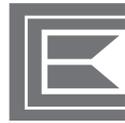

此乃要件 請即處理

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股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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，概不對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的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)

**有關拍賣漆咸道北大廈
可能非常重大出售事項之授權
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第4至15頁。

永義國際集團有限公司謹訂於2020年11月11日(星期三)上午9時正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座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司於香港之股份登記及過戶分處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54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

香港，2020年10月23日

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 - 本集團有關可能非常重大出售事項 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 - 物業估值報告	III-1
附錄四 - 本集團的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 - 一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1
隨附文件 - 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

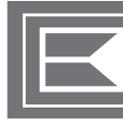
「該拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就漆咸道北大廈全部權益進行之公開拍賣及／或其任何延期拍賣
「董事會」	指	本公司董事會
「漆咸道北大廈」	指	預計於該拍賣被拍賣的香港九龍漆咸道北472-478號之不分割份數為該地段的一部分
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該聆訊」	指	由土地審裁處就售賣漆咸道北大廈之售賣令進行之聆訊
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方
「土地審裁處」	指	根據香港法例第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「最後實際可行日」	指	2020年10月21日(星期三)，本通函付印前就確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	九龍內地段第1526號A段的餘段、九龍內地段第1526號A段3分段、九龍內地段第1526號A段1分段的餘段及九龍內地段第1526號A段2分段

釋 義

「可能非常重大出售事項之授權」	指	建議於股東特別大會上由股東授予董事有關可能非常重大出售事項之授權
「該條例」	指	香港法律第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「可能收購事項」	指	可能收購餘下單位(參照本通函)
「可能非常重大出售事項」	指	可能出售本集團於漆咸道北大廈擁有之所有單位之全部權益(參照本通函)
「該等登記業主」	指	香港土地註冊處之土地登記冊所記錄餘下單位之登記業主，即： (i) 恒港國際集團有限公司，香港九龍漆咸道北474號2樓之登記業主； (ii) Chu Chun Ming，香港九龍漆咸道北476號1樓之登記業主； (iii) Fok Siu Bing，香港九龍漆咸道北478號3樓前部之登記業主；及 (iv) 友誼集團有限公司，香港九龍漆咸道北478號6樓前部之登記業主
「餘下單位」	指	漆咸道北大廈中並非由本集團擁有之四(4)個單位，佔漆咸道北大廈之不分割份數約11.31%
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權，大會通告載於本通函
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「Success Active」	指	Success Active Limited (本公司之一間間接全資附屬公司) 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一間物業估價公司及獨立第三方
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

官可欣女士(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

謝永超先生(副主席)

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

劉澤恒先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

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

敬啟者：

**有關拍賣漆咸道北大廈
可能非常重大出售事項之授權**

緒言

茲提述本公司日期為2020年9月11日有關可能收購事項(須予披露交易)及有關拍賣漆咸道北大廈可能非常重大出售事項之授權之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關可能非常重大出售事項之授權；(ii)本集團之財務資料；(iii)漆咸道北大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

背景

本公司(透過其間接全資附屬公司)，Success Active，為漆咸道北大廈以下權益之登記業主：

- (i) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部100%同等不分割份數(即香港九龍漆咸道北472號)；
- (ii) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段3分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約83.33%同等不分割份數(即香港九龍漆咸道北474號)；
- (iii) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段1分段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約85.71%同等不分割份數(即香港九龍漆咸道北476號)；及
- (iv) 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段2分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇約85.71%同等不分割份數(即香港九龍漆咸道北478號)。

於2018年11月29日，本公司為重新發展整個該地段而已根據該條例向土地審裁處提交有關售賣漆咸道北大廈之所有不分割份數(按照該條例之規定，包括由本集團擁有者)之命令之申請，旨在該拍賣中投標並收購由該等登記業主持有之餘下單位，佔漆咸道北大廈不分割份數約11.31%。

於2020年5月27日，土地審裁處已定於2020年12月1日進行有關申請之該聆訊，而於該聆訊進行後，預期土地審裁處將(其中包括)頒令以公開拍賣方式售賣漆咸道北大廈，並設定底價及該拍賣之日期。

本公司亦可能尋求於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項。

可能收購事項

本公司計劃在該拍賣中投標漆咸道北大廈。

倘本公司在該拍賣中成為中標者，則本公司就收購餘下單位應付之代價將為中標價約11.31%。

董事會函件

本公司擬在該拍賣中按照由土地審裁處釐定之底價或以上之價格投標，倘中標進行可能收購事項；及／或於頒佈售賣令前與該等登記業主訂立協議進行部分或所有可能收購事項，其價格不會導致可能收購事項超過須予披露交易的門檻。董事認為，根據威格斯之估值報告，漆咸道北大廈的現時使用價值和重新發展價值，本公司將不會支付超過須予披露交易門檻的可能收購事項而導致不符合本公司的利益。

根據上市規則第14章，可能收購事項預計將構成本公司之一項須予披露交易。本公司將遵守所有有關可能收購事項適用的上市規則。

可能非常重大出售事項之授權

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任透過該拍賣將本集團於漆咸道北大廈中擁有之物業的全部權益出售予該拍賣的中標者。

本公司擬於股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)授權透過該拍賣售賣本集團於漆咸道北大廈中擁有之全部權益。

有關授權之有效期為由股東批准日期起計十二(12)個月。

根據上市規則第14章，倘若進行，可能非常重大出售事項將構成本公司之一項非常重大出售事項。

未能獲得股東批准之情況

倘可能非常重大出售事項之授權未能獲得股東批准，本公司將尋求擱置法律程序或撤回售賣令申請。現尚未決定採取該項方案。撤回申請之最後日期為該聆訊之首日。

擱置法律程序可予本公司時間考慮有關情況並於本公司認為符合其利益及適時尋求授權(不論修訂與否)。本公司或會決定重新展開程序或撤回售賣權申請。

有關漆咸道北大廈之資料

漆咸道北大廈於1957年落成，為位於香港九龍漆咸道北472-478號(亦稱為九龍內地段第1526號)的兩座6層和一座5層高物業大廈，豎立於1層高的商業平台上，當中包括34個住宅單位和4個零售單位，該地段位於香港九龍半島土瓜灣區石塘街交界的漆咸道北東南側。漆咸道北大廈的註冊地盤面積約為3,777平方呎。

有關本集團於漆咸道北大廈擁有之物業之資料

本集團於漆咸道北大廈擁有之總實用面積約為17,028平方呎(包括約2,496平方呎作為零售用途和約14,532平方呎作為住宅用途)，佔漆咸道北大廈不分割份數約為88.69%(包括約15.48%作為零售用途和約73.21%作為住宅用途)。

於最後實際可行日，本集團於漆咸道北大廈擁有之其中三(3)個單位已租出，每年租金收入約為250,000港元。截至2020年3月31日止年度每年租金收入約為1,100,000港元，合共租出十九(19)個單位。

本集團於漆咸道北大廈擁有之34個單位，截至2019年3月31日及2020年3月31日止財政年度應佔之除稅後溢利或虧損分別溢利約為894,000港元及虧損約為1,153,000港元，而截至2020年7月31日止四個月虧損約為130,000港元。

根據威格斯之估值報告，於2020年9月3日，整幢漆咸道北大廈及餘下單位的現時使用價值分別為205,400,000港元及21,900,000港元，而整幢漆咸道北大廈及餘下單位重建後之市值分別為283,000,000港元及30,300,000港元。因此，本集團於漆咸道北大廈擁有的單位重建後市值將為252,700,000港元。於2020年7月31日，本集團於漆咸道北大廈擁有的單位賬面總值約為371,100,000港元。倘按該估值進行可能非常重大出售事項，本公司預期確認出售虧損約118,400,000港元(即重建後市值與賬面值之差)。實際收益或虧損金額將取決於中標者之投標價。

倘本公司在該拍賣中成功中標，本公司會根據本集團現時的計劃將整幢漆咸道北大廈拆卸並重建為一幢帶有住宅及商業用途的綜合區大廈。重建後預計的總建築面積約為33,993平方呎。

董事會函件

以下乃摘錄自Success Active之財務資料(其中主要包括本集團於漆咸道北大廈擁有之物業和位於漆咸道不會參與該拍賣的其他物業)：

	截至2020年	截至3月31日止年度	
	7月31日 止四個月 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)
總資產	446,094	445,939	439,144
除所得稅前溢利／(虧損)	(130)	(1,171)	1,084
本期間／本年度溢利／(虧損)	(130)	(1,201)	926
Success Active股東應佔 淨溢利／(虧損)	(130)	(1,201)	926

於2020年7月31日，Success Active之負債淨值約為406,000港元。

有關餘下單位之資料

餘下單位為漆咸道北大廈之四(4)個住宅單位，總實用面積約為2,646平方呎。該等登記業主為餘下單位之業主。

根據公開資料，並無發現有關餘下單位之租賃協議。本公司已嘗試按照上市規則規定向餘下單位之登記業主索取有關餘下單位之財務資料，儘管本公司已向餘下單位之登記業主接觸，惟本公司未能取得相關賬簿和記錄。因此，本公司並無權取得有關餘下單位之收入、淨利潤、直接成本及其他開支之資料。

儘管本公司無法取得餘下單位之相關資料，由於本公司計劃重新發展漆咸道北大廈地段，故餘下單位之過往資料對股東而言並無用途，亦不相關。因此，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條，而聯交所已批准有關豁免。

該拍賣之投標價

本公司或會在該拍賣中按照底價或以上價格投標。倘本公司為中標者，本公司將有責任參照該等登記業主於漆咸道北大廈之業權百分比按比例向彼等支付中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為中標價約11.31%。倘本公司在該拍賣中為中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。本集團將以銀行貸款或內部資源中之現金撥付可能收購事項之款項。

董事會函件

本公司於決定是否在該拍賣中投標以及投標價(無論如何不會低於由土地審裁處釐定之底價)時將考慮(其中包括)下列因素:

1. 由威格斯就漆咸道北大廈地段之估值編製的估值報告;
2. 漆咸道北大廈之現時使用價值及重新發展價值;
3. 於土瓜灣可供比較物業當時之最新成交價;
4. 出售本集團於漆咸道北大廈擁有之34個單位的保本價格(按照其於2020年7月31日之總賬面值計算,即約為371,100,000港元);
5. 可用內部資源及銀行融資;
6. 於該拍賣進行時以及中短期內之物業市況;及
7. 競爭者在該拍賣中作出之投標。

為免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他競投人及/或競爭者較為不利位置,本公司日期為2020年9月11日之公佈或本通函均不會披露本公司於該拍賣中願意支付之最高價格,但本公司將不會以高價成功競標而導致可能收購事項構成一項主要交易或非常重大收購事項。根據威格斯之估值報告,於2020年9月3日,餘下單位於重建後的市值為30,300,000港元。根據上市規則,按該價值或超出該價值計算的可能收購事項將構成本公司之一項須予披露交易,可能收購事項將導致本集團擁有整幢漆咸道北大廈,並能夠對其進行重建而預計獲利,因此符合本公司及股東的整體利益。惟董事相信,鑑於由土地審裁處於該聆訊上考慮獨立專業估值師之估值後才釐定底價具透明度,以及底價將由土地審裁處釐定,於該拍賣有關漆咸道北大廈相關權益之收購或出售至少將按現行公平市值進行,並不會損害本公司的利益。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)及14.58(7)條,而聯交所已批准有關豁免。

董事會函件

股東務請注意以下於土瓜灣可供比較物業之最新成交：

成交日期	物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港元)	呎價 (港元)
零售					
2019年2月8日	九龍必嘉街34-42B號龍華大廈 地下3號商店	41	260	6,280,000	24,154
2019年1月21日	九龍馬頭圍道23-35號隆基大樓 地下52號商店	46	300	7,380,000	24,600
住宅					
2019年6月17日	九龍蕪湖街177-191A號裕新大廈 5樓F室	56	564	4,239,000	7,516
2019年5月14日	九龍鶴園街12A號4樓A室	55	534	4,800,000	8,989
2019年4月10日	九龍馬頭圍道125-127D號 3樓127D室	62	473	3,700,000	7,822

以下是根據威格斯之估值報告，於2020年9月3日，漆咸道北大廈的現時使用價值：

物業描述	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	現時 使用價值 (港元)	呎價 (港元)
漆咸道北大廈(包括4個零售單位 和34個住宅單位)	63	19,674	205,400,000	10,440

拍賣程序

土地審裁處已定於2020年12月1日進行該聆訊，本公司預期土地審裁處將於該聆訊後頒佈售賣令，以公開拍賣方式售賣漆咸道北大廈(包括餘下單位及本集團所擁有之單位)，並設定底價。據本公司所知，於該聆訊上釐定此類底價時，土地審裁處一般會考慮多名獨立估值師之估值，而該拍賣之底價很可能與該等獨立估值師所釐定之當前市值相符。在一般情況下，該拍賣於由土地審裁處頒佈售賣令當日起計三(3)個月內舉行，如有需要，可再押後三(3)個月。

土地審裁處將委任(一名)受託人負責進行該拍賣，然後分攤及分配售賣收益。所委任之受託人通常為香港合資格執業律師，且為獨立第三方。該拍賣將讓公眾人士參與，任何人士均可在該拍賣中競投。

