

---

## 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或註冊證券機構、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，或銀行、持牌證券交易商或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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購永義國際集團有限公司證券之邀請或要約。

---



## 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ALTUS INVESTMENTS LIMITED代表要約人  
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，  
於高山企業有限公司之全部已發行股份(除要約人及  
其一致行動人士已擁有或已同意收購外)作出附帶先決條件之  
自願有條件現金要約之可能非常重大收購事項  
及  
永義股東特別大會通告

永義國際集團有限公司的財務顧問

浩德融資有限公司

---

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。

永義國際集團有限公司謹訂於2021年3月19日(星期五)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-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席永義股東特別大會，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永義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，惟無論如何須於永義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永義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，2021年3月4日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 - 永義集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 高山集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 - 高山集團之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 - 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 - 一般資料 .....	V-1
永義股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 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：

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予該詞彙之涵義
「Altus Investments」	指	Altus Investments Limited，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，代表要約人作出股份要約
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	永義董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「截止日期」	指	股份要約在所有方面被宣佈為無條件之後的第14天(或要約人與執行人員同意所公佈之任何其他日期)
「綜合文件」	指	預期將由永義及高山根據《收購守則》所聯合刊發有關股份要約之綜合要約及回應文件
「條件」	指	本通函「股份要約之條件」一節所述的股份要約條件
「條件之最後截止日期」	指	發佈綜合文件後60個日曆之日期，除非要約人在永義及執行人員同意下將日期延長
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞彙之涵義
「永義」	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)
「永義董事」	指	永義董事
「永義集團」	指	永義及其附屬公司
「永義股東特別大會」	指	永義將召開之股東特別大會(除其他外)，藉以考慮及酌情批准作出股份要約，通告載於本通函第N-1至N-3頁

---

## 釋 義

---

「永義股份」	指	永義股本中每股面值0.1港元之普通股
「永義股東」	指	永義之股份持有人
「高山」	指	高山企業有限公司，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：616)
「高山董事會」	指	高山董事會
「高山董事」	指	高山董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.2港元之普通股
「高山股東」	指	高山股份持有人
「經擴大集團」	指	永義集團及高山集團，條件已達成而股份要約結束後
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為永義之一間全資附屬公司
「佳豪可換股票據」	指	高山向佳豪發行4厘票面息率尚未被兌換總本金金額97,280,000港元之可換股票據，兌換價為0.25港元(可予調整)，到期日為2024年8月28日
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	日期為2021年2月11日之聯合公佈，由永義及高山刊發(其中包括)有關股份要約
「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，為永義之一間全資附屬公司

---

## 釋 義

---

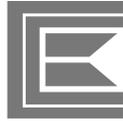
「最後交易日」	指	2021年2月3日，即於本聯合公佈刊發前永義股份及高山股份在聯交所之最後交易日
「最後實際可行日」	指	2021年3月2日(星期五)，即本通函付印前為確定本通函所載資料之最後實際可行日
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「要約無條件日期」	指	股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件的日期
「要約人」	指	運榮投資有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)，為永義之一間全資附屬公司
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所述之股份要約先決條件
「先決條件之最後截止日期」	指	2021年4月15日，即股份要約之相關先決條件獲達成之最後截止日期，或要約人釐定並經執行人員同意之有關其他日期
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	《香港法例第571章證券及期貨條例》
「股份要約」	指	Altus Investments代表要約人作出附帶先決條件之自願有條件現金要約以按綜合文件所載條款及條件並根據《收購守則》收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)
「股份要約價」	指	股份要約項下之每股高山股份要約價(即每股高山股份0.50港元)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「《收購守則》」	指	《公司收購及合併守則》(經不時修訂及補充)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

劉澤恒先生

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ALTUS INVESTMENTS LIMITED代表要約人  
(永義國際集團有限公司之一間全資附屬公司)，  
於高山企業有限公司之全部已發行股份(除要約人及  
其一致行動人士已擁有或已同意收購外)作出附帶先決條件之  
自願有條件現金要約之可能非常重大收購事項**

緒言

茲提述永義及高山共同公佈之聯合公佈，要約人擬待先決條件獲達成後透過Altus Investments作出自願有條件現金要約以股份要約價收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)股份要約之詳情(如一經作出,將成為無條件,根據上市規則第14章將構成永義之一項可能非常重大收購事項),及藉以批准股份要約之永義股東特別大會通告。

### 股份要約及非常重大收購事項

於2021年2月3日(交易時段後),要約人已告知高山董事會,擬待先決條件獲達成後透過Altus Investments作出自願有條件現金要約以股份要約價收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)。

由於《上市規則》第14.07條項下有關股份要約之一個或多個適用百分比率高於100%,作出股份要約根據上市規則第14章將構成永義之一項非常重大收購事項。

### 股份要約之主要條款

股份要約一經作出,將根據《收購守則》,按照要約文件(預期將為綜合文件之一部分)所載之條款作出。

Altus Investments將代表要約人待先決條件獲達成後,在遵守《收購守則》的情況下,作出自願有條件現金要約按以下價格收購全部高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外):

每股高山股份..... 股份要約價,即現金0.50港元

每股高山股份之股份要約價0.50港元較:

- (i) 於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股高山股份0.480港元溢價約4.2%;
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股高山股份0.405港元溢價約23.5%;
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)止之最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.409港元溢價約22.2%;
- (iv) 截至最後交易日(包括該日)止之最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.413港元溢價約21.1%;
- (v) 截至最後交易日(包括該日)止之最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.403港元溢價約24.0%;

---

## 董事會函件

---

- (vi) 按照高山股東於2020年3月31日應佔之高山集團經審核綜合資產淨值約2,941,900,000港元(摘錄自高山截至2020年3月31日止年度之年報)及931,458,010股已發行高山股份計算之高山股東於2020年3月31日應佔之每股高山股份經審核綜合資產淨值約3.158港元折讓約84.2%；及
- (vii) 按照高山股東於2020年9月30日應佔之高山集團未經審核綜合資產淨值約2,904,000,000港元(摘錄自高山截至2020年9月30日止六個月之中期業績報告)及931,458,010股已發行高山股份計算之高山股東於2020年9月30日應佔之每股高山股份未經審核綜合資產淨值約3.118港元折讓約84.0%。

