣利眾街 26 號香港柴灣工業大廈 3 樓、4 樓、7 樓及 9 樓全層之工廠**

吾等遵照閣下指示，對 YGM 貿易有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司稱為「貴集團」）之兩家附屬公司持有之上述物業進行估值，以供投資用途。吾等確認曾進行視察，於土地註冊處進行土地查冊，並作出吾等認為必要之有關查詢及調查，以向閣下提供吾等對有關物業（100% 權益）於二零零八年二月四日市值之意見，以供載入貴公司於二零零八年二月二十六日或前後就出售有關物業刊發之一份通函。

吾等之估值為吾等對有關物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買方及賣方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計物業交易金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、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。評估物業之市場價值亦並無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 5 章之規定而編製。

吾等對 貴集團之物業作出估值時，乃參考有關市場內銷售案例，及（倘合適）以吾等接獲之附表所示之資本化淨收入為基準作出估值。吾等已作出支銷撥備及在適當情況下，為租約屆滿時之市值租金作出撥備。

吾等並未獲提供有關物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等在很大程度上倚賴 閣下提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、佔用狀況、樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供文件中所載之資料為基準，故僅為約數。

吾等曾視察有關物業之外觀，並在可行情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，但是在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之估值並無計及任何抵押、按揭或有關物業結欠之款項，亦無計及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及支出。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
九龍  
新蒲崗  
大有街 22 號  
YGM 貿易有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)  
謹啟

二零零八年二月二十五日

附件

附註：陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCIArb、RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師，擁有約 23 年香港物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及租約	估用詳情	於二零零八年 二月四日現況下 之市值
香港柴灣利眾街 26 號 香港柴灣工業大廈 3 樓、4 樓、7 樓及 9 樓 全層之工廠  柴灣內地段第 14 及第 15 號之 22 份之 8 份	香港柴灣工業大廈為一 幢 11 層高工業大廈，於 一九六五年落成。  該物業包括四層，總實 用面積約 3,764.40 平方 米（40,520 平方呎）。  柴灣內地段第 14 及第 15 號分別按照賣地條件第 8056 及第 8057 號持有， 租期均由一九六三年九 月十五日起，為期 75 年，可續租 75 年。該地 段之全年總政府地租為 港幣 212 元。	除了 4,774 平方呎之 空置範圍，物業其餘 範圍以數份租約出 租，大多為期兩年， 最遲的於二零一零年 二月屆滿，每月所得 租金收入總額約港幣 184,000 元（包括差 餉、政府地租及管理 費）。	港幣 69,000,000 元 （100% 權益）

附註：(1) 以下為該物業之註冊業主：-

- (a) 百樂恆有限公司，YGM 貿易有限公司擁有 80% 權益之附屬公司。  
(3 樓及 9 樓)
  - (b) Chenza Ridge Limited，YGM 貿易有限公司之全資附屬公司。  
(4 樓及 7 樓)
- (2) 該物業之 3 樓和 9 樓按揭予大眾銀行（香港）有限公司，前稱亞洲商業銀行有限公司。
- (3) 該物業按二零零五年十一月八日柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/17，劃分為「其他特別用途（商業）」。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定提供之本集團資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或被視為由彼等擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於股份之權益

董事姓名	每股面值港幣 0.50 元之股份			
	股份數目			
	個人權益(i)	家族權益	公司權益	其他權益
陳瑞球	5,929,272	214,368	3,840,820	(ii)
陳永奎	1,024,068	900,000	3,720,420	(ii)、(iii)及(iv)
陳永燊	3,272,072	不適用	7,291,144	(ii)、(iii)及(iv)
周陳淑玲	5,113,544	16,000	不適用	(ii)、(iii)及(iv)
陳永棋	4,492,776	819,404	不適用	(ii)、(iii)、(iv)及(v)
陳永滔	4,644,736	不適用	不適用	(ii)、(iii)、(iv)及(v)
傅承蔭	2,100,462	不適用	不適用	(ii)
梁學濂	100,000	不適用	不適用	不適用
林克平	25,000	不適用	不適用	不適用
王霖	25,000	不適用	不適用	不適用