據本公司所知，該拍賣之投標過程將完全按照一般市場慣例進行，並由受託人委任之專業拍賣員進行，且在不低於底價前提下，漆咸道北大廈將售予在該拍賣中出價最高之競投人。

在該拍賣中，競投人將在彼此清晰可見之情況下公開競投漆咸道北大廈，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程受拍賣員控制。本公司相信，該拍賣之條款將符合最佳市場慣例，並由受託人(將為獨立專業人士)監察。

按照該條例第5(4)條，倘漆咸道北大廈在售賣令作出當日之後的三(3)個月(或如土地審裁處批准額外三(3)個月限期，則為合共六(6)個月)內仍未透過該拍賣售賣，則售賣令將失去法律效力。於售賣令作廢後，本公司與該等登記業主將繼續(分別)持有與根據該條例提出申請前相同之權益，仿如從未申請售賣令。

考慮到該拍賣之投標過程公開、漆咸道北大廈公開資料、漆咸道北大廈之估值及香港物業市場具透明度，董事信納彼等具備一切所需資料以在該拍賣中作出恰當知情之投標。

可能收購事項之理由及裨益

可能收購事項之理由為取得整幢漆咸道北大廈之完整業權，從而重新發展該地段並發揮其商業潛力。

整幢漆咸道北大廈之價值在於該地段之重新發展潛力，而非目前之使用價值。

董事會函件

董事認為，鑑於該地段之優越位置及重新發展潛力理想，漆咸道北大廈地段具有龐大商業潛力，而在該拍賣中成功中標將讓本公司發揮該地段之商業價值，從而為本集團帶來收益。經過評估漆咸道北大廈重新發展計劃之可行性後，包括財務方面之可行性，董事認為進行該項目實屬有利。

董事注意到(按威格斯編製的估值報告)，本集團於漆咸道北大廈擁有之物業重建後的市值將約為252,700,000港元，而這些物業的賬面值目前約為371,100,000港元(相差約118,400,000港元)。然而，董事認為，可能收購事項符合本公司及股東之整體利益。

威格斯估計重建後的市值是基於當前的經濟狀況及香港房地產市場的當前價值。從歷史上看，與其他司法管轄區的市場相比，香港房地產市場一直動盪不安，並且由於2019年6月開始的社會動盪和2020年1月爆發2019冠狀病毒病大流行而受到打壓。董事相信，若2019冠狀病毒病及整體經濟漸趨平穩，香港樓市回復正常，而香港金融管理局放寬按揭成數加速物業市場的買賣活動。鑑於若本公司在拍賣中取得成功，則需要時間完成發展，如果屆時選擇出售重新發展物業，樓價則可能會上升，倘若沒有，董事將考慮其他方案，如持有全部或部分發展項目作為租金收入投資。

董事認為可能收購事項符合本公司及股東之整體利益，且以公開拍賣方式售賣之條款將屬公平合理。

可能非常重大出售事項之理由及裨益

倘本公司未能在該拍賣中成功中標，本公司則將有責任於該拍賣把本集團於漆咸道北大廈擁有之所有物業出售予中標者。

儘管本公司將失去重新發展該地段之機會，惟可能非常重大出售事項將改善本集團之現金狀況。本集團將從可能非常重大出售事項之所得收益用於其他項目融資及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為雖然可能非常重大出售事項與可能收購事項為不可分離法律規定，並非他們的意願，但仍符合本公司及股東之整體利益，且以該拍賣方式售賣之條款實屬公平合理。

上市規則之涵義

可能收購事項

根據威格斯編製的估值報告，於2020年9月3日，餘下單位重建後之市值為30,300,000港元。由於可能收購事項的一個或多個適用百分比率將超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能收購事項將構成一項須予披露交易，倘若如此，將須遵守上市規則之申報及公告之規定。

可能非常重大出售事項

倘漆咸道北大廈之代價為283,000,000港元(此乃根據威格斯編製的估值報告)，本集團於漆咸道北大廈擁有的物業重建後之市值將約為252,700,000港元，為可能非常重大出售事項之總代價。由於可能非常重大出售事項的一個或多個適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

有關該等登記業主之資料

根據公開記錄，恒港國際集團有限公司及友誼集團有限公司(其中兩名該等登記業主)為於香港註冊成立之有限公司。本公司並不知悉其主要業務。根據公司註冊處的記錄，恒港國際集團有限公司的註冊股東為林國春、劉鳳兒、林戈林和李鳳英；以及友誼集團有限公司的註冊股東為林戈林和李鳳英，本公司並不認識此等人士。Chu Chun Ming及Fok Siu Bing(其他該等登記業主)亦應為本公司並不認識之個人。

據董事經作出一切合理查詢後所知悉，該等登記業主以及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)為獨立第三方。

有關SUCCESS ACTIVE及本集團之資料

Success Active(本公司之一間間接全資附屬公司)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Success Active的主要業務為物業投資，其主要位於漆咸道北大廈，以及位於漆咸道不會參與該拍賣的其他物業。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。本集團目前於香港持有多項商業、工業及住宅物業。

可能非常重大出售事項之財務影響

盈利

基於本通函附錄二所載之未經審核備考綜合損益表，可能非常重大出售事項對本集團於2020年3月31日之財務狀況之影響為虧損將增加約121百萬港元。基於截至2020年3月31日止年度所產生之租金收入，本集團有關每年租金收入之盈利將因進行可能非常重大出售事項而減少約1百萬港元。

資產及負債

基於本通函附錄二所載之本集團未經審核備考綜合財務狀況表，可能非常重大出售事項之影響為(i)持作出售發展物業將減少約371百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項將減少約3百萬港元；(iii)現金儲備將增加約223百萬港元；及(iv)貿易及其他應付款項將增加約0.3百萬港元。

董事及本公司之控股股東不參與拍賣

董事和本公司之控股股東確認他們及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)將不會參與該拍賣。

一般事項

本公司已向聯交所申請有關上市規則第14.58(4)及14.58(7)條之披露規定之適當豁免，而聯交所已批准有關豁免。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能非常重大出售事項之授權。

本公司謹訂於2020年11月11日(星期三)上午9時正在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座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨本通函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會及於會上表決，務請閱讀該通告及按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司之香港股份登記及過戶分處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54樓)，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤銷。

提呈股東特別大會之所有決議案將採用投票方式表決。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於可能非常重大出售事項中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於2020年11月6日(星期五)至2020年11月11日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2020年11月5日(星期四)下午4時30分交回本公司之香港股份登記及過戶分處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54樓。

推薦建議

董事會認為，可能非常重大出售事項之授權屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關批准可能非常重大出售事項之決議案。

其他資料

敬希閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載之資料。

警告

由於可能非常重大出售事項之授權須待股東批准後方可作實，可能非常重大出售事項未必會進行和股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
官可欣
謹啟

2020年10月23日

1. 本集團之財務概要

有關本集團之資料詳情在最近三(3)個已刊發年報中所披露，其副本可在以下超連結中找到：

截至年度	超連結	主要 相關頁次
2020年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0706/2020070600998_c.pdf	78-234
2019年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0628/ltm20190628334_c.pdf	78-246
2018年3月31日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0629/ltm20180629312_c.pdf	75-194

本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度的管理層討論及分析分別於本公司相關期間的已刊發年報中披露。

2. 營運資金

董事經考慮到目前可動用財務資源後認為，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十二(12)個月期間之需要。

3. 債務

於2020年8月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日，本集團有未償還銀行貸款約1,512百萬港元，以本集團之出租物業、投資物業、持作出售發展物業及持作出售物業作為抵押擔保，該等於2020年8月31日之賬面值分別約為74百萬港元、1,262百萬港元、2,007百萬港元及119百萬港元，所有銀行貸款均由本公司擔保。

除上述所披露者，以及集團內公司間之負債外，於2020年8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、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及2019冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)爆發帶來環球經濟不明朗，本集團對房地產市場保持謹慎樂觀的態度，並將投入資源及努力增加及補充其土地儲備以促進發展。本集團將繼續採取審慎的方法收購及出售物業。此外，本集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值，同時擴大其貸款融資業務以促進本集團的穩定經常性收入增長。

該等策略旨在使本集團維持其競爭力，從而確保本集團的可持續發展及確保股東利益。

5. 重大變動

據董事確認，除受2019冠狀病毒病及其他不可預測的情況影響下，自2020年3月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)起至最後實際可行日(包括當日)止，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

未經審核之出售物業財務資料

按上市規則第14.68(2)(b)(i)條之規定，本公司必須在本通函中包含與前三個財政年度有關的可辨認淨收益流之未經審核的損益表(或更短的時間，如果資產由上市發行人持有的時間較短)。相關資產必須由申報會計師進行審查，以確保正確地彙編了此類信息並從基礎賬簿和記錄中獲取了這些信息。

本集團透過其間接全資附屬公司，Success Active Limited，持有位於香港九龍漆咸道北472-478號的物業(「出售物業」)約88.69%權益，該等物業目前正在租賃予獨立第三方並進行重新發展以作出售。出售物業於2018年7月31日(收購日期)至2019年3月31日及截至2020年3月31日止年度(「有關期間」)的未經審核損益表載列如下：

	由2018年 7月31日 (收購日期) 至2019年 3月31日期間 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 止年 千港元 (未經審核)
收入	-	-
其他收入		
- 租金收入	1,128	1,100
- 雜項收入	18	8
行政開支	(93)	(1,460)
融資成本	-	(770)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利/(虧損)	1,053	(1,122)
稅項	(159)	(31)
	<hr/>	<hr/>
本期間/年度溢利/(虧損)	<u>894</u>	<u>(1,153)</u>

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司，本公司之申報會計師，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」對上表所示相關期間出售物業未經審計的損益表進行有關程序以評估該等資料是否與出售物業之相關賬簿及記錄一致。

由中審眾環(香港)會計師事務所有限公司所進行的工作並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、香港鑒証業務準則或香港投資通函呈報準則，因此中審眾環(香港)會計師事務所有限公司不會為出售物業的損益表作出任何保證。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就餘下集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函：

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**MAZARS CPA LIMITED****中審眾環(香港)會計師事務所有限公司**42nd Floor, Central Plaza

18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.hk

Website 網址: www.mazars.hk

吾等已完成對永義國際集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告的鑒證委聘工作。未經審核備考財務資料包括載於日期為二零二零年十月二十三日有關建議出售香港九龍漆咸道北472-478號的物業權益(「建議出售」)的通函(「通函」)第II-4至II-9頁，於二零二零年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表、截至二零二零年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用準則載於通函附錄二。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售對 貴集團於二零二零年三月三十一日之財務狀況及其截至二零二零年三月三十一日止年度的財務表現造成的影響，猶如建議出售已分別於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日進行。在此過程中，董事自 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的年報摘錄有關 貴集團於二零二零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況、截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務表現的資料。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號《編製備考財務資料以載入投資通函內》(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號《進行歷史財務資料審計及審閱以及其他鑒證及相關服務委聘的公司的質量控制》，並相應設有一套全面質量控制制度，包括有關遵從道德要求、專業標準以及適用法律及法規要求的既定政策及程序。

申報會計師承擔的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。就吾等早前發出與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關的任何報告而言，吾等除對該等報告刊發日期的有關收件人負責外，概不就此承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港鑒證委聘準則第3420號《就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證委聘》履行吾等的委聘工作。此準則規定申報會計師須遵守道德規定並規劃和執行程序，以合理保證董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該等事件或交易分別於二零二零年三月三十一日及二零一九年四月一日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告的合理鑒證委聘工作涉及執行程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則能否提供合理基礎，以呈列事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 有關未經審核備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘工作情況的理解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充分及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整實屬恰當。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年十月二十三日

B. 餘下集團的未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料的說明概要，當中包括就建議出售香港九龍漆咸道北472-478號的物業權益（「建議出售」）而言的未經審核備考綜合資產及負債表及未經審核備考綜合損益表。編製以下呈列的未經審核備考財務資料旨在說明於緊隨完成建議出售的本集團（「餘下集團」）於二零二零年三月三十一日的財務狀況，猶如建議出售已於二零二零年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料根據(i)本集團於二零二零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報)，乃經考慮有關建議出售的備考調整，猶如建議出售已於二零二零年三月三十一日完成；及(ii)本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表(摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報)，乃經考慮有關建議出售的備考調整，猶如建議出售已於二零一九年四月一日完成編製。

未經審核備考財務資料經作出直接因建議出售而導致且不涉及未來事件或決策已明確列示及說明的備考調整後方始呈列，該等調整具有事實根據，且能清楚確定預期對餘下集團有／沒有持續影響的調整項目。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29(1)段編製，旨在說明建議出售的影響，並根據多項假設、估計及不確定因素而定。基於該等假設、估計及不確定因素，未經審核備考財務資料未必如實反映餘下集團於建議出售已在二零二零年三月三十一日或二零一九年四月一日完成的情況下(如適用)或任何未來日期的財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的年報所載本集團的歷史財務資料以及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團的未經審核備考綜合資產及負債表

餘下集團於二零二零年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表於作出與建議出售有關的備考調整後，根據本集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至該日止年度的年報)編製。