倘於寄發綜合文件當日或之後及股份要約截止日期前宣派、派付或作出任何股息或分派，該等股息或其他分派的金額將從股份要約價中扣除。

### 先決條件

作出股份要約須待永義根據《上市規則》規定取得有關股份要約之永義股東必要批准後方可作實。此先決條件不可豁免。

倘先決條件未能於先決條件之最後截止日期獲達成，將不會作出股份要約。

**警告：**先決條件必須於作出股份要約之前獲達成。因此作出股份要約僅為可能進行之事項。故此，永義股東及有意投資者於買賣永義證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問之意見。

### 股份要約之條件

於最後實際可行日，永義及其一致行動人士持有275,687,665股高山股份，佔已發行高山股份約29.60%。此外，佳豪(要約人一致行動人士)持有佳豪可換股票據尚未被兌換總本金金額為97,280,000港元，兌換價現為0.25港元(可予調整)。

---

## 董事會函件

---

股份要約一經作出，將需滿足或豁免以下條件：

- (a) 於截止日期下午4時正(或要約人可能決定及公佈並經執行人員批准之任何其後截止日期)就股份要約接獲有關高山股份之有效接納(及(倘允許)有關接納並無被撤回)，並連同於股份要約之前或之時已擁有或已收購或已同意收購之高山股份，將導致要約人及其一致行動人士持有高山逾50%投票權(即多於465,729,005股高山股份)(基於在最後實際可行日已發行之高山股份數目計算)；
- (b) 截至截止日期(或較早時，要約無條件日期)，高山股份繼續於聯交所主板上市及並無暫停買賣連續30日或以上，亦無收到證監會及/或聯交所指示撤回或可能撤回高山股份於聯交所上市(為等待刊發有關股份要約之任何公佈而暫停買賣高山股份則除外)；
- (c) 高山集團概無成員公司牽涉於(個別或共同)可能對高山集團之整體財務或經營狀況造成重大不利影響之任何訴訟、仲裁或政府程序，高山亦不曾遭以書面形式威脅提出有關訴訟、仲裁或政府程序，亦無出現可能引致任何有關訴訟、仲裁或政府程序之情況；及
- (d) 高山並無接獲有關在任何司法權區針對高山或高山集團任何成員公司進行，並對高山集團整體而言屬重大之任何持續政府或其他調查、查詢或紀律程序之通知，或有任何待決或面臨威脅之調查、查詢或紀律程序。

要約人(不論在全部或部分，於一般或特定事項)保留權利豁免全部或上述股份要約之任何條件，惟條件(a)不可豁免。於條件之最後截止日期或之前，如果任何條件未獲達成或豁免(如適用)，則股份要約將告失效。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，除接納條件外，要約方不應援引任何條件致使股份要約失效，以作為不進行股份要約的基礎。但如果產生該項援引條件的權利之情況，就股份要約而言，是對要約方極為重要的則例外。

要約人將根據《收購守則》就股份要約修訂、延長或失效，或達成條件(視情況而定)刊發公佈。

### 股份要約之價值

於最後實際可行日，股份要約將涉及931,458,010股已發行高山股份其中之655,770,345股高山股份。假設已發行高山股份自最後實際可行日起至截止日期止期間並無變動及假設股份要約獲悉數接納，基於股份要約價每股高山股份0.50港元計算，要約人根據股份要約應付之現金代價總額將約為327,900,000港元。

要約人擬以永義集團的現金及其獲得的債務融資撥付股份要約所需之總代價，而要約人於股份要約收購的高山股份將作為相關債務融資的抵押證券抵押給銀行。

### 強制性收購及維持高山之上市地位

要約人無意利用任何與高山有關，根據百慕達法律規定的強制收購權。要約人及永義有意於股份要約結束後維持高山股份於聯交所之上市地位。根據《上市規則》，倘於股份要約結束時，公眾持有之已發行高山股份低於25%或倘聯交所相信(i)高山股份之買賣出現或可能出現虛假市場或(ii)高山股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，其將會考慮行使其酌情權暫停高山股份買賣。

### 永義集團之資料

永義集團主要從事物業發展、物業投資、證券投資以及貸款融資業務。永義集團的核心業務之一為物業發展。永義集團在物業重建方面擁有豐富經驗，特別是收購舊樓進行更新及重建。永義集團另一個核心業務為物業投資。永義集團之投資物業包括香港住宅、商業及工業物業。

### 要約人之資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由永義間接全資擁有。

### 高山之資料

高山集團於1991年6月14日在百慕達註冊成立，自1991年於聯交所上市。高山集團主要從事物業投資。

於最後實際可行日，永義透過要約人、Landmark Profits及佳豪持有合共275,687,665股高山股份，佔高山已發行總股本約29.60%，並為高山之一名主要股東及高山之一名關連人士。

## 董事會函件

### 高山集團之財務資料

高山集團截至2020年3月31日止三個財政年度之經審核年報及截至2020年9月30日止六個月之未經審核中期業績報告分別刊載於聯交所及高山網頁。高山財務資料之詳情，請參照本通函附錄二「高山集團之財務資料」一段。

下文所載資料乃摘錄自高山截至2020年3月31日止三年年報及高山截至2020年9月30日止六個月中期業績報告(根據香港財務報告準則編製(「香港財務報告準則」))：

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
	2018 千港元 (經審核)	2019 千港元 (經審核)	2020 千港元 (經審核)	2019 千港元 (未經審核)	2020 千港元 (未經審核)
營業額	49,605	62,228	80,682	23,899	22,664
除稅前收益/(虧損)	54,608	50,910	(209,657)	(12,503)	(66,091)
除稅後收益/(虧損)	53,539	50,510	(206,192)	(12,369)	(64,552)