附註：

- (i) 該等股份以身為實益擁有人之本公司有關董事之名義登記。
- (ii) 29,601,700 股本公司股份由 *Chan Family Investment Corporation Limited*（由陳瑞球先生、陳永奎先生、陳永棋先生、陳永燊先生、陳永滔先生、傅承蔭先生、周陳淑玲女士及其他陳氏家族成員擁有）及其附屬公司所持有。
- (iii) 24,595,908 股本公司股份由 *Canfield Holdings Limited* 持有。該公司由陳永奎先生、陳永棋先生、陳永燊先生、陳永滔先生、周陳淑玲女士及其他陳氏家族成員實益擁有。

- (iv) 2,917,480 股本公司股份由 *Hearty Development Limited* 持有。該公司由陳永奎先生、陳永棋先生、陳永榮先生、陳永滔先生、周陳淑玲女士及其他陳氏家族成員實益擁有。
- (v) 1,597,000 股本公司股份由 *Super Team International Limited* 持有。該公司由陳永棋先生、陳永滔先生及其他陳氏家族成員實益擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司行政總裁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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東

除本文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士直接或間接擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文規定而須向本公司及聯交所披露之股份或相關股份中之權益或淡倉，亦無於附有可在一切情況下於本公司之股東大會上投票之權利之已發行股本中，直接或間接擁有其面值 5% 或以上之權益，或有關該等股本涉及之任何購股權。

名稱	所持權益或淡倉		權益性質	股份數目	概約百分比
	所屬公司之名稱				
Chan Family Investment Corporation Limited	本公司	實益權益		29,601,700 (L)	19.24%
Sevenoaks Associates, Inc.	本公司	實益權益		27,513,388 (L)	17.89%

(L) 指於股份持有之好倉。

### 4. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或任何其附屬公司概無涉及董事認為重大之任何訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅或被提出董事認為重大之重大訴訟或索償。

## 5. 服務合約

於最後可行日期，董事或建議董事與本公司或本集團任何其他成員公司間並無訂有或擬訂立服務合約（於一年內屆滿或可在不予賠償（法定賠償除外）之情況下由有關僱主終止之合約除外）。

## 6. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

就董事所知，於最後可行日期：

- (a) 概無董事或其聯繫人直接或間接於任何資產擁有權益，而該等資產自二零零七年三月三十一日（即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起，由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃；
- (b) 概無董事或其聯繫人於與本集團之任何成員公司訂立之任何合約或協議中擁有重大權益，而該等合約或協議於本通函日期仍屬有效，且與本集團業務有重大關係；及
- (c) 概無董事或其各自之聯繫人（上市規則所界定者）於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

## 7. 專家及同意

以下為專家之專業資格，其意見及建議載於本通函：

名稱	專業資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

- (a) 於最後可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或任何權利（不論法定可強制執行與否），可認購或提名別人認購本集團任何成員公司之證券。
- (b) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

- (c) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無直接或間接於任何資產擁有權益，而該等資產自二零零七年三月三十一日（即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起，由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃。

## 8. 重大合約

緊接發行本通函前之兩年內，以下合約並非於日常業務過程中訂立，而是由本集團之成員公司訂立之重大或可能重大合約：

- (a) 該等協議書；及
- (b) 正式協議書。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁榮發先生，FCCA 及 FCPA。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為梁榮發先生，FCCA 及 FCPA（根據上市規則第 3.24 條之規定）。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓。
- (d) 本通函以英文版本為準。

## 10. 備查文件

自本通函日期起至二零零八年三月十二日（包括當日），以下文件可於本公司註冊辦事處之正常辦公時間內查閱，地址為香港九龍新蒲崗大有街 22 號：

- (a) 本公司之組織大綱及章程細則；
- (b) 本公司及其附屬公司截至二零零七年三月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表；
- (c) 載於本通函附錄一第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該等物業發表之估值報告；

- (d) 本附錄二中「專家及同意」一節所述之書面同意書；
- (e) 本附錄二中「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本通函。