	本集團		備考調整		餘下
	於2020年 3月31日	於2020年 3月31日	於2020年 3月31日	於2020年 3月31日	集團備考 於2020年 3月31日
	千港元 (已審核) (附註1)	千港元 (未經審核) (附註2)	千港元 (未經審核) (附註3)	千港元 (未經審核) (附註4)	千港元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	79,146	-	-	-	79,146
使用權資產	1,231	-	-	-	1,231
投資物業	1,265,040	-	-	-	1,265,040
聯營公司權益	788,883	-	-	-	788,883
一間合營公司權益	62	-	-	-	62
按公平值計入損益之金融資產	100,162	-	-	-	100,162
按公平值計入其他全面收益之 債務工具	25,700	-	-	-	25,700
按攤銷成本計量之其他債務工具	15,215	-	-	-	15,215
應收貸款	13,278	-	-	-	13,278
無形資產	500	-	-	-	500
遞延稅項資產	2,632	-	-	-	2,632
按金	205	-	-	-	205
	<u>2,292,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,292,054</u>
流動資產					
持作出售發展物業	1,984,981	(370,796)	-	-	1,614,185
持作出售物業	118,603	-	-	-	118,603
按公平值計入損益之金融資產	72,696	-	-	-	72,696
按公平值計入其他全面收益之 債務工具	3,843	-	-	-	3,843
貿易及其他應收款項	9,199	(3,137)	-	-	6,062
可收回稅項	530	-	-	-	530
應收貸款	223,473	-	-	-	223,473
銀行結餘及現金	117,920	222,827	(179)	596	341,164
	<u>2,531,245</u>	<u>(151,106)</u>	<u>(179)</u>	<u>596</u>	<u>2,380,556</u>
分類為持作出售之資產	34,830	-	-	-	34,830
	<u>2,566,075</u>	<u>(151,106)</u>	<u>(179)</u>	<u>596</u>	<u>2,415,386</u>

2. 餘下集團的未經審核備考綜合資產及負債表(續)

	本集團 於2020年 3月31日 千港元 (已審核) (附註1)		備考調整 千港元 (未經審核) (附註3)		餘下 集團備考 於2020年 3月31日 千港元 (未經審核)
	(未經審核) (附註2)	(未經審核) (附註4)	(未經審核) (附註3)	(未經審核) (附註4)	(未經審核)
流動負債					
貿易及其他應付款項	52,162	460	(179)	-	52,443
應付一位非控股股東金額	90,348	-	-	-	90,348
應付稅項	50,351	-	-	(31)	50,320
租賃負債	851	-	-	-	851
有抵押銀行借貸	823,275	(29,873)	-	-	793,402
	<u>1,016,987</u>	<u>(29,413)</u>	<u>(179)</u>	<u>(31)</u>	<u>987,364</u>
流動資產淨額	<u>1,549,088</u>	<u>(121,693)</u>	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>1,428,022</u>
資產總額減流動負債	<u>3,841,142</u>	<u>(121,693)</u>	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>3,720,076</u>
非流動負債					
有抵押銀行借貸	604,911	-	-	-	604,911
租賃負債	410	-	-	-	410
	<u>605,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>605,321</u>
淨資產	<u>3,235,821</u>	<u>(121,693)</u>	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>3,114,755</u>

3. 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

餘下集團的未經審核備考綜合損益表於作出與建議出售有關的備考調整後，根據本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合損益表(摘錄自本集團截至該日止年度的年報)編製。

	備考調整			餘下集團
	本集團截至 2020年 3月31日 止年度 千港元 (已審核) (附註1)	千港元 (未審核) (附註2)	千港元 (未審核) (附註4)	備考截至 2020年 3月31日 止年度 千港元 (未經審核)
營業額	63,633	-	(1,100)	62,533
銷售物業及提供服務成本	(2,427)	-	-	(2,427)
毛利	61,206	-	(1,100)	60,106
其他收入、收益及虧損	11,009	-	-	11,009
經銷成本	(13,009)	-	-	(13,009)
行政開支	(57,305)	-	105	(57,200)
投資物業之公平值變動虧損	(196,888)	-	-	(196,888)
持作出售物業之減值	(578)	-	-	(578)
持作出售發展物業之減值	(28,573)	-	-	(28,573)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損	(28,824)	-	-	(28,824)
解除出售按公平值計入其他全面收益 之債務工具	1,051	-	-	1,051
金融資產之減值虧損：				
- 淨應收貸款	(29,256)	-	-	(29,256)
- 按公平值計入其他全面收益之 債務工具	(126)	-	-	(126)
- 按攤銷成本計量之其他債務工具	(4,353)	-	-	(4,353)
- 其他應收款項	(1,819)	-	-	(1,819)
聯營公司權益分佔業績	(55,676)	-	-	(55,676)
於視為出售聯營公司部份股權權益時 之虧損	(130,957)	-	-	(130,957)
於收購額外聯營公司權益時之議價 收購收益	200,462	-	-	200,462
一間合營公司權益分佔業績	(1,678)	-	-	(1,678)
出售一間附屬公司之收益	-	(121,693)	-	(121,693)
融資成本	(23,622)	-	770	(22,852)
除稅前溢利/(虧損)	(298,936)	(121,693)	596	(420,033)
稅項	877	-	31	908
本年度溢利/(虧損)	(298,059)	(121,693)	627	(419,125)

4. 餘下集團的未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表及本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合損益表乃摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發年報。
2. 本公司透過其間接全資附屬公司，Success Active Limited (「**Success Active**」)，持有漆咸道北大廈(定義見本通函)約88.69%不分割份數權益，截至2020年3月31日之賬面值約370,796,000港元，並已抵押以取得授予本集團貸款約29,873,000港元。

調整反映出售出物業的虧損121,693,000港元(已計入擁有出售物業重建後的市值減去於2020年3月31日之賬面值)。

	附註	千港元
以估值價格估算的收益	(i)	252,700
減：出售物業之淨賬面值	(ii)	(370,796)
減：估算的直接交易成本及專業費用	(iii)	<u>(3,597)</u>
估算的出售物業的虧損		<u><u>(121,693)</u></u>
以估值價格估算的收益	(i)	252,700
減：償還銀行貸款	(iv)	<u>(29,873)</u>
估算的淨現金流入		<u><u>222,827</u></u>

預期調整不會對餘下集團有持續影響。

附註：

- (i) 金額代表根據獨立專業估值師編製的估值報告對出售物業進行重新發展後的市場價值。
- (ii) 金額代表出售物業於2020年3月31日之淨賬面值。
- (iii) 金額約為本公司董事就建議出售之直接交易成本及專業費用的最佳估計，金額約為3,597,000港元，其中約3,137,000港元已預付。
- (iv) 金額代表建議出售完成後償還銀行貸款，因為銀行貸款以出售物業作抵押。

建議出售產生的實際損益將取決於中標人的投標價格，實際交易成本和直至建議出售完成日期的專業費用。因此，實際損益應與上表計算的金額不同。

3. 該調整反映了出售物業之租金押金轉移至向中標人。預期調整不會對餘下集團有持續影響及不會對損益表構成影響。
4. 該調整反映了截至2020年3月31日止年度的出售物業的收入和支出屬性的排除，猶如建議出售已於2019年4月1日完成。該金額摘錄自出售物業截至2020年3月31日止年度的未經審核財務資料(除了部份用於日常運作並與交易沒有直接及重大歸因的一般行政費用外，例如員工薪酬，董事酬金及公共事業費用)。預期調整不會對餘下集團有持續影響。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於2020年9月3日之估值發出之函件全文及物業估值報告，乃為供載入本通函而編製：

威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部

香港九龍
觀塘道388號創紀之城一期
渣打中心27樓



電話：(852) 6651-5330 電郵：GP@vigers.com 網站：www.Vigers.com

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對「永義國際集團有限公司」（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）將本集團收購之該物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以提供吾等對該物業於2020年9月3日（「估值日期」）之估值意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義擬為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。吾等之估值乃根據「香港測量師學會」（「HKIS」）發佈之「香港測量師學會估值準則（2017年版）」、「皇家特許測量師學會」（「RICS」）發佈之「皇家特許測量師學會估值-2017年環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」（主板）編製。市值是賣方在市場上合理可獲得的最佳價格，亦是買方在市場上合理可獲得的最優惠價格。該估算特別不包括因特別條款或條件（例如非典型融資、銷售和回租安排，與銷售相關的任何人授予的特別代價或優惠，或具有特別價值的要素）而通脹或通縮的估算價格。物業市值亦可以在不考慮買賣成本的情況下進行估算，也無需抵消任何相關稅項。

估值方法

吾等於進行估值時，已採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。吾等分析特性、地點、面積等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業之所有相關優點及缺點，以達致公平之價值比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值考慮因素

Jeff M.C. LIU先生(BSc (Hons))已於2020年8月20日對該物業之外部進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分。因此，吾等未能呈報該物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除非另有說明，否則估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於現況下在當前市場出售，且並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

吾等於進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。吾等對該物業的評估是按現金購買，且未計及買賣該物業相關利息及／或融資成本之津貼進行。

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經或將會建於該物業之上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。於吾等之估值過程中，亦假設有關於政府機關已經或將會就建於該物業之上之任何物業發展項目授予所有必要之同意書、批文及許可證。

吾等對該物業市價之評估乃並未計及買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

隨著「世界衛生組織」於2020年3月11日宣佈「新型冠狀病毒」（「COVID-19」）疫情爆發為「全球大流行」，疫情已持續對日常生活及環球金融市場造成影響－一些房地產市場的交易活動及流動性水平降低。多國已實施旅遊限制，並且在不同程度上實施了「封鎖」。儘管現在於某些情況下已經取消了限制，但根據需要仍繼續部署本地封鎖，進一步爆發或「第二波」可能會出現。大流行和採取應對COVID-19的措施繼續影響全球經濟及房地產市場。然而，於估值日期，一些房地產市場已再次開始運作，交易量和相關證據回復了水平，提供足夠市場證據以作估值意見。因此，為免產生疑問，吾等之估值非根據皇家特許測量師學會發佈「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之VPS3及VPGA10所界定之「重大估值不確定性」，以及香港測量師學會發佈「香港測量師學會估值準則(2017年版)」之「VS9匯報」之「重大不確定性」基準進行匯報(除以下指明內容外)。在分類物業，於估價日期，吾等繼續面臨由COVID-19帶來的一連串前所未有的情況，並且缺乏相關或充分的市場證據作為吾等判斷的依據。因此，吾等之物業估值乃根據皇家特許測量師學會發佈「皇家特許測量師學會估值－環球標準」之VPS3及VPGA10所界定之「重大估值不確定性」，以及香港測量師學會發佈「香港測量師學會估值準則(2017年版)」之「VS9匯報」之「重大不確定性」基準進行匯報。因此，就估值而言，相對一般情況，吾等之估值應附帶較小程度之確定性－及較高程度之審慎。為免產生疑問，上述「重大估值不確定性」聲明並不意味著不能依賴估值報告。相反，加入該聲明是為了確保以下事實的透明度並依據的市場背景的進一步見解而編製評估意見。由於認知到市場條件將來可能會隨著COVID-19的散播而迅速變化，因此我們強調了估值日期的重要性。

除非另有說明，否則本報告所載之所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元(「港元」)列值。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

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
董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS註冊估值師

董事

鄧偉立

MRICS

RICS註冊估值師

謹啟

2020年10月23日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師(產業測量組)，於多個地區(包括香港、澳門、中國、日本、聯合王國、加拿大及美利堅合眾國)擁有逾37年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾15年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾17年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾13年。

物業估值報告

貴集團將收購之該物業

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港九龍土瓜灣漆咸道北472-478號(漆咸道北474號2樓、漆咸道北476號1樓、漆咸道北478號3樓前部及6樓前部(「該物業」)。	漆咸道北472-478號(「該發展物業」)於1957年落成，位於香港九龍半島土瓜灣區石塘街交界漆咸道北東南側。該發展物業包括兩座6層和一座5層高物業大廈，豎立於1層高的商業平台上。	根據貴集團所提供資料，該物業目前為業主自用。	i. 假設以交吉方式出售，該物業的現有使用價值為21,900,000港元。
沒有部分土地於土地註冊處註冊為九龍內地段1526號A區(稱為漆咸道北472號)的餘段。	根據吾等視察及貴集團所提供資料，該物業包括4個住宅單位，總實用面積約為245.70平方米(或2,646平方呎)。該物業之面積明細載列下文附註3。		ii. 假設重建後呈空置狀態，該地盤100%權益之重新發展空置地盤價值為283,000,000港元。
於土地註冊處註冊為九龍內地段第1526號A區第3部分的土地之所有6份不分割份數中之1份(稱為漆咸道北474號)。	該物業建於4幅地盤之上，總註冊地盤面積約為350.90平方米(或3,777平方呎)，大約包括面積為32.89平方米(或354平方呎)的清除車道		iii. 該物業應佔之地盤價值為30,300,000港元。
於土地註冊處註冊為九龍內地段第1526號A區第1部分餘段的土地之所有7份不分割份數中之1份(稱為漆咸道北476號)。	九龍內地段第1526號根據政府租約持有，有效期為75年，可續期75年。		(附註：請同時參閱附註4如下)
於土地註冊處註冊為九龍內地段第1526號A區第2部分的土地之所有14份不分割份數中之2份(稱為漆咸道北478號)。			