	於3月31日			於9月30日
	2018 千港元 (經審核)	2019 千港元 (經審核)	2020 千港元 (經審核)	2020 千港元 (未經審核)
總資產	4,011,917	4,034,545	4,602,993	4,679,276
總負債	(1,296,629)	(1,300,375)	(1,661,124)	(1,775,234)
淨資產	2,715,288	2,734,170	2,941,869	2,904,042

於2020年9月30日，高山股東應佔之高山集團未經審核綜合淨資產約2,904,000,000港元。

高山集團截至2020年3月31日止三個年度及截至2020年9月30日止六個月的管理層討論及財務表現分析，請參照本通函附錄三「高山集團之管理層討論及分析」一段。

股份要約結束後若股份要約成為無條件，高山將成為要約人之一間非全資附屬公司，且高山集團之財務業績將於永義集團之財務報表內綜合入賬。永義使用香港財務報告準則編製其財務報表，而永義董事相信，基於永義財務管理團隊的內部評估，永義之會計準則與高山集團之會計準則無重大差異。

## 董事會函件

### 高山之股權架構

於最後實際可行日，已發行高山股份931,458,010股。此外，佳豪可換股票據尚未償還並可兌換為高山股份。以下是高山於最後實際可行日之股權架構(根據《證券及期貨條例》第XV部－權益披露下的相關備案)。

高山股東姓名	高山股份數目	已發行 高山股份 概約百份比 %
<b>要約人及其一致行動人士</b>		
要約人 <sup>(i)</sup>	90,855,000	9.76
Landmark Profits <sup>(i)</sup>	23,387,370	2.51
佳豪 <sup>(i)(ii)</sup>	161,445,295	17.33
小計	275,687,665 <sup>(i)</sup>	29.60
<b>高山公眾股東</b>		
胡榮	47,030,000	5.05
其他高山公眾股東	608,740,345	65.35
小計	655,770,345	70.40
<b>總計</b>	<b>931,458,010</b>	<b>100.00</b>

附註：

- (i) 於要約人及其一致行動人士持有之275,687,665股高山股份中，90,855,000股高山股份、23,387,370股高山股份及161,445,295股高山股份分別以要約人、Landmark Profits及佳豪之名義登記並由其實益擁有，該等公司均為永義之全資附屬公司。
- (ii) 佳豪亦(根據《證券及期貨條例》)於389,120,000股相關高山股份中擁有股份權益，包括由(i)高山於2017年5月11日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之64,000,000股股份(可予調整)；(ii)高山於2017年9月26日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之45,120,000股股份(可予調整)；及(iii)高山於2019年8月28日發行之佳豪可換股票據獲悉數兌換後可予發行之280,000,000股股份(可予調整)。

### 永義於高山集團之意向

除正常業務過程外，永義無意出售或重新部署高山集團之資產，亦無意更改高山集團之現有管理層。股份要約完成後，高山(目前於永義被確認為聯營公司)，將成為永義之一間附屬公司，且永義將與高山董事會審查各自之業務及營運，以及是否需要進行更改以實現效率最大化及開發可能協同作用。如因該審查而提出任何更改，則將遵守《上市規則》及《收購守則》(如當時適用)之規定。

### 股份要約價之基準

股份要約價乃於考慮以下因素後按商業基準釐定，其中包括：(i)高山股份過往於聯交所之成交市價；(ii)高山股東於2020年9月30日應佔之高山集團未經審核資產淨值；及(iii)高山集團之過往財務表現。

### 永義進行股份要約之理由及裨益

永義集團認為高山是一個具吸引力的投資機會。永義(i)對香港房地產市場的長期前景持審慎樂觀的態度；及(ii)認為高山股份因高山股價從2019年的近期高位(最高收市價為1.74港元)回落而被低估。在2020年2月12日至2020年3月2日期間，永義透過要約人在市場上購入了合共71,055,000股高山股份，佔高山當時已發行總股本約7.63%。於2020年9月4日，永義集團額外在市場上購入合共19,800,000股高山股份佔高山已發行總股本約2.13%。因此，於最後實際可行日，永義集團於高山中之投票權權益約為29.60%。

以下是永義有關高山之投資基礎的觀察。

#### 1. 對香港房地產市場的前景持審慎樂觀的態度

高山之主要業務分部包括物業發展和物業投資。在過去幾年，香港的房地產市場以及高山之業務表現一直受到宏觀環境的不利影響包括(i)自2018年下半年中美貿易戰；(ii)於2019年6月後香港社會動盪；及(iii)於2020年初2019冠狀病毒病全球爆發。

永義集團預期中美貿易戰的影響將會持續，且直至2019冠狀病毒病大流行消退之前香港的經濟前景仍將不確定。由於在家工作模式在2019冠狀病毒病大流行期間已變得普遍，這種工作模式可能在某些行業變為永久性或普遍，這意味著將來對辦公空間的需求可能會降低。此外，由於遊客購物消費為香港的零售業作出了顯著貢獻，因此進行強制檢疫安排將繼續阻止旅客到訪香港，這為零售業帶來了下行壓力，進而對商店／商業場所的需求以及租金產生了不利影響。

---

## 董事會函件

---

儘管全球經濟增長放緩和2019冠狀病毒病爆發導致經濟前景不確定，但永義對香港房地產市場的長期前景仍保持審慎樂觀的態度，並相信市場將持續增長。從長遠考慮以下宏觀經濟基礎：

**(i) 作為粵港澳大灣區一部分的香港經濟的增長前景，以及因此對物業的需求**

根據香港政府發表之《2020年經濟概況及2021年展望》，永義董事會指出，中國2021-2025年之「第十四個五年計劃」加強強調「雙循環」，其中廣東省港澳大灣區將為香港參與國內循環的重要切入點。

香港之「一國兩制」以及高附加值專業及商業服務方面的強大競爭優勢，使香港可以在中國對外循環的發展中扮演「中介」及「促進者」的角色。參與外部循環的潛在好處為香港的經濟增長奠定了堅固的基礎。

從長遠來看，樓格將由該地區的經濟實力決定，因為更高的收入會增加以下方面的需求(i)物業消費(自住物業)；及(ii)物業投資。鑑於香港經濟將受益於粵港澳大灣區，永義董事會認為對香港物業的需求亦將增加。

**(ii) 由於本地家庭住戶數目增加，物業基礎需求增加；**

政府統計處公佈的家庭住戶統計數字顯示，家庭住戶數目持續增加，由2017年的2,543,700戶增加至2020年的2,684,700戶。政府統計處估計，直至2024年，家庭住戶的數目會進一步增加至2,734,500戶。家庭住戶的增加將導致房屋需求。

**(iii) 香港土地供應有限，尤其是由於政府批准延誤而造成的短期供應有限**

根據香港政府發表的《行政長官2020年施政報告》，香港政府已確定330公頃土地，可提供316,000個公共房屋。在316,000個單位中，約有三分之一計劃在第一個五年期間(即2021-22至2025-26)完成，而另外三分之二則在第二個五年期間(即2026-27至2030-31)完成。

儘管香港政府作出了上述努力，但短期土地供應仍然有限(直至2026年，只有三分之一的新增土地能完成)，因為香港政府需時來執行其土地計劃以增加土地供應。需求上升加上供應有限，將對房地產市場的整體價格施加上行壓力，從而提振房地產市場。

## 董事會函件

### (iv) 放寬的貨幣政策導致利率降低，從而支持抵押貸款的承受能力以及房地產需求

一個月香港銀行同業拆放利率呈下降趨勢，從於2019年12月31日之2.680%降至於2020年12月31日之0.180%，並進一步降至於2021年2月25日之0.120%。

低利率減輕了抵押人的財務負擔，因此可能增加對物業需求。

### (v) 有利的政府政策

這些有利的政府政策包括：(a)推出一項試點計劃，以「標準費率」對工業大廈收取地價(計劃於2021年初開展)；及(b)自2020年11月26日起，廢除對非住宅物業交易徵收的加倍從價印花稅，這將非住宅物業交易的最高稅率從以前的8.5%降低至4.25%。此類政策旨在激勵購置物業，並應提振市場需求。

## 2. 高山股份被低估

下表顯示了在相關期間內高山歷史平均市值與高山集團已刊發之股權持有人應佔淨資產的對比：

	股權 持有人應佔 資產淨值 <sup>(i)</sup> 千港元	高山 平均市值 <sup>(ii)</sup> 千港元	股權 持有人應佔 資產淨值 概約折讓 <sup>(iii)</sup> %
於2018年3月31日	2,715,288	223,272	91.8
於2018年9月30日	2,631,487	218,418	91.7
於2019年3月31日	2,734,170	132,554	95.2
於2019年9月30日	2,788,849	369,338	86.8
於2020年3月31日	2,941,869	312,623	89.4
於2020年9月30日	2,904,042	358,429 <sup>(iv)</sup>	87.7 <sup>(iv)</sup>
		(直至最後 交易日)	

來源：聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

- (i) 摘錄自高山刊發之年報／中期業績報告，於相應年度／期間結束日期之經審核及未經審核股權持有人應佔綜合資產淨值。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 即從高山刊發其經審核全年業績或未經審核中期業績(視情況而定)之後交易日至隨後刊發未經審核中期業績或經審核全年業績(視情況而定)的交易日期間高山的平均市值。
- (iii) 即在相應年度/期間結束日期之股權持有人應佔資產淨值折讓平均市值。
- (iv) 即從2020年11月23日(高山刊發其未經審核2020年中期業績後的交易日)至最後交易日期間之平均市值。

儘管高山之市值出現波動並從2019年最後高位回落，但永義觀察到高山的業務基礎並未受到重大及不利影響。相反，與2018年3月31日的記錄相比，截至2020年9月30日之股權持有人應佔資產淨值有所改善(如上表所示)，這主要是由於物業賬面價值增加(無論是物業發展項目或投資物業)，並反映了房地產公司之未來盈利能力。

永義注意到儘管股份要約價較於最後實際可行日高山之股價高，在過去三個財政年度中，高山股份持續以股權持有人應佔資產淨值大幅折讓作交易。永義亦注意到，現時高山股價相對其資產淨值折讓比大多數高山市場同業更高。

鑑於上述，永義認為高山為具吸引力的投資機會，並認為這是取得高山控制權的時機。由於擬獲取控制權(即超過50%)，基於商業理由，將股份要約價定為於最後交易日所記錄之收市溢價。

此外，永義董事認為，股份要約為永義拓展非住宅物業發展分部的有效渠道。永義董事預期該擴展可通過實現更大的業務連貫性及加強資源分配而創造協同價值。

因此，永義董事認為，股份要約之條款為公平合理，而可能非常重大收購事項符合永義及永義股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於《上市規則》第14.07條項下有關股份要約之一個或多個適用百分比率高於100%，作出股份要約根據上市規則第14章將構成永義之一項非常重大收購事項，因此須遵守有關通知、公佈、申報及取得永義股東批准之規定。

雷玉珠女士，作為永義及高山之執行董事，選擇在永義及高山之董事會會議就有關股份要約的相關董事會決議案中放棄投票。概無永義董事為高山之股東。

---

## 董事會函件

---

由於無永義股東或其各自之聯繫人士於股份要約中具有任何權益，永義股東無需於永義股東特別大會上就股份要約之決議案中放棄投票。

於最後實際可行日，已發行高山股份總數為931,458,010股，當中要約人及其一致行動人士持有275,687,665股高山股份或約29.60%。此外，佳豪，為要約人一致行動人士（為永義之一間全資附屬公司，且為要約人之母公司），持有之佳豪可換股票據尚未被兌換總本金金額為97,280,000港元，兌換價現為0.25港元（可予調整），到期日為2024年8月28日。由於佳豪為要約人一致行動人士，根據《收購守則》規則13，將不會對佳豪可換股票據作出要約。