附註：

1. 根據最新土地註冊記錄，該物業目前之註冊擁有人如下：

該物業	登記業主及最後交易事項
漆咸道北474號2樓	恒港國際集團有限公司，詳情見日期為2007年6月25日的註冊摘要編號07072301760037
漆咸道北476號1樓	CHU CHUN MING，詳情見日期為1988年12月3日的註冊摘要編號UB4390417
漆咸道北478號3樓前部	FOK SIU BING，詳情見日期為1995年2月28日的註冊摘要編號UB6259043
漆咸道北478號6樓前部	友誼集團有限公司，詳情見日期為2007年12月31日的註冊摘要編號08013000630124

2. 根據最新土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：

該物業	產權負擔
漆咸道北474號2樓	<ol style="list-style-type: none"> 大廈公契，註冊摘要編號UB257224，日期為1957年1月22日； 屋宇署根據《建築物條例》第28(3)條發出之命令編號DR00140/K/10，註冊摘要編號10051300570140，日期為2020年4月9日； 已蓋章之表格32-根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書，申請人為Success Active Limited，第一答辯人為恒港國際集團有限公司，第二答辯人為Chu Chun Ming，第三答辯人為Lau Hung，第四答辯人為Fok Siu Bing及第五答辯人為友誼集團有限公司，註冊摘要編號18120400510015，日期為2018年11月29日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 31000/2018)； 屋宇署根據《建築物條例》第30B(3)條發出之通知編號UMB/BAMB01/1801-186/0002，註冊摘要編號19111901230143，日期為2019年9月18日(備註：僅於公用部分)；及 屋宇署根據《建築物條例》第30C(3)條發出之通知編號UMB/BAMB01/1801-186/0002，註冊摘要編號19111901230152，日期為2019年9月18日(備註：僅於公用部分)
漆咸道北476號1樓	<ol style="list-style-type: none"> 大廈公契，註冊摘要編號UB267295，日期為1957年8月10日； 屋宇署根據《建築物條例》第28(3)條發出之命令編號DR00145/K/10，註冊摘要編號10051300570103，日期為2010年4月9日； 屋宇署根據《建築物條例》第24(1)條發出之命令編號C/TE/000091/12/K，註冊摘要編號12050801920138，日期為2012年2月3日；及 已蓋章之表格32-根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書，申請人為Success Active Limited，第一答辯人為恒港國際集團有限公司，第二答辯人為Chu Chun Ming，第三答辯人為Lau Hung，第四答辯人為Fok Siu Bing及第五答辯人為友誼集團有限公司，註冊摘要編號18120400510015，日期為2018年11月29日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 31000/2018)
漆咸道北478號3樓前部	<ol style="list-style-type: none"> 大廈公契，註冊摘要編號UB266148，日期為1957年8月10日；

該物業	產權負擔
	2. 屋宇署根據《建築物條例》第28(3)條發出之命令編號DR00146/K/10，註冊摘要編號10051300570112，日期為2010年4月9日；及 3. 已蓋章之表格32-根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書，申請人為Success Active Limited，第一答辯人為恒港國際集團有限公司，第二答辯人為Chu Chun Ming，第三答辯人為Lau Hung，第四答辯人為Fok Siu Bing及第五答辯人為友誼集團有限公司，註冊摘要編號18120400510015，日期為2018年11月29日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 31000/2018)
漆咸道北478號6樓前部	1. 大廈公契，註冊摘要編號UB266148，日期為1957年8月10日； 2. 受益人為友誼集團有限公司之按揭，註冊摘要編號08013000630113，日期為2007年12月31日； 3. 屋宇署根據《建築物條例》第28(3)條發出之命令編號DR00146/K/10，註冊摘要編號10051300570112，日期為2010年4月9日；及 4. 已蓋章之表格32-根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書，申請人為Success Active Limited，第一答辯人為恒港國際集團有限公司，第二答辯人為Chu Chun Ming，第三答辯人為Lau Hung，第四答辯人為Fok Siu Bing及第五答辯人為友誼集團有限公司，註冊摘要編號18120400510015，日期為2018年11月29日(備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》第3(1)條之土地強制售賣主體申請編號LDCS 31000/2018)

3. 如經批准一般建築圖則所計量及根據從差餉物業估價署所獲資料，該物業的樓面面積載列如下：

該物業	實用面積
漆咸道北474號2樓	60.90平方米或656平方呎
漆咸道北476號1樓	57.40平方米或618平方呎
漆咸道北478號3樓前部	63.70平方米或686平方呎
漆咸道北478號6樓前部	63.70平方米或686平方呎
總計	<u>245.70平方米或2,646平方呎</u>

4. 該物業之市值及應佔之地盤價值明細如下。

該物業	現有使用價值	應佔之地盤價值
漆咸道北474號2樓	5,500,000港元	7,600,000港元
漆咸道北476號1樓	5,200,000港元	7,200,000港元
漆咸道北478號3樓前部	5,700,000港元	7,900,000港元
漆咸道北478號6樓前部	5,500,000港元	7,600,000港元
總計	<u>21,900,000港元</u>	<u>30,300,000港元</u>

5. 該發展物業位於香港九龍半島土瓜灣區石塘街交界漆咸道北東南側。該地段為傳統住宅區，以中低層住宅樓宇為主，樓齡各異。巴士、小巴及的士等公共交通便利，方便到達。建議中的港鐵馬頭圍站距離該物業步行10分鐘範圍內。

6. 根據九龍內地段1526號的政府租契，該物業須遵守下列摘錄的主要土地租賃條件：
- [.....未經陛下事先許可前，該承租人、其執行人、管理人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、製糖、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務.....]
7. 該物業位於根據於2017年11月10日展示的紅磡分區計劃大綱圖草圖第S/K9/26號(「分區計劃大綱圖」)劃定的「住宅(甲類)」區域內。根據分區計劃大綱圖附帶的附註，在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及/或修改或重建，不得引致整個發展及/或重建計劃的住宅建築之容積率超過7.5或部分住宅及非住宅建築容積率超過9.0或現有建築物的容積率(以較大者為準)；在整體發展及/或重新開發中最高建築物高度超過120米(從主水平基準起計算)(以較大者為準)。
8. 吾等在估值時已比較該資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產。吾等對性質、位置等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致公平的價值比較。
- 可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約7,516港元至9,188港元(住宅單位)。吾等的估值屬於該等範圍內。
9. 於評估該物業應佔之地盤價值時，吾等已按照該物業現有使用價值與現時建於該地盤上的該發展物業內所有單位之總實用面積約1,827.8平方米(或19,674平方呎)，評估只為205,400,000港元之比例分配100%地盤價值。並無考慮通過私人磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下強制出售令整合該地段之100%份額所需之潛在成本。
10. 吾等知悉該物業之註冊記錄命令編號「DR00140/K/10及通知編號UMB/BAMB01/1801-186/0002、通知編號UMB/BAMB01/1801-186/0002、命令編號DR00145/K/10、命令編號C/TE/000091/12/K、命令編號DR00146/K/10。於吾等之估值過程中，吾等假設已遵守上述命令及通知且為屋宇署信納，且並無考慮補救工作(如有)。
11. 根據 貴集團的指示，吾等已評估 貴集團於估值日期的現有使用價值及應佔 貴集團發展餘下單位的地盤價值分別為183,500,000港元及252,700,000港元。

本集團截止2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度的管理層討論與分析(摘自相關年度之本公司年報)

截至2020年3月31日

業務回顧

於本年度，本集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務。本集團之獨立業務分部回顧載於下文。

(i) 物業發展

本集團的核心業務之一是物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。由於本集團於年內並無推出新物業，故於年內無來自物業發展分部之收益(2019年：755,880,000港元)。以下是本集團年內的主要項目。

1. 窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號(也被稱為九龍內地段第2145號C分段的餘段)，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道地盤」)。

窩打老道地盤將發展成為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,977平方呎。建築工程正在進行中，預期將於2022年中完成。

2. 漆咸道北

本公司透過其全資附屬公司擁有香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號(「漆咸道北」)超過80%物業的權益。漆咸道北總地盤面積約為4,653平方呎。於2018年11月29日，本公司向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而拍賣漆咸道北之所有不可分割份數(包括本集團擁有者)的命令。

倘本集團成功收購所有剩餘單位，本集團將擁有漆咸道北地盤100%，並計劃將其發展成為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後預計的總樓面面積約為41,597平方呎。

有關漆咸道北之詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日及2018年11月30日的公佈以及本公司日期為2018年6月25日的通函。

3. 延文禮士道物業－「雋睿」

「雋睿」是由本集團發展位於香港九龍延文禮士道的住宅物業(亦稱為新九龍內地段第6573號)。該物業為兩幢8層高的住宅包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業。

於年內，本集團錄得租金收入總額約38,957,000港元(2019年：約54,892,000港元)，較去年減少約29.0%。物業租金收入減少主要是因為於2019年3月8日完成出售永義廣場(一棟位於九龍長沙灣大南西街609號之工業大廈)，以及對花園廣場(九龍旺角花園街19號)商舖租金的調整。出售永義廣場的詳情分別載於本公司日期為2018年11月21日的公佈和公司日期為2019年2月12日的通函。

於2020年3月31日，本集團投資物業中之商業物業及工業單位的出租率分別為99%及77%。本年度的物業管理收入約為1,189,000港元，較去年上升約205,000港元(2019年：約984,000港元)。本集團於年內錄得投資物業公平值變動虧損約196,888,000港元(2019年：收益約126,430,000港元)。於本年度物業投資分部的整體業績的虧損約為178,691,000港元(2019年：溢利約為162,264,000港元)，較去年減少約340,955,000港元。

(iii) 證券投資

本集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益的一級投資產品。本集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i)投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii)當時與本集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii)現有投資組合的多元化。

於本年度，本集團在證券投資方面進行了以下幾項主要收購及出售：

1. 購入建設銀行股票掛鈎票據

本公司透過其全資附屬公司於2019年5月15日及2019年7月8日分別購入本金金額為10,000,000港元及14,000,000港元之中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)(股份代號：939)之股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)。該等股票掛鈎票據之票面年利率為每年15厘，透過該等購入，本集團於回顧年度內獲得總利息收入約為475,000港元。有關購入之詳情請參閱本公司日期分別為2019年5月20日和2019年7月11日的公佈。

2. 出售匯豐控股股份

本公司透過其全資附屬公司於2019年8月27日至2019年8月30日期間於公開市場出售合共631,700股匯豐控股有限公司(「匯豐控股」)(股份代號：5)之股份。總售價約為35,452,000港元(未計交易費用)，而每股匯豐控股股份平均售價(未計交易費用)約為56.121港元。本集團透過該等出售事項錄得虧損約4,567,000港元，乃根據本集團於2019年7月31日之匯豐控股股份賬面值與總銷售所得款項總額(未計交易費用)之間之差額計算。於出售事項後，本集團不再擁有任何匯豐控股股份。有關出售之詳情請參閱本公司日期為2019年8月30日的公佈。

3. 認購可換股票據

本公司(透過本公司之全資附屬公司佳豪發展有限公司(「佳豪」)，作為認購方)與高山企業有限公司(「高山」)(股份代號：616)(作為發行人)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關高山向佳豪發行本金金額為70,000,000港元之可換股票據，佳豪有權以每股0.91港元(經調整)之現時兌換價兌換高山股份(「高山股份」)，授予在2024年8月28日之前任何時間兌換為高山股份的權利。上述於2019年8月28日完成。倘可換股票據附帶之兌換權按兌換價每股0.91港元高山股份獲悉數行使後，高山將配發及發行最多合共76,923,076股高山股份予佳豪。於年內，佳豪所持有之可換股票據之兌換權沒有被行使，因此截止2020年3月31日之未償還本金金額為70,000,000港元。截止2020年3月31日，本集團從該可換股票據獲得總利息收入約為1,248,000港元。發行可換股票據之詳情載於本公司及高山日期為2019年6月17日之聯合公佈及高山日期為2019年8月2日之通函。

4. 購入高山股份

於年內，高山為本集團之聯營公司。本公司透過運榮投資有限公司（「**運榮**」）（本公司之全資附屬公司）於2020年2月12日至2020年3月2日期間在公開市場購入共71,055,000股高山股份，佔高山已發行股本總額約7.63%。總購入價約為39,266,350港元（未計及交易費用）而每股高山股份平均購入價約為0.553港元（未計及交易費用）。透過該等購入，運榮成為高山之主要股東。截至2020年3月31日，本集團透過運榮、Landmark Profits Limited（「**Landmark Profits**」）和佳豪（均為本公司之全資附屬公司）持有合共255,887,665股高山股份，佔高山已發行股本總數約27.47%。由於運榮收購的高山股份之相關淨資產的公平值高於總購入價，因此本集團錄得於收購額外聯營公司權益時之議價收購收益約為200,462,000港元。有關購入之詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月13日和2020年2月21日的公佈及本公司日期為2020年3月5日之通函。

於2020年3月31日，本集團錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約為28,824,000港元（2019年：虧損約21,794,000港元）。因此，於回顧年度內，本集團錄得分部虧損約為24,385,000港元（2019年：虧損約為19,575,000港元）。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為2,282,000港元（2019年：7,409,000港元）。

本集團認為有關上市證券投資的前景屬健康。董事會明白投資表現可能受到香港股市波動及其他外部因素影響。因此，本集團將繼續維持同市場分部的多元化投資組合，以盡量降低潛在的金融風險。本集團亦將不時密切監察投資組合的表現及進展。

於2020年3月31日，本集團投資於香港上市之證券金額約達61,411,000港元（2019年：約105,666,000港元）。此乃源於本回顧年度內(i)股票掛鈎投資的轉換約25,566,000港元；(ii)出售證券淨額約為74,978,000港元；(iii) (ii)購入證券淨額約為3,529,000港元；及(iv)證券投資市金額淨減少約13,314,000港元。於2020年3月31日，本集團之投資組合包括6隻（2019年：5隻）於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市的證券。

於2020年3月31日，本集團之重大證券投資如下：

公司名稱 (股份代號)	持有 股份數目	估公司 已發行 總股本/投資 總額之持股 概約百分比 %	投資成本/ 收購成本 千港元	截至2020年		於2020年	
				截至2020年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	截至2020年 3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元	於2020年 3月31日之 公平值 千港元	於2020年 3月31日 估本集團 總資產之 概約百分比 %
百福控股有限公司 (1488)	17,364	1.10	21,837	-	(8,824)	12,155	1.27
其他上市股份*	10,306	-	56,715	2,282	(4,490)	49,256	1.02
總計：			<u>78,552</u>	<u>2,282</u>	<u>(13,314)</u>	<u>61,411</u>	<u>2.29</u>

* 其他上市股份包括5間在聯交所主板上市的公司股份。

(iv) 貸款融資

截至2020年3月31日止年度，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約23,487,000港元(2019年：約18,591,000港元)，與去年相比增加約26.3%。截至2020年3月31日止年度，來自貸款融資業務之虧損約為22,279,000港元(2019年：溢利約14,889,000港元)。於2020年3月31日，應收貸款之金額約為236,751,000港元(2019年：約206,674,000港元)。於2020年3月31日，就貸款融資業務於損益確認之淨減值撥備約為29,256,000港元(2019年：約273,000港元)。

以下是本集團貸款融資業務於本年度的主要交易：

1. 共同借貸協議

於2019年6月18日，Planetic International Limited (「**Planetic**」) (本公司之全資附屬公司) 與STI Partners Limited (「**STI**」) 及中國銀盛財務有限公司 (「**中國銀盛**」) 訂立共同借貸協議，據此(其中包括) Planetic、STI及中國銀盛(為共同貸款人) 同意與一名獨立第三方(為借款人) 簽訂貸款協議並向借款人提供合共64,000,000港元之貸款 (Planetic佔當中之45,000,000港元)，貸款期為自提取日期起計十二(12)個月。Planetic所收取之年利率為8.50厘。該貸款以借款人的物業作抵押。於回顧年內，本集團從該貸款獲得總利息收入約3,088,000港元。詳細請參閱本公司日期為2019年6月18日之公佈。

2. 出售次級票據

Charming Flash Limited (「**Charming Flash**」) (本公司之全資附屬公司，作為認購方) 與Golden Glow Limited (「**發行人**」) (作為發行人) 訂立日期為2018年10月31日之次級票據認購協議，據此，Charming Flash認購由發行人發行之價值4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)之次級票據(「**次級票據**」)，年利率為14.65厘。

Charming Flash其後與Green Heyday Limited (「**Green Heyday**」) 及發行人簽訂日期為2020年2月20日之三方協議(「**三方協議**」)，據此，Charming Flash同意按代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)出售而Green Heyday同意收購次級票據。代價將分三(3)期支付。Charming Flash將擁有次級票據之所有或應計權利，包括收取次級票據之所有款項、股息和紅利之權利，直到其從Green Heyday獲得全部代價的款項並根據三方協議完成買賣次級票據。截至2020年3月31日，2,000,000美元(相當於約15,480,000港元)之代價經已收取。本公司預期將從該出售錄得約200,000美元(相當於約1,560,000港元)之收益，金額乃按於2020年2月20日次級票據的面值約4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)及代價4,700,000美元(相當於約36,660,000港元)之差額計算。於回顧年內，本集團從該次級票據獲得總利息收入約1,201,000港元。

詳情請參閱本公司日期分別為2017年8月11日、2018年11月2日及2020年2月20日之公佈。

3. 貸款協議之違約

偉帆環球有限公司(「偉帆」)(本公司之全資附屬公司，作為貸款人)與Fortunate Gravity Hongkong Limited(「Fortunate Gravity」，作為借款人)訂立日期為2016年11月16日之融資協議(「2016融資協議」)，內容有關偉帆向Fortunate Gravity授出本金金額為100,000,000港元之貸款(「2016貸款」)。2016融資協議經補充協議及同意書作出補充和修訂。2016貸款由股份押記及個人擔保書作擔保。

偉帆其後與Fortunate Gravity訂立日期為2018年12月19日之貸款協議(「貸款協議」)，據此偉帆向Fortunate Gravity授予40,000,000港元之貸款(「2018貸款」)，並僅用於償還2016融資協議下未償還之本金金額(於簽署貸款協議之日，未償還之本金金額為40,000,000港元)。貸款期限自提取日期起為期十二(12)個月。2018貸款由股份押記及個人擔保書作擔保。

偉帆其後與Fortunate Gravity、Fortunate Gravity之股東及王潔(作為擔保人)訂立2020年2月5日之修訂協議(「修訂協議」)，據此(除其他外)，偉帆有條件地同意修訂貸款協議及延長貸款協議項下之2018貸款到期日十二(12)個月，由2019年12月19日至2020年12月18日。修訂協議項下的2018貸款利率為每年16厘，而根據日期為2020年2月5日確認股份押記及確認擔保書(除其他外)，2018貸款將繼續由股份押記及個人擔保書作擔保。

然而，由於Fortunate Gravity沒有支付於2020年2月28日到期之應付利息，於貸款協議(經修訂協議修訂)下之違約事件已發生，偉帆並於2020年3月12日啟動執行股份押記及執行其於貸款協議(經修訂協議修訂)下之一般權利的程序。

詳情請參閱本公司日期分別為2016年11月17日、2017年11月16日、2018年2月14日、2018年8月14日、2018年9月17日、2018年12月20日、2020年2月5日、2020年2月11日、2020年3月12日及2020年3月16日之公佈及本公司日期分別為2016年12月8日及2017年12月7日之通函。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2020年 千港元	2019年 千港元	變動 千港元
營業額	63,633	830,347	(766,714)
毛利	61,206	353,892	(292,686)
毛利率	96.2%	42.6%	53.6%
經銷成本	(13,009)	(53,044)	40,035
行政開支	(57,305)	(60,226)	2,921
融資成本	(23,622)	(23,043)	(579)
除稅前(虧損)/溢利	(298,936)	354,985	(653,921)
稅項	877	(39,171)	40,048
本年度(虧損)/溢利	(298,059)	315,814	(613,873)
本公司股東應佔本年度 (虧損)/溢利	(297,755)	315,959	(613,714)
淨(虧損)/利率	(468.4%)	38.0%	(506.4%)
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	<u>(3.26) 港元</u>	<u>3.52 港元</u>	<u>(6.78) 港元</u>

營業額

截至2020年3月31日止年度，本集團之營業額較去年之營業額約830,347,000港元，減少約92.3%至約63,633,000港元，主要是由於租金收入減少及因本集團於本年度沒有推出新銷售物業而令物業銷售減少所致。

毛利/毛利率

本集團於截至2020年3月31日止年度之毛利約為61,206,000港元，較2019年約353,892,000港元減少約82.7%或約292,686,000港元。本年度之毛利率約為96.2% (2019年：約42.6%)，較上個財政年度增加約53.6%。

除稅前虧損

本集團於截至2020年3月31日止年度之除稅前虧損約為298,936,000港元，而去年除稅前溢利則約為354,985,000港元。

本集團之經銷成本由約53,044,000港元減少至約13,009,000港元，較去年減少約75.5%。

本集團之行政開支約為57,305,000港元，較去年約60,226,000港元略減少約4.9%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生虧損約196,888,000港元(2019年：收益約126,430,000港元)。

本集團之本年度融資成本約為23,622,000港元，相比2019年約23,043,000港元增加約579,000港元或約2.5%。

本年度虧損及每股虧損

截至2020年3月31日止年度，虧損約為298,059,000港元(2019年：溢利約315,814,000港元)。本年度淨虧損率約為468.4%，而去年則為淨溢利率約38.0%。

截至2020年3月31日止年度，稅項計入約877,000港元(2019年：稅項開支約39,171,000港元)。

截至2020年3月31日止年度，每股基本及攤薄虧損約為3.26港元而去年則為每股基本及攤薄盈利約為3.52港元。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為其營運提供資金。於2020年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,428,186,000港元(2019年：約1,285,984,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.44(2019年：約0.36)。

於2020年3月31日，本集團之流動資產淨值約為1,549,088,000港元(2019年：約1,690,736,000港元)。流動比率約為2.5(2019年：約2.8)。於2020年3月31日，銀行結餘及現金約為117,920,000港元，較去年約191,670,000港元減少約38.5%或約73,750,000港元。

股本結構

於2020年3月31日，本公司已發行普通股股份(「股份」)總數為91,320,403股(2019年3月31日：91,320,403股)，而每股面值為0.1港元(2019年：0.1港元)。因此，本公司的總股本約為9,132,000港元(2019年3月31日：約9,132,000港元)。

資產抵押

於2020年3月31日，銀行貸款約1,428,186,000港元(2019年：約1,285,984,000港元)乃以本集團賬面淨值約為3,480,944,000港元(2019年：約3,064,625,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他綜合收益之債務票據作為抵押。此外，本公司之附屬公司所持有之71,500,000股高山股份(2019年：無)(其公平值為33,041,000港元)已抵押給銀行。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以港元為主。於年內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。本公司董事(「董事」)認為承受兌換率波動之風險極微。

附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除上文所披露者外，於截至2020年3月31日止年度內，本集團並無任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

或然負債

於2020年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2019年：無)。

資本開支

截至2020年3月31日止年度，本集團已投資約32,000港元(2019年：約232,000港元)於購買物業、廠房及設備，且已動用約3,128,000港元(2019年：約4,743,000港元)於增置投資物業。

資本承擔

於2020年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔(2019年：無)。

建議分拆

於2017年5月12日，本公司向聯交所呈交分拆及將住宅物業業務分開上市之建議(「建議分拆」)，而聯交所於2017年10月24日同意本公司可進行建議分拆。可是，本公司於2019年3月29日收到由聯交所發出之信件拒絕建議分拆，原因是本公司未能符合於2018年2月引入的聯交所證券上市規則第15項應用指引有關分拆上市之若干要求。本公司經過多輪覆核、上訴及聆訊，上市委員會於2019年8月13日決定維持不接納建議分拆之決定。故此，本公司決定不再提出進一步上訴及建議分拆。

詳細資料請參閱本公司日期分別為2017年10月27日、2019年4月9日、2019年5月17日、2019年5月24日及2019年8月14日之公佈。

悉數接納高山供股下的配額

於2019年11月4日，本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits及佳豪擁有739,330,692股高山股份。佳豪已向高山作出不可撤回承諾，其於記錄日期營業時間結束前不會行使佳豪擁有之可換股票據下的任何換股權或轉讓該等可換股票據。Landmark Profits及佳豪各自已不可撤回地向高山及包銷商承諾，自承諾之日(即2019年11月4日)起於記錄日期營業時間結束前不會出售或轉讓彼等實益擁有的高山股份、將悉數承購就該等合併股份而將予配發的供股股份(相當於合共147,866,132股供股股份)，及不會申請任何額外供股股份。詳情載列於本公司與高山日期為2019年11月6日之聯合公佈(其後於日期為2019年11月18日之公佈作補充)。

僱員

於2020年3月31日，本集團共有32名員工(2019年：33名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事袍金)約為30,600,000港元(2019年：約63,647,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

報告期間後之事項

- (1) 於2020年5月21日本公司透過運榮(本公司之全資附屬公司)購入本金金額為50,000,000港元(未計及交易費用)之建設銀行之股票掛鈎票據。票面年利率為15厘、發行價為每股建設銀行股份6.270港元及履約價格為每股建設銀行股份5.806港元。第一估值日為2020年7月6日、最後估值日為2020年8月4日而到期日為2020年8月11日。詳情請參閱本公司日期為2020年5月22日之公佈。
- (2) 2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)的爆發對香港的零售房地產市場造成了嚴重的負面影響。本集團投資物業(主要包括商業物業)的公平值預期於2020年減值。此外,倘若本集團之聯營公司高山持有的住宅和商業物業的租金收入將於2020年減少,聯營公司持有的住宅和商業物業作出租之用的公平值亦受到影響。

鑑於2019冠狀病毒病未來發展的不可預測性,本集團在發佈綜合財務報表之日無法可靠地量化或估計其對本集團的影響。本公司將繼續密切監察有關情況。實際財務影響(如有)將反映在本集團的未來財務報表中。

展望

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及2019冠狀病毒病爆發帶來環球經濟不明朗,本集團對房地產市場保持謹慎樂觀的態度,並將投入資源及努力增加及補充其土地儲備以促進發展。

本集團將繼續採取審慎的方法收購及出售物業。此外,本集團將繼續尋找潛在投資物業作經常性收入及資本增值,同時擴大其貸款融資業務以促進本集團的穩定經常性收入增長。

該等策略旨在使本集團維持其競爭力,從而確保本集團的可持續發展及確保股東利益。

截至2019年3月31日止年度

業務回顧

於本年度，本集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資及貸款融資業務。本集團之獨立業務分部回顧載於下文。