### 永義股東特別大會

永義國際集團有限公司謹訂於2021年3月19日（星期五）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-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論永義股東能否出席大會，務請股東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永義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，惟無論如何須於永義股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，永義股東仍可依願親身出席永義股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席永義股東特別大會並於會上表決之資格，將於2021年3月16日（星期二）至2021年3月19日（星期五）（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永義股份過戶登記。為符合資格出席永義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2021年3月15日（星期一）下午4時30分交回永義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。

### 股份要約對永義之財務影響

股份要約結束後若股份要約成為無條件，高山將成為要約人之一間非全資附屬公司，且高山集團之財務業績將於永義集團之財務報表內綜合入賬。

如載於本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」一段所述：

假設所有高山股東均完全接受股份要約，而永義以每股高山股份0.50港元出售了已發行高山股份25%，緊接股份要約結束及出售後，永義將持有高山已發行總股本75%。

---

## 董事會函件

---

截至2020年9月30日，永義集團的總資產將增加約3,872,400,000港元，從約4,887,100,000港元至約8,759,600,000港元(假設股份要約於2020年9月30日完成)；

截至2020年9月30日，永義集團的總負債將增加約2,023,700,000港元，從約1,717,900,000港元至約3,741,600,000港元(假設股份要約於2020年9月30日完成)；及

截至2020年3月31日止年度，永義應佔股東收益將增加約1,532,300,000港元，從永義應佔股東虧損將增加約297,800,000港元至永義應佔股東收益約1,234,500,000港元(假設股份要約於2019年4月1日完成)。

### 推薦建議

董事會認為，股份要約之條款及條件屬公平合理，並符合永義及永義股東之整體最佳利益，董事會建議永義股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關批准股份要約之決議案。

### 其他資料

敬希 閣下同時垂注本通函附錄所載之額外資料。

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

2021年3月5日

## 1. 永義集團財務資料

作為參考，永義集團截至2020年3月31日止三年及截至2020年9月30日止六個月之財務資料已披露於以下文件，該文件已刊發在聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及永義(<https://www.easyknit.com/zh-hant/>)之各自網頁：

- (a) 截至2018年3月31日止年度之永義年報(刊發於2018年6月29日)(自75至194頁)；
- (b) 截至2019年3月31日止年度之永義年報(刊發於2019年6月28日)(自78至246頁)；
- (c) 截至2020年3月31日止年度之永義年報(刊發於2020年7月6日)(自78至234頁)；  
及
- (d) 截至2020年9月30日止六個月之永義中期業績報告(刊發於2020年12月18日)(自28至76頁)，經永義之審核委員會審閱。

## 2. 債務聲明

### 借貸、租賃負債及其他債權人

截至2021年1月31日營業時間結束時(以本債務聲明目的即為最後實際可行日)，永義集團的借貸、租賃負債及其他債權人總額約為1,300,000,000港元，詳情如下：

	千港元
<b>非流動</b>	
抵押銀行借貸	547,936
租賃負債	410
	<u>548,346</u>
<b>流動</b>	
抵押銀行借貸	653,120
租賃負債	218
應付非控股股東款項	98,349
	<u>751,687</u>
	<u><u>1,300,033</u></u>

截至2021年1月31日營業時間結束時，永義集團應付予一位非控股股東金額為9,830萬港元，該款項為無抵押、無擔保、免息、應要求償還。該款項與非控股股東對窩打老道地盤物業發展項目的出資有關。

截至2021年1月31日營業時間結束時，永義集團的租賃負債約0.6百萬港元，該款項為無抵押及無擔保。永義集團租賃辦公室以作其運營，並且租賃合同的固定期限為2至3年。

### 資產抵押

永義集團之未償還抵押銀行借貸約為1,201,100,000港元，於2021年1月31日由永義集團之租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業及人壽保險單，賬面值分別約為105,200,000港元、1,203,400,000港元、1,785,300,000港元、59,700,000港元及11,300,000港元作抵押，而所有銀行借貸均由永義擔保。

截至2021年1月31日營業時間結束時，除上述披露者及集團內公司間之負債外，永義集團並無任何已發出但尚未償還及尚未償還或已授權或已產生但尚未發出之定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務包括銀行透支、承兌負債(正常的商業票據除外)、承兌信貸、重大租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債及尚未償還擔保。

### 3. 營運資金聲明

永義董事經適當及仔細考慮及認為在並無不可預見之情況下，永義集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月期間之目前營運需要。

### 4. 重大不利變動

據永義董事確認，於最後實際可行日，自2020年3月31日(即永義集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日)，永義集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

### 5. 財務及經營前景

儘管由於環球經濟增長放緩、中美貿易戰及冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)爆發帶來環球經濟不明朗，永義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。永義集團將繼續採取審慎的方法收購及出售物業。此外，永義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其穩定經常性收入增長。

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

## 高山集團之財務資料

作為參考，高山集團截至2020年3月31日止三年及截至2020年9月30日止六個月之財務資料已披露於以下文件，該文件已刊發在聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>) 及高山 (<http://www.eminence-enterprise.com/zh/>) 之各自網頁：

- (a) 截至2018年3月31日止年度之高山年報(刊發於2018年6月22日)(自45至149頁)；
- (b) 截至2019年3月31日止年度之高山年報(刊發於2019年6月20日)(自61至189頁)；
- (c) 截至2020年3月31日止年度之高山年報(刊發於2020年6月18日)(自70至213頁)；及
- (d) 截至2020年9月30日止六個月之高山中期業績報告(刊發於2020年12月11日)(自38至108頁)，經高山之審核委員會審閱。