(i) 物業發展

本集團的核心業務之一是物業發展。本集團在物業重建方面擁有豐富經驗，尤其是收購舊樓以進行翻新及重建。以下是本集團於年內的主要項目。

1. 窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號(也被稱為九龍內地段第2145號C分段的餘段)，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道項目」)。

窩打老道項目將發展成為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,998平方呎。建築工程正在進行中，預期將於2021年底完成。

2. 喇沙利道物業

本公司透過其全資附屬公司持有香港九龍何文田喇沙利道6號(「喇沙利道物業」)住宅發展項目的75%。於2018年第一季度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售該附屬公司的全部股權。本集團於2018年10月16日完成出售，而是次出售為本集團帶來所得總收益約680,685,000港元。

有關詳細資料，請參閱以下「重大收購及出售」一節。

3. 漆咸道北

於回顧年內，本集團收購了投資控股公司Success Active Limited的全部已發行股本。該公司持有香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號(「漆咸道北」)超過80%的權益。漆咸道北總地盤面積約為4,685平方呎。本集團現為漆咸道北超過80%的登記擁有人。

於2018年11月29日，本公司向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而強制售賣漆咸道北之所有不可分割份數(包括本集團擁有之單位)的命令。

倘本集團成功收購所有剩餘單位，本集團將擁有漆咸道北地盤100%，並將其發展成為一個住宅及商業用途的綜合區。重建後預計的總建築面積約為42,160平方呎。

有關詳細資料，請參閱以下「重大收購及出售」一節。

4. 收購延文禮士道物業

於2019年3月8日，本集團完成收購延文禮士道物業。延文禮士道物業是位於九龍塘的住宅物業(也被稱為新九龍內地段第6573號)。該物業正在發展成為兩幢8層高連地庫停車場之住宅物業，其總銷售面積約為40,943平方呎。當中包括有60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。該物業現為發展最後階段及預期2019年年底竣工。收購延文禮士道物業對本集團的住宅發展組合具策略性，本集團擁有該方面豐富的經驗。

有關詳細資料，請參閱以下「重大收購及出售」一節。

(ii) 物業投資

本集團的另一項核心業務為物業投資。

本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業單位。於年內，本集團錄得租金收入總額約54,892,000港元(2018年：約52,958,000港元)，較去年增加約3.7%。

於2019年3月31日，本集團之商業及住宅投資物業單位均已全部租出。本集團之工業投資物業單位繼續維持高出租率100%。於年內物業管理費收入約為984,000港元(2018年：約897,000港元)。

出售永義廣場

於2019年3月8日，本集團成功完成出售永義廣場。永義廣場是一座座落於香港九龍長沙灣大南西街609號之工業大廈，由本集團全資擁有，總建築面積約為74,458平方呎。

永義廣場為本集團多個投資物業項目之一，是一項成熟的投資，且是一座相對較舊的樓宇，保養成本日益上升，故本集團決定出售永義廣場。

有關詳細資料，請參閱以下「重大收購及出售」一節。

(iii) 證券投資

本集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益的一級投資產品。本集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i)投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii)當時與本集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii)現有投資組合的多元化。

於2019年3月31日，本集團錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約21,794,000港元(2018年：收益約21,859,000港元)。

因此，於回顧年度內，本集團錄得分部虧損約19,575,000港元(2018年：溢利約38,026,000港元)。於回顧年度內，本集團從上市證券中獲得股息收入約為7,409,000港元。於2019年3月31日，本集團證券投資金額達105,666,000港元(2018年：約209,759,000港元)。此乃由於(i)於回顧年度內股票掛鈎投資的轉換約47,834,000港元；(ii)出售證券淨額約為125,511,000港元；(iii)證券市值金額淨減少約27,572,000港元；及(iv)收取以股代息1,156,000港元。該投資價值對應的投資組合包括5隻(2018年：5隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券。

於2019年3月31日，本集團之重大證券投資如下：

公司名稱/ (股份代號)	持有股份數目	佔公司已發行 總股本/投資 總額之持股 概約百分比		截至 2019年3月31日 止年度之 公平值			於 2019年3月31日 於 佔本集團 總資產之 概約百分比	
		%	投資成本/ 收購成本 千港元	2019年3月31日 止年度之 股息收入 千港元	2019年3月31日 止年度之 公平值 (虧損)/溢利 千港元	2019年3月31日 之公平值 千港元	%	
滙豐控股有限 公司(5)	692,427	0.003	52,814	2,760	(7,112)	44,246	0.9	
百福控股有限 公司(1488)	17,728,000	1.123	22,702	212	670	21,628	0.4	
其他上市股份*	-	-	47,179	4,437	(3,803)	39,792	0.8	
總計：			<u>122,695</u>	<u>7,409</u>	<u>(10,245)</u>	<u>105,666</u>	<u>2.1</u>	

* 其他上市股份包括3間在聯交所主板上市的公司股份。

(iv) 貸款融資

截至2019年3月31日止年度，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入約18,591,000港元(2018年：約29,560,000港元)，佔本集團總營業額約2.2%。截至2019年3月31日止年度，來自貸款融資業務之溢利約為14,889,000港元(2018年：約27,987,000港元)。於2019年3月31日，應收貸款之金額約為206,674,000港元(2018年：約259,261,000港元)。於2019年3月31日，本集團的貸款融資業務確認預期信貸虧損模型項下減值撥備約3,730,000港元(包括於2018年4月1日(即採納香港財務報告準則第9號「金融工具」的日期)確認3,457,000港元及於年內確認273,000港元)。為進一步拓展證券抵押融資業務，本集團或會對旗下現有貸款產品增加保證金融服務幅度。本集團已持有相關牌照。

以下是本集團貸款融資業務的主要交易之一：

於2018年12月19日，由本公司的全資附屬公司偉帆環球有限公司與獨立第三方Fortunate Gravity Hongkong Limited (「借款人」) 簽訂貸款協議，據此，偉帆環球有限公司同意借出40,000,000港元予借款人，為期12個月，年利率為15.50厘。貸款以股份押記及個人擔保作為抵押。

貸款目的將僅用作於償還借款人於2016年雙方簽訂之融資協議項下預付但未償還的貸款本金金額。

有關詳細資料，請參閱由本公司於2018年12月20日發佈的公佈。截至2019年3月31日止年度，從借款人獲得之總利息收入約為6,030,000港元。

財務回顧

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2018年 千港元	變動 千港元
營業額	830,347	331,521	498,826
毛利	353,892	174,169	179,723
毛利率	42.6%	52.5%	(9.9%)
經銷成本	53,044	30,118	22,926
行政開支	60,226	55,396	4,830
融資成本	23,043	16,935	6,108
除稅前溢利	354,985	319,809	35,176
稅項開支	39,171	22,646	16,525
本年度溢利	315,814	297,163	18,651
本公司股東應佔本年度溢利	315,959	297,163	18,796
淨溢利率	38.0%	89.6%	(51.6%)
每股盈利			
基本及攤薄	<u>3.52 港元</u>	<u>3.74 港元</u>	<u>(0.22 港元)</u>

營業額

截至2019年3月31日止年度，本集團之營業額較去年之營業額約331,521,000港元，大幅增加約150.5%至約830,347,000港元，主要是由於出售一間附屬公司(其擁有喇沙利道物業業權75%)所產生收益所致。

毛利／毛利率

本集團於截至2019年3月31日止年度之毛利約為353,892,000港元，較2018年約174,169,000港元大增約103.2%或約179,723,000港元。本年度之毛利率約為42.6%(2018年：約52.5%)，較上個財政年度下跌約9.9%。

除稅前溢利

本集團於截至2019年3月31日止年度之除稅前溢利約為354,985,000港元，而去年除稅前溢利則約為319,809,000港元，主要由於物業銷售產生的溢利增加(透過出售於喇沙利道物業擁有75%權益的附屬公司)。

本集團之經銷成本由約30,118,000港元增至約53,044,000港元，較去年增加約76.1%，主要由於出售喇沙利道物業所致。

本集團之行政開支約為60,226,000港元，較去年約55,396,000港元略增約8.7%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生收益約126,430,000港元(2018年：約159,475,000港元)。

本集團之融資成本約為23,043,000港元，本年度較2018年的約16,935,000港元增加約6,108,000港元或約36.1%。

本年度溢利及每股盈利

截至2019年3月31日止年度，本公司之本年度溢利約為315,814,000港元(2018年：溢利約297,163,000港元)，較去年相比相當於約6.3%增長。本年度淨溢利率約為38.0%，而去年則為淨溢利率約89.6%。

稅項開支由去年約22,646,000港元增加約73.0%至約39,171,000港元。

截至2019年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.52港元而去年則為每股基本及攤薄盈利為3.74港元。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為其營運提供資金。於2019年3月31日，本集團之銀行借貸約為1,285,984,000港元(2018年：約1,151,742,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.36(2018年：約0.36)。

於2019年3月31日，本集團之流動資產淨值約為1,690,736,000港元(2018年：約1,029,394,000港元)。流動比率為2.8(2018年：2.5)。於2019年3月31日，銀行結餘及現金約為191,670,000港元(2018年：約150,370,000港元)，增加約27.5%或約41,300,000港元。

股本結構

配售事項

於2018年5月4日，本公司與配售代理結好證券有限公司訂立配售協議，以每股配售價4.60港元配售最多11,900,000股本公司之新普通股份。配售價於配售協議日期較在聯交所所報收市價折讓約7.8%。配售事項已於2018年5月17日完成。11,900,000股本公司之新普通股份已由配售代理成功配售予不少於6名承配人，承配人及彼等各自之最終實益擁有人皆為獨立專業、機構或個人投資者。經扣減本公司應付之配售佣金及其他相關開支後，配售事項所得款項淨額約為54,190,000港元。

於本年報公佈日期，所得款項淨額全部已用作於收購Success Active Limited，該公司為漆咸道北超過80%的權益之登記擁有人。

有關詳細資料，請參閱本公司於2018年5月4日及2018年5月17日發佈的公佈。

故此，本公司已發行普通股由79,420,403股增加至91,320,403股。

資產抵押

於2019年3月31日，銀行貸款約1,285,984,000港元(2018年：約1,151,742,000港元)乃以本集團賬面淨值約為3,064,625,000港元(2018年：約2,674,668,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他綜合收益之債務票據作為抵押。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以港元為主。於年內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售

(1) 收購漆咸道北

於回顧年內，本集團收購了投資控股公司Success Active Limited的全部已發行股本。該公司持有漆咸道北超過80%的權益。漆咸道北總地盤面積約為4,685平方呎。本集團現為漆咸道北超過80%的登記擁有人。

於2018年11月29日，本公司向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而強制售賣漆咸道北大廈之所有不可分割份數(包括本集團擁有之單位)的命令。

倘本集團成功收購所有剩餘單位，本集團將擁有100%漆咸道北土地，並將發展成為一個住宅及商業用途的綜合區。重建後的估計總建築面積預期約為42,160平方呎。

收購詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日及2018年11月30日的公佈以及本公司日期為2018年6月25日的通函。

(2)(a) 收購延文禮士道物業

於2018年11月19日，本集團透過其全資附屬公司Gold Anchor Developments Limited，與高山企業有限公司(「高山」)的全資附屬公司佳景資本控股有限公司訂立有條件買賣協議。據此，佳景資本控股有限公司同意向Gold Anchor Developments Limited出售Total Expect Limited的全部股權，而Total Expect Limited的重大資產為延文禮士道物業。銷售代價為1,035,000,000港元。該交易於2019年2月28日獲本公司股東批准，並於2019年3月8日正式完成。

收購原因

延文禮士道物業是一座座落於九龍塘的住宅物業(也被稱為新九龍內地段第6573號)。對於本集團而言，這是一項具吸引力的資產，因為延文禮士道物業之購買價低於其估值，而延文禮士道物業非常適合本集團的住宅資產組合，並將為本集團帶來實現其發展利潤的潛力。

(2)(b) 出售永義廣場

於2018年11月19日，本集團透過全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited與高山之附屬公司Sonic Hover Limited訂立有條件買賣協議。據此，Sonic Hover Limited同意從Easyknit Properties Holdings Limited收購緯豐投資有限公司的全部股權，而緯豐投資有限公司的重大資產為永義廣場。銷售代價為470,000,000港元。該交易於2019年2月28日獲本公司股東批准，並於2019年3月8日正式完成。

出售原因

永義廣場是一座座落於香港九龍長沙灣大南西街609號之工業大廈，由本集團全資擁有，總建築面積約為74,458平方呎。永義廣場為本集團多個投資物業項目之一。永義廣場已是一項成熟的投資，而且是一座相對較舊的樓宇，日益上升的保養成本降低其淨收益率，須進行重建。此外，高山提供之代價包括延文禮士道物業，本公司有意收購，而毋須被迫籌集所有必要現金支付代價。

此外，高山(於完成後)的附屬公司與本公司的全資附屬公司UrbanMode (HK) Limited訂立管理永義廣場之物業管理協議，初始年期為自完成起三年。本集團一向為永義廣場的物業管理人，並會於完成後繼續為永義廣場提供保養、維修、翻新及保安的管理服務。該物業管理協議為本集團的經常性收入來源。

有關上述之詳細資料，請參閱於2018年11月21日的聯合公佈及2019年2月12日的聯合通函。

(3) 出售喇沙利道物業

本公司透過其全資附屬公司持有喇沙利道物業的75%業權。於2018年第一季度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以出售該附屬公司的全部股權，並於2018年10月16日完成出售。是次出售為本集團帶來所得款項總額約680,685,000港元。

有關詳細資料，請參閱由本公司於2018年5月24日發佈的通函。

除上文披露外，本集團於年內已無其他有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

於2019年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：無)。

資本開支

截至2019年3月31日止年度，本集團已投資約232,000港元(2018年：約6,037,000港元)於購買物業、廠房及設備，且已動用約4,743,000港元(2018年：約3,425,000港元)於增置投資物業。

資本承擔

於2019年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔(2018年：約844,000港元)。

建議分拆

於2017年5月12日，本公司向聯交所呈交分拆及建議將住宅物業業務分開上市（「建議分拆」），而於2017年10月24日聯交所同意本公司可進行建議分拆。

可是，本公司於2019年3月29日收到由聯交所發出之信件不接納建議分拆，原因是本公司未能符合於2018年2月引入的上市規則第15項應用指引有關分拆上市之若干要求。本公司已於2019年4月3日就該決定申請覆核。

本公司繼而於2019年5月8日出席上市委員會之審閱聆訊，並在2019年5月15日收到上市委員會發出之信件，內容有關維持上市部不接納建議分拆的決定。本公司已決定進一步就上市部的決定提出上訴。

有關詳細資料，請參閱本公司於2017年10月27日、2019年4月9日、2019年5月17日及2019年5月24日發佈的公佈。

僱員

於2019年3月31日，本集團共有33名員工（2018年：32名）。於回顧年度內，員工成本（包括董事袍金）約為63,647,000港元（2018年：約24,164,000港元）。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

儘管中美貿易糾紛、英國脫歐的影響及新興市場和發達經濟體國內生產總值增長放緩致使全球經濟面臨下行壓力，香港經濟仍然具有彈性。

董事會對房地產分部保持謹慎樂觀的態度，並將收購舊住宅樓宇進行重建及對新土地進行投標以促進其房地產開發業務的可持續增長，藉以補充其土地儲備。收購及出售物業及其他投資時將採取審慎的方法，以確保本集團的經常性收入及資本增值。

憑藉本集團的財務資源、整體企業策略及管理團隊的專業經驗，董事會對本集團的持續增長充滿信心。

截至2018年3月31日止年度**業務回顧**

截至2018年3月31日止年度，本集團營業額為331,521,000港元(2017年：529,475,000港元)，較去年減少197,954,000港元或約37.4%。本公司股東應佔本年度溢利為297,163,000港元，而去年則為虧損243,846,000港元。年內溢利主要由於投資物業之公平值變動收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元，而去年同期則為每股虧損3.07港元。本集團各業務分部回顧載於下文。

物業投資

本集團的投資物業包括位於香港的住宅、商業及工業物業單位。於年內，本集團錄得租金收入總額52,958,000港元(2017年：51,664,000港元)，較去年略增2.5%。

於2018年3月31日，本集團之商業及住宅投資物業單位均已全部租出。本集團之工業投資物業單位繼續維持高出租率89.7%。物業管理費收入為897,000港元(2017年：834,000港元)。

物業發展

於年內，本集團在香港繼續推售現有發展項目剩餘住宅單位。位於香港九龍何文田喇沙利道6號的住宅發展項目現時發展進度良好，而於2018年3月16日，本集團訂立買賣協議出售該住宅發展項目之擁有權，詳情請參閱下文「出售物業」一節。截至2018年3月31日止年度，物業發展錄得營業額248,106,000港元，較去年456,601,000港元減少約45.7%。

證券投資

本集團持有的投資組合包括在香港的藍籌股及高收益收入的一級投資產品。本集團在決定是否承攬投資項目時會考慮以下準則：(i)投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii)同時間下與本集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii)現有投資組合的多元化情況。

於2018年3月31日，本集團錄得(i)持作買賣投資之公平值變動收益21,859,000港元(2017年：虧損8,773,000港元)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動產生虧損3,403,000港元(2017年：2,328,000港元)；(iii)可換股票據之衍生成分之公平值變動產生虧損2,992,000港元(2017年：11,003,000港元)；及(iv)出售可供出售投資之虧損1,033,000港元(2017年：收益43,989,000港元)。可供出售投資之減值虧損為4,213,000港元(2017年：25,376,000港元)，較去年大幅減少。

因此，於回顧年度內，本集團錄得分部溢利38,026,000港元(2017年：50,921,000港元)。於回顧年度內，本集團從持作買賣投資與可供出售投資的上市證券中獲得股息收入分別為5,631,000港元及1,896,000港元。於2018年3月31日，本集團持作買賣投資達100,094,000港元(2017年：287,493,000港元)。此乃由於(i)於回顧年度內購入買賣證券94,185,000港元；(ii)出售持作買賣證券，其於2018年3月31日的成本或公平值為278,031,000港元；及(iii)持作買賣投資市值金額淨減少3,553,000港元。該投資價值對應的投資組合包括五隻(2017年：四隻)於聯交所主板上市的股本證券。

持作買賣投資

於2018年3月31日，本集團於持作買賣項下的重大投資如下：

公司名稱/ (股份代號)	持有股份 數目	估公司已發行 總股本/ 投資總額之 持股概約 百分比 %	投資成本/ 收購成本 千港元	截至2018年		於2018年	
				截至2018年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	截至2018年 3月31日 止年度之 公平值 收益/ (虧損) 千港元	於2018年 3月31日之 公平值 千港元	於2018年 3月31日 估本集團 總資產之 概約百分比 %
滙豐控股有限公司(5) 香港交易及結算所有限 公司(「港交所」)	631,700	0.003	48,249	93	(1,503)	46,746	1.06
(388)(附註a)	130,967	0.011	24,658	5,538	7,740	33,396	0.75
中國工商銀行股份有限 公司(1398)	2,000,000	0.002	14,034	-	(574)	13,460	0.30
其他上市股份(附註b)	-	-	37,101	-	(9,216)	6,492	0.15
總計：			<u>124,042</u>	<u>5,631</u>	<u>(3,553)</u>	<u>100,094</u>	<u>2.26</u>

可供出售投資

於2018年3月31日，本集團亦於可供出售投資項下持有如下重大投資：

公司名稱/ (股份代號)	持有股份 數目	佔公司已發行 總股本/投資 總額之		截至2018年 3月31日			於2018年
		持股概約 百分比 %	投資成本/ 收購成本 千港元	截至2018年 3月31日 止年度之 股息收入 千港元	3月31日 止年度之 公平值收益/ (虧損) 千港元	於2018年 3月31日之 公平值 千港元	3月31日 佔本集團 總資產之 概約百分比 %
港交所(388)(附註a)	260,574	0.021	49,509	656	16,937	66,446	1.50
其他上市股份(附註c)	-	-	40,992	1,240	3,430	43,219	0.97
總計：			<u>90,501</u>	<u>1,896</u>	<u>20,367</u>	<u>109,665</u>	<u>2.47</u>

附註：

- 於2018年2月28日的股東特別大會上，本公司股東已通過一項決議案授權董事可由2018年2月28日起計12個月期間內出售全部或部分港交所股份(「港交所出售授權」)。由2018年2月28日至本報告日期期間，本公司並無根據港交所出售授權出售任何港交所股份，因此，於本報告日期本集團實益擁有合共391,541股港交所股份(包括分類為持作買賣之130,967股與分類為可供出售之260,574股)。詳情載於本公司日期為2018年1月29日之通函內。
- 持作買賣投資項下其他上市股份包括兩間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔本集團總資產比例均無超過0.2%。
- 可供出售投資項下其他上市股份包括四間在聯交所主板上市的公司股份，於2018年3月31日，該等個別之上市股份佔本集團總資產比例均無超過0.6%。

貸款融資

截至2018年3月31日止年度，本集團錄得來自貸款融資業務之利息收入29,560,000港元(2017年：20,376,000港元)，佔本集團總營業額約8.9%。截至2018年3月31日止年度，來自貸款融資業務之溢利為27,987,000港元(2017年：19,167,000港元)。於2018年3月31日，應收貸款之本金額為259,261,000港元(2017年：308,854,000港元)。於回顧年度內，本集團的貸款融資業務並無錄得任何呆賬或壞賬。為進一步拓展證券抵押融資業務，本集團或會對旗下現有貸款產品增加保證金融資服務。本集團已持有相關牌照。

財務回顧

	截至3月31日止年度		變動 千港元
	2018年 千港元	2017年 千港元	
營業額	331,521	529,475	(197,954)
毛利	174,169	233,184	(59,015)
毛利率	52.5%	44.0%	8.5%
經銷成本	30,118	64,829	(34,711)
行政開支	55,396	52,485	2,911
融資成本	16,935	17,203	(268)
除稅前溢利(虧損)	319,809	(219,885)	539,694
稅項開支	22,646	23,961	(1,315)
本公司股東應佔本年度溢利 (虧損)	297,163	(243,846)	541,009
淨溢利(虧損)率	89.6%	(46.1%)	135.7%
每股盈利(虧損)			
基本及攤薄	3.74 港元	(3.07 港元)	6.81 港元

營業額

截至2018年3月31日止年度，本集團之營業額較去年減少37.4%至331,521,000港元，主要是由於來自物業發展之營業額減少。

毛利／毛利率

本集團於截至2018年3月31日止年度之毛利為174,169,000港元，較2017年233,184,000港元減少約25.3%或59,015,000港元。本年度之毛利率約為52.5% (2017年：44.0%)，較上個財政年度上升8.5個百分點，乃由於來自貸款融資業務之利息收入增長，帶動毛利率上升。

除稅前溢利／虧損

本集團於截至2018年3月31日止年度之除稅前溢利為319,809,000港元，而去年則為除稅前虧損219,885,000港元，主要由於投資物業之公平值變動產生收益159,475,000港元及分佔聯營公司權益業績40,993,000港元。

本集團之經銷成本由64,829,000港元減至30,118,000港元，較去年減少53.5%，主要由於雋龍之銷售減少所致。

本集團之行政開支為55,396,000港元，較去年52,485,000港元略增5.5%。

於回顧年度內，投資物業公平值變動產生收益增長629.0%至159,475,000港元(2017年：21,877,000港元)。

本集團之融資成本為16,935,000港元，本年度較2017年的17,203,000港元減少268,000港元或1.6%。

本公司股東應佔溢利／虧損及每股盈利／(虧損)

截至2018年3月31日止年度，本公司之本年度溢利為297,163,000港元(2017年：虧損243,846,000港元)。本年度淨溢利率為89.6%，而去年則為淨虧損率46.1%。

稅項開支由去年23,961,000港元減少5.5%至22,646,000港元。

截至2018年3月31日止年度，每股基本及攤薄盈利為3.74港元，而去年則為每股基本及攤薄虧損3.07港元。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為營運提供資金。於2018年3月31日，本集團之銀行借貸為1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)。於本年度，本集團的資產負債比率(即借貸總額佔權益總額之百分比)為0.36(2017年：0.32)。

於2018年3月31日，本集團之流動資產淨值為1,029,394,000港元(2017年：1,058,122,000港元)。流動比率為2.5(2017年：3.8)。於2018年3月31日，銀行結餘及現金為150,370,000港元(2017年：25,473,000港元)。

股本結構

於年內，本公司股本並無任何變動。於2018年3月31日，本公司已發行普通股股份總數為79,420,403股。

資產抵押

於2018年3月31日，銀行貸款1,151,742,000港元(2017年：899,482,000港元)乃以本集團賬面淨值為2,674,668,000港元(2017年：2,160,596,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款以及按公平值計入損益之金融資產作為抵押。

外匯波動之風險

本集團之收入與支出以港元為主。於年內，本集團並無因兌換率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

重大收購及出售

收購窩打老道樓宇

於2017年4月13日，本公司之全資附屬公司Good Year Ventures Limited(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間名為環球商機控股有限公司(「環球商機」)之投資控股公司及位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號之11個樓宇單位(「窩打老道樓宇」)，總代價為332,869,023.25港元。該11個單位已於2017年6月28日完成收購。

於2017年7月5日，本公司全資附屬公司環球商機(作為買方)與獨立第三方訂立買賣協議，以收購窩打老道樓宇餘下單位，總代價為41,800,000港元。該交易已於2017年9月4日獲本公司股東批准，餘下單位亦已於2017年10月6日完成收購。本集團目標為收購整棟樓宇及重建窩打老道樓宇土地。

上述收購事項之詳情均載於本公司日期為2017年4月13日及2017年7月5日之公佈以及本公司日期為2017年8月11日之通函內。

出售物業

於2018年3月16日，本公司全資附屬公司(「賣方1」)(作為賣方)及本公司與一名獨立第三方(「買方」)(作為買方)及賣方2(「賣方2」，連同賣方1統稱為「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方均有條件同意出售各出售公司之全部已發行股本，且賣方2及本公司均有條件同意出售出售公司於完成時應付及結欠本公司及賣方2之股東貸款，此等出售之初步代價為920,000,000港元(可根據買賣協議予以調整)。出售公司分別持有位於香港九龍何文田喇沙利道6號物業之75%及25%權益。於本報告日期，是項交易尚未完成。上述出售事項之詳情載於本公司日期為2018年3月16日之公佈及本公司日期為2018年5月24日之通函內。