高山集團的管理層討論與分析，詳載於由高山發佈截至2020年9月30日止六個月的中期業績報告以及截至2018年、2019年和2020年3月31日止三年的年報內，可於以下超連結查看該等報告：

截至以下日期止六個月	刊發中期業績報告日期	頁數
2020年9月30日	2020年12月11日	5-24
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100218_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100218_c.pdf</a>		
截至以下日期止年度	刊發年報日期	頁數
2020年3月31日	2020年6月18日	5-21
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800325_c.pdf</a>		
2019年3月31日	2019年6月20日	5-16
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltn20190620298_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0620/ltn20190620298_c.pdf</a>		
2018年3月31日	2018年6月22日	5-16
<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltn20180622292_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0622/ltn20180622292_c.pdf</a>		

## 引言

進行股份要約前必須滿足先決條件。因此，進行股份要約僅是一種可能性。倘提出股份要約，則股份要約可能會或不會不會成為無條件的，但必須滿足條件的規定或獲得豁免(如適用)，並且如果沒有成為無條件的，股份要約則將失效。

股份要約的財務影響取決於股份要約的接受程度。倘永義集團於股份要約完成後將取得高山的控制權，高山將被視作為永義的附屬公司，而永義集團將其業績及資產與負債合併，並確認為非控股權益(如適用)。

經擴大集團隨附的未經審核備考財務資料已準備就緒，以說明要約人通過股份要約收購了所有高山已發行的股份的影響(要約方及其一致行動方已擁有或同意收購的股份除外)和高山成為永義的附屬公司。

經擴大集團於2020年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表是根據(i)永義集團截至2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表而編製，該表摘自永義截至2020年9月30日止六個月之中期報告及(ii)高山集團截至2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表而編製，該表摘自高山截至2020年9月30日止六個月之中期報告，就好像已滿足條件和先決條件和股份要約於2020年9月30日完成。

經擴大集團截至2020年3月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(i)永義集團截至2020年3月31日止之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，該表摘自永義截至2020年3月31日止之年度報告及(ii)高山集團截至2020年3月31日止之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，該表摘自高山截至2020年3月31日止之年度報告，就好像已滿足條件和先決條件和股份要約於2019年4月1日完結。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設，估計，不確定性及目前可得資料而編製，僅作說明用途。因此，基於經擴大集團未經審核的備考財務資料的性質，如果股份要約實際上在所示日期進行，則可能無法真實反映出經擴大集團可能獲得的實際財務狀況，經營成果或現金流量的真實情況。此外，經擴大集團的未經審核備考財務信息並不旨在預測經擴大集團的未來財務狀況，經營成果或現金流量。

未經審核的備考財務信息應與本通函(「**通函**」)附錄I和附錄II中提及的永義集團和高山集團的財務信息以及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀及包括在此通函之其他財務資料。

## A. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	永義集團							經擴大 集團之 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
	於2020年							
	9月30日							
千港元 (未經審核)	千港元	千港元	備考調整		千港元	千港元	千港元	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7		
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	76,919	-	6,171	-	-	-	-	83,090
使用權資產	770	-	7,042	(7,042)	-	-	-	770
投資物業	1,206,200	-	1,275,489	-	-	-	-	2,481,689
聯營公司權益	840,347	(775,560)	-	(64,787)	-	-	-	-
一間合營公司權益	57	-	-	-	-	-	-	57
按公平值計入損益之								
金融資產	74,291	-	14,807	(62,826)	-	-	-	26,272
按公平值計入其他全面								
收益之債務工具	7,946	-	33,488	-	-	-	-	41,434
按攤銷成本計量之								
其他債務工具	15,212	-	-	-	-	-	-	15,212
應收貸款	15,877	-	17,870	-	-	-	-	33,747
無形資產	500	-	-	-	-	-	-	500
遞延稅項資產	2,632	-	-	-	-	-	-	2,632
按金	205	-	-	-	-	-	-	205
其他應收款項	-	-	101,500	-	-	-	-	101,500
	<u>2,240,956</u>	<u>(775,560)</u>	<u>1,456,367</u>	<u>(134,655)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,787,108</u>

	永義集團 於2020年 9月30日							經擴大 集團之 未經審核 備考
	千港元 (未經審核)	千港元	千港元	備考調整		千港元	千港元	千港元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	
<b>流動資產</b>								
持作出售發展物業	1,987,583	-	2,664,667	-	-	-	-	4,652,250
持作出售物業	118,503	-	-	-	-	-	-	118,503
按公平值計入損益之								
金融資產	241,715	-	83,516	(11,284)	-	-	-	313,947
按公平值計入其他全面								
收益之債務工具	3,810	-	8,040	-	-	-	-	11,850
貿易及其他應收款項	41,435	-	26,099	-	-	-	-	67,534
可收回稅項	672	-	-	-	-	-	-	672
應收貸款	195,220	-	275,322	-	-	-	-	470,542
銀行結餘及現金	57,236	-	165,265	(327,885)	327,885	116,432	(1,789)	337,144
	<u>2,646,174</u>	<u>-</u>	<u>3,222,909</u>	<u>(339,169)</u>	<u>327,885</u>	<u>116,432</u>	<u>(1,789)</u>	<u>5,972,442</u>
<b>流動負債</b>								
貿易及其他應付款項	36,547	-	99,763	-	-	-	-	136,310
合約負債	63,551	-	-	-	-	-	-	63,551
應付非控股股東金額	94,314	-	-	-	-	-	-	94,314
應付稅項	50,924	-	9,444	-	-	-	-	60,368
租賃負債	386	-	2,366	(2,366)	-	-	-	386
有抵押銀行借貸	884,192	-	381,936	-	327,885	-	-	1,594,013
可換股票據	-	-	51,096	(22,904)	-	-	-	28,192
	<u>1,129,914</u>	<u>-</u>	<u>544,605</u>	<u>(25,270)</u>	<u>327,885</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,977,134</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,516,260</u>	<u>-</u>	<u>2,678,304</u>	<u>(313,899)</u>	<u>-</u>	<u>116,432</u>	<u>(1,789)</u>	<u>3,995,308</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>3,757,216</u>	<u>(775,560)</u>	<u>4,134,671</u>	<u>(448,554)</u>	<u>-</u>	<u>116,432</u>	<u>(1,789)</u>	<u>6,782,416</u>