除上文披露外，本集團於年內已無其他有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。

或然負債

於2018年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2017年：無)。

資本開支

截至2018年3月31日止年度，本集團已投資6,037,000港元(2017年：7,636,000港元)於購買物業、廠房及設備，且已動用3,425,000港元(2017年：30,000港元)於增置投資物業。

資本承擔

於2018年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為844,000港元(2017年：621,000港元)。

建議分拆

茲提述本公司日期為2017年10月27日之公佈，據此，本公司正考慮將本集團住宅物業業務(「住宅物業業務」)分拆及在聯交所主板上分開上市(「建議分拆」)。分拆建議已於2017年5月12日根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的第15項應用指引提交予聯交所，而聯交所於2017年10月24日同意本公司可繼續進行建議分拆。

為住宅物業業務在聯交所主板分開上市的建議分拆籌備工作正在進行當中。

報告期後事項

配售事項

於2018年5月4日，本公司根據一般授權與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意按竭盡所能基準以每股配售股份4.6港元之價格配售最多11,900,000股配售股份予不少於6名獨立承配人。股份於2018年5月4日之收市價為4.99港元。配售事項已於2018年5月17日完成，所得款項淨額約為54,190,000港元(每股配售股份淨發行價約4.554港元)。配售事項所得款項淨額將用於收購事項或用作本集團的一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額41,100,000港元已用於收購物業，而餘額約13,090,000港元則存置於銀行。有關詳情載於本公司日期為2018年5月4日及2018年5月17日之公佈內。

收購物業

於2018年5月16日，本公司之全資附屬公司(「買方」)(作為買方)與一名獨立第三方(「賣方」)(作為賣方)訂立買賣協議，以收購某公司(「目標公司」)(其唯一資產為該等物業購買協議，即購買位於九龍漆咸道北470、472、474、476及478號之該等樓宇內單位之合約)之全部已發行股本及相關股東貸款。本集團收購目標公司之總代價為458,475,515港元(可予調整)。於本報告日期，是項交易尚未完成。有關詳情載於本公司日期為2018年5月16日之公佈內。

合營企業發展

於2018年5月24日，本集團與一名獨立第三方訂立合營企業協議，據此，委任一名發展商(本集團和該獨立第三方分別擁有其80%及20%股權)進行對九龍窩打老道93、93A、95及95A號的開發發展。

僱員

於2018年3月31日，本集團共有32名員工(2017年：35名)。於回顧年度內，員工成本(包括董事酬金)為24,164,000港元(2017年：32,628,000港元)。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃。本集團設有一項購股權計劃，以鼓勵優秀員工。

展望

香港經濟健康發展，經濟增長信心上揚及境外資本持續流入，均有望成為樓市發展基礎。我們預期，即使美國可能進一步加息，本地樓市仍可維持現時水平。管理層相信本集團業務將在來年繼續穩定發展。

於年內，本集團已成功獲得聯交所同意關於本集團住宅物業組合的建議分拆，建議分拆相關工作目前進展良好。

就本集團之物業投資業務而言，本集團擬繼續投資於香港各項物業及改善物業投資組合搭配，以提升投資回報。其中可包括對本集團旗下投資物業進行翻新及修葺，以提升收益。

就本集團之證券業務而言，本集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。

本集團擬透過拓寬客戶群及貸款類型，滿足各類潛在客戶的不同需求及還款偏好，以擴大其貸款融資業務。

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) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日，董事及本公司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(i)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(ii)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(iii)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(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司之權益(好倉)

董事名稱	身份	持有股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
雷玉珠	受控制法團之權益(附註1)	17,429,664	19.09%
官可欣	信託受益人(附註2)	29,179,480	31.95%

附註：

- 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(執行董事)全資擁有。
- 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之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有(其受益人包括官可欣女士，為雷玉珠女士的女兒及執行董事，但不包括雷玉珠女士及其配偶)。由於官可欣女士為The Magical 2000 Trust之其中一名受益人，故被視為於股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，董事或本公司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本公司要求保存的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，除董事或本公司主要行政人員外，於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，或根據證券及期貨條例第336條在本公司要求保存的登記冊中的記錄載列如下：

股東名稱	附註	身份	持有股份 數目 (好倉)	佔已發行 股份總數之 概約百分比
官永義	<i>i 及 iii</i>	配偶權益	17,429,664	19.09%
樂洋有限公司	<i>i</i>	實益擁有人	17,429,664	19.09%
Magical Profits Limited	<i>ii</i>	實益擁有人	29,179,480	31.95%
Accumulate More Profits Limited	<i>ii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	31.95%
溫特博森信託有限公司	<i>ii</i>	信託人	29,179,480	31.95%
Winterbotham Holdings Limited	<i>ii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	31.95%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>ii</i>	受控制法團之 權益	29,179,480	31.95%

附註：

- i. 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(執行董事)全資擁有。
- ii. 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之信託人溫特博森信託有限公司全資擁有(其受益人包括官可欣女士，執行董事)。Winterbotham Holdings Limited於溫特博森信託有限公司擁75%權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。
- iii. 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17,429,664股股份中擁有權益。

雷玉珠女士，為董事，亦為Magical Profits Limited及樂洋有限公司之董事。除雷玉珠女士外，於最後實際可行日，概無董事亦為本公司主要股東之董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，概無任何其他人士於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(除本公司董事及主要行政人員外)，或根據證券及期貨條例第336條在本公司要求保存的登記冊中的記錄。

3. 訴訟

於最後實際可行日，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，本集團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，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

董事名稱	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	高山企業有限公司(「高山」)	物業投資、物業發展、 證券投資及貸款融資	高山董事

除本通函所披露者外，於最後實際可行日，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，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立而於最後實際可行日仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。

於最後實際可行日，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自2020年3月31日，即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日以來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擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

除下文所披露者外，概無於前兩(2)年內及包括最後實際可行日由本集團的任何成員所訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Charming Flash Limited (「**Charming Flash**」) (本公司之一間全資附屬公司) 與 Golden Glow Limited (「**Golden Glow**」) (作為發行人) 訂立日期為2018年10月31日之次級票據認購協議，有關認購發行人發行之價值4,500,000美元之次級票據(「**次級票據**」)；
- (b) 佳景資本控股有限公司(高山企業有限公司(「**高山**」)(股份代號：616)之一間全資附屬公司，作為賣方)與Gold Anchor Developments Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，內容有關買賣高山之一間全資附屬公司，該公司擁有於土地註冊處登記為新九龍內地段第6573號名為香港九龍延文禮士道14-20號之物業，代價為1,035,000,000港元；
- (c) Easyknit Properties Holdings Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為賣方)與Sonic Hover Limited(高山之一間全資附屬公司，作為買方)訂立日期為2018年11月19日之有條件買賣協議，內容有關買賣本公司之一間間接全資附屬公司，該公司擁有於土地註冊處登記為新九龍內地段第6238號名為香港九龍長沙灣大南西街609號永義廣場之物業，代價為470,000,000港元；
- (d) 偉帆環球有限公司(「**偉帆**」) (本公司之一間全資附屬公司，作為貸款人) 與Fortunate Gravity Hongkong Limited (「**Fortunate Gravity**」) (作為借款人) 訂立日期為2018年12月19日之貸款協議，有關貸款人授出貸款本金金額40,000,000港元(「**該貸款**」)予借款人，由提取日期起計為期十二(12)個月，該貸款以股份押記及個人擔保書作為抵押，並經日期為2020年2月5日之修訂協議所修訂，其內容有關(其中包括)修訂貸款協議及延長該貸款的到期日；
- (e) 偉帆與Fortunate Gravity、Queen's Central Hongkong Holdings Limited(「**Queen's Central**」)及Theone Holdings Limited(「**Theone**」)分別訂立日期為2018年12月19日之股份押記，作為該貸款抵押；
- (f) UrbanMode (HK) Limited(本公司之一間全資附屬公司，作為管理人)與緯豐投資有限公司(作為登記擁有人)就UrbanMode (HK) Limited管理永義廣場訂立日期為2019年3月8日之物業管理協議；
- (g) 3份執行條款清單日期分別為2018年12月5日、2019年1月23日及2019年5月15日購買中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)(「**建設銀行**」)之股票掛鈎票據，總代價為30,000,000港元；

- (h) 佳豪發展有限公司(「佳豪」)(作為認購方)與高山(作為發行人)訂立日期為2019年6月17日之認購協議，內容有關高山按初步兌換價每股兌換股份0.055港元發行之每年3%票面息率本金金額為70,000,000港元可換股票據；
- (i) Planetic International Limited(「Planetic」)(本公司之一間間接全資附屬公司)、STI Partners Limited(「STI」)及中國銀盛財務有限公司(「中國銀盛」)訂立日期為2019年6月18日之共同借貸協議，據此，Planetic、STI及中國銀盛同意向借款人提供64,000,000港元之貸款，Planetic的總資本承擔為45,000,000港元；
- (j) 1份執行條款清單日期為2019年7月8日購買中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)之股票掛鈎票據，代價為14,000,000港元；
- (k) Landmark Profits Limited及佳豪(均為本公司之全資附屬公司)分別向高山及結好證券有限公司(作為包銷商)提供日期為2019年11月4日之有條件不可撤銷承諾，內容有關(其中包括)根據供股悉數認購暫定配額共147,866,132股高山股份；
- (l) 偉帆、Fortunate Gravity、Queen's Central、Theone及王潔訂立日期為2020年2月5日之修訂協議，內容有關(其中包括)修訂貸款協議及延長貸款的到期日；
- (m) 偉帆與Fortunate Gravity、Queen's Central及Theone分別訂立日期為2020年2月5日之確認股份押記，確認貸款會繼續以日期為2018年12月19日之股份押記作為貸款的擔保；
- (n) 偉帆與王潔訂立日期為2020年2月5日之確認擔保書，確認貸款會繼續以日期為2018年12月19日之擔保書作為貸款的擔保；
- (o) Charming Flash(作為轉讓方)、Green Heyday Limited(作為受讓方)及Golden Glow(作為發行人)訂立日期為2020年2月20日之三方協議，有關買賣次級票據，總轉讓代價為4,700,000美元；
- (p) 1份執行條款清單日期為2020年5月21日購買建設銀行之1份股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (q) 1份執行條款清單日期為2020年6月24日購買中國工商銀行股份有限公司(股份代號：1398)之1份股票掛鈎票據，代價為30,000,000港元；
- (r) 1份執行條款清單日期為2020年7月15日購買中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)之1份股票掛鈎票據，代價為15,000,000港元；
- (s) 2份執行條款清單日期為2020年7月16日及2020年7月28日購買建設銀行之股票掛鈎票據，總代價為30,000,000港元；

- (t) 1份執行條款清單日期為2020年7月30日購買中國銀行股份有限公司(股份代號：3988)之1份股票掛鈎票據，代價為20,000,000港元；及
- (u) 高山(作為發行人)及佳豪(本公司之一間間接全資附屬公司)(作為票據持有人)就有關建議修訂由高山發行予佳豪三(3)張日期分別為2017年5月11日、2017年9月26日及2019年8月28日可換股票據之相當條款而訂立的3份日期為2020年9月18日之修訂契據。

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
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2020年3月31日(即本公司最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期)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分別刊發之形式及涵義，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。
- (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。

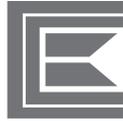
- (c) 本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計開始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2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度經審核綜合財務報表之年報；
- (c) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (e) 中審眾環會計師事務所有限公司(申報會計師)有關未經審核備考財務資料之會計師報告報表之函件，其內容載於本通函附錄二；
- (f) 本通函附錄三所載威格斯編製的估值報告；
- (g) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2020年3月31日以來所刊發之通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告永義國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2020年11月11日(星期三)上午9時正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座舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過以下將提呈的決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議授權本公司董事(「董事」)將按土地審裁處頒令就本公司及／或其任何附屬公司所持有位於香港九龍漆咸道北472-478號(「漆咸道北大廈」)之物業，於整幢漆咸道北大廈進行之任何公開拍賣中按照底價或以上之價格出售(「出售」)，並授權董事在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，為或就在彼等可能絕對酌情認為必要或合宜之情況下實行及完成出售及據此擬進行之交易以及使之生效而簽立所有文件、文據及協議以及作出所有作為、事項及事情，並擁有十足權力授權任何其他人士於由本決議案通過之日起十二(12)個月之期間內，以本公司名義及為本公司或其附屬公司行事進行上述事宜。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
官可欣

香港，2020年10月23日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港之主要營業地點：
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

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則須另行加蓋其印鑑或經由負責人或獲正式授權人士簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上表決之任何本公司股東，均有權委派另一人作為其委任代表出席大會及代其表決。本公司股東如持有本公司兩股或以上股份(「股份」)，則可委任超過一名代表代彼出席同一大會。委任代表無須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核實之授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間四十八(48)小時前一併交回本公司於香港之股份登記及過戶分處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54樓)，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬該股份之登記聯名持有人，則任何一位人士均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則僅有在本公司股東名冊(「股東名冊」)內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2020年11月6日(星期五)至2020年11月11日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理該股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有該股份過戶文件連同相關該股份股票須最遲於2020年11月5日(星期四)下午4時30分前，交回本公司於香港之股份登記及過戶分處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54樓。

於本通告日期，董事會成員包括執行董事官可欣女士、雷玉珠女士及謝永超先生；以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。

本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。