	永義集團							經擴大
	於2020年							集團之
	9月30日							未經審核
	備考調整							備考
千港元 (未經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7		
<b>非流動負債</b>								
有抵押銀行借貸	587,564	-	1,155,877	-	-	-	-	1,743,441
租賃負債	410	-	4,682	(4,682)	-	-	-	410
遞延稅項負債	-	-	25,504	(4,883)	-	-	-	20,621
可換股票據	-	-	44,566	(44,566)	-	-	-	-
	<u>587,974</u>	<u>-</u>	<u>1,230,629</u>	<u>(54,131)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,764,472</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,169,242</u>	<u>(775,560)</u>	<u>2,904,042</u>	<u>(394,423)</u>	<u>-</u>	<u>116,432</u>	<u>(1,789)</u>	<u>5,017,944</u>
<b>資本及儲備</b>								
股本	9,132	-	-	-	-	-	-	9,132
儲備	<u>3,160,672</u>	<u>(775,560)</u>	<u>2,904,042</u>	<u>(394,423)</u>	<u>-</u>	<u>(609,579)</u>	<u>(1,789)</u>	<u>4,283,363</u>
永義之擁有人應佔權益	3,169,804	(775,560)	2,904,042	(394,423)	-	(609,579)	(1,789)	4,292,495
非控股權益	<u>(562)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>726,011</u>	<u>-</u>	<u>725,449</u>
	<u>3,169,242</u>	<u>(775,560)</u>	<u>2,904,042</u>	<u>(394,423)</u>	<u>-</u>	<u>116,432</u>	<u>(1,789)</u>	<u>5,017,944</u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義集團截至2020年9月30日止六個月之已刊發中期報告所載永義集團於2020年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 於2020年9月30日，高山已發行的29.60%的股份由永義集團所持有，並將其權益記錄為「聯營公司權益」。於2020年9月30日，「聯營公司權益」的賬面值約為840,347,000港元(摘錄自永義集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務報表)。此調整代表根據於2020年9月30日在聯交所可用的市場報價重新計量之「聯營公司權益」的賬面值，由於滿足先決條件和條件並在股份要約完成後由永義集團持有按公平值的高山股份已發行。於2020年9月30日持有的已發行高山股份之29.60%的公平值約為64,787,000港元。因此，在滿足先決條件及條件並在股份要約完成後，重新計量先前在高山持有的權益而產生的虧損將在損益中確認約778,483,000港元，其中包括解除負匯兌儲備和正按公平值計入其他全面收益之債務工具儲備分別約為2,939,000港元及16,000港元。
3. 此調整代表於2020年9月30日高山集團的資產和負債的確認，假設永義集團於2020年9月30日股份要約完成時擁有已發行高山股份的100%。財務信息摘錄自高山於2020年9月30日止六個月之中期報告中所載的高山集團截至2020年9月30日的未經審計的簡明綜合財務狀況表。
4. 出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。已發行高山股份的70.40%(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的所有已發行高山股份除外)的代價約327,885,000港元，將由永義集團通過現金和債務融資解決，而要約人將根據股份要約收購的高山股份將作為有關債務融資的抵押證券質押給銀行(見下文附註5)。隨著永義集團增加其在高山集團的所有權權益並在滿足先決條件和條件以及完成股份要約後立即獲得高山集團的控制權，則兩者之間的差額為
  - (i) 根據股份要約支付已發行高山股份的70.40%的代價；
  - (ii) 永義集團與高山集團記錄的Goodco可換股票據金額之間的差異(假設為(i)從永義集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務狀況表中摘錄的「按公平值計入損益之金融資產」中可換股票據的賬面價值及(ii)從高山集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務狀況表中摘錄永義集團認購的「可換股票據」和Goodco可換股票據所確認的「遞延稅項」)；
  - (iii) 於2020年9月30日持有的29.60%的高山股份的公平值(見上文附註2)；及

- (iv) 滿足先決條件和條件以及完成股份要約後，高山集團的可識別資產的公平淨值(假設淨資產於2020年9月30日歸屬高山擁有人，並不包括「使用權資產」和從永義集團租用的租賃的「租賃負債」(摘錄自高山集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務報表))，

被確認為在損益中議價收購收益。計算的詳細內容如下：

	千港元
(i) 根據股份要約支付已發行高山股份的70.40%的代價 (即0.50港元 x 655,770,345高山股份)；	327,885
(ii) 永義集團與高山集團記錄的Goodco可換股票據金額之間的差額(假設為(i)從永義集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務狀況表中的「按公平值計入損益之金融資產」中可換股票據的賬面價值約67,470,000港元及(ii)從高山集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務狀況表中提取的永義集團認購的「可換股票據」約67,470,000港元和Goodco可換股票據所確認的「遞延稅項」約4,883,000港元)	1,757
(iii) 於2020年9月30日持有的29.60%的高山股份的公平值(見上文附註2)	<u>64,787</u>
小計	394,429
減：	
(iv) 高山集團的可識別資產的公平淨值於2020年9月30日(假設淨資產於2020年9月30日歸屬高山擁有人約2,904,042,000港元，並不包括「使用權資產」約7,042,000港元和從永義集團租用的租賃的「租賃負債」約7,048,000港元(摘錄自高山集團於2020年9月30日未經審核簡明綜合財務報表))	<u>(2,904,048)</u>
確認為在損益中議價收購收益	<u><u>(2,509,619)</u></u>
5. 此調整代表永義集團擬通過永義集團獲得的債務融資來支付股份要約下應付總代價約327,885,000港元。	
6. 永義集團計劃將高山保留在聯交所上市。高山董事將向聯交所承諾採取適當步驟，以確保要約人及其一致行動人士收購超過75%的已發行高山股份時，高山股份中有足夠的公眾持股量。	
<p>出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。進一步假設，永義集團將出售已發行高山股份的100%，以保持高山足夠的公眾持股量。假設將要出售的高山股份數量為232,864,503(佔已發行高山股份總數的25%的931,458,010股)。假設將以每股0.50港元的價格出售高山股份，則收取的代價將約116,432,000港元。</p> <p>出售上述已發行高山股份的25%後，假設高山仍為永義集團的附屬公司，其(i)調整非控股權益的金額及(ii)已收代價之間的差額直接計入永義之擁有人應佔權益的其他儲備中。非控股權益增加約726,011,000港元(於2020年9月30日佔高山擁有人應佔資產淨值25%約2,904,042,000港元)。</p>	
7. 此調整代表本通函應支付的估計交易費用約1,789,000港元。	
8. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2020年9月30日之後訂立的任何交易結果或其他交易。	

## B. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	永義集團							經擴大	
	截至2020年							集團之	
	3月31日							未經審核	
	止年度							備考	
	千港元	千港元	千港元	千港元	備考調整	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)				千港元			(未經審核)	
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	
營業額	63,633	-	80,682	-	(2,916)	-	-	-	141,399
銷售物業及提供服務成本	(2,427)	-	(4,227)	-	-	-	-	-	(6,654)
毛利	61,206	-	76,455	-	(2,916)	-	-	-	134,745
其他收入·收益及虧損	11,009	-	7,320	-	(2,070)	-	-	-	16,259
經銷成本	(13,009)	-	-	-	-	-	-	-	(13,009)
行政開支	(57,305)	-	(52,472)	-	2,431	-	-	(1,789)	(109,135)
更改可換股票據條款之虧損淨額	-	-	(37,526)	-	-	-	-	-	(37,526)
投資物業之公平值變動虧損	(196,888)	-	(66,623)	-	-	-	-	-	(263,511)
出售一間附屬公司之收益	-	-	57,511	-	-	-	-	-	57,511
於獲得控制權時重新計量先前持有 高山權益之損失	-	(628,047)	-	-	-	-	-	-	(628,047)
於收購高山權益時之議價收購收益	-	-	-	2,327,217	-	-	-	-	2,327,217
持作出售物業之減值	(578)	-	-	-	-	-	-	-	(578)
持作出售發展物業之減值	(28,573)	-	(134,309)	-	-	-	-	-	(162,882)
按公平值計入損益之金融資產之公 平值變動虧損	(28,824)	-	(20,429)	-	10,049	-	-	-	(39,204)
解除出售按公平值計入其他全面收 益之債務工具	1,051	-	(969)	-	-	-	-	-	82
金融資產之減值虧損：									
- 淨應收貸款	(29,256)	-	(6,581)	-	-	-	-	-	(35,837)
- 按公平值計入其他全面收益之債務 工具	(126)	-	(456)	-	-	-	-	-	(582)
- 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)	-	-	-	-
一間合營公司分佔業績	(1,678)	-	-	-	-	-	-	-	(1,678)
融資成本	(23,622)	-	(31,578)	-	9,266	-	(12,237)	-	(58,171)
除稅前(虧損)溢利	(298,936)	(628,047)	(209,657)	2,327,217	2,931	-	-	(1,789)	1,179,482
稅項	877	-	3,465	-	(1,174)	-	(12,237)	-	3,168
本年度(虧損)溢利	(298,059)	(628,047)	(206,192)	2,327,217	1,757	-	(12,237)	(1,789)	1,182,650

	永義集團 截至2020年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)							備考調整		經擴大 集團之 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
<b>其他全面(開支)收入</b>										
隨後可能重新分類至損益之項目：										
分佔聯營公司之其他全面(開支)收入：										
分佔聯營公司之匯兌儲備	(7,965)	-	-	-	7,965	-	-	-	-	-
分佔聯營公司之按公平值計入其他 全面收益儲備	(985)	-	-	-	985	-	-	-	-	-
解除於獲得控制權時重新計量先前 持有高山權益之匯兌儲備	-	2,893	-	-	-	-	-	-	-	2,893
解除於獲得控制權時重新計量先前 持有高山權益之公平值計入其他 全面收益儲備	-	(189)	-	-	-	-	-	-	-	(189)
於沒有失去重大影響之視為出售聯 營公司部分權益時重新分類至損 益之匯兌儲備	1,350	-	-	-	(1,350)	-	-	-	-	-
於沒有失去重大影響之視為出售聯 營公司部分權益時重新分類至損 益之按公平值計入其他全面收益 儲備	(36)	-	-	-	36	-	-	-	-	-
	(7,636)	2,704	-	-	7,636	-	-	-	-	2,704

	永義集團 截至2020年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)							備考調整		經擴大 集團之 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
換算海外營運於財務報表之 匯兌差異	-	-	(31,859)	-	-	-	-	-	(31,859)	
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具時解除	(1,051)	-	969	-	-	-	-	-	(82)	
按公平值計入其他全面收益之債務 工具之公平值變動	(343)	-	(4,946)	-	-	-	-	-	(5,289)	
計入損益之按公平值計入其他全面 收益之債務工具減值虧損	126	-	456	-	-	-	-	-	582	
本年度其他全面開支	(8,904)	2,704	(35,380)	-	7,636	-	-	-	(33,944)	
本年度之全面(開支)收入總額	<u>(306,963)</u>	<u>(625,343)</u>	<u>(241,572)</u>	<u>2,327,217</u>	<u>9,393</u>	<u>-</u>	<u>(12,237)</u>	<u>(1,789)</u>	<u>1,148,706</u>	
本年度之(虧損)溢利分佔：										
永義之擁有人	(297,755)	(628,047)	(206,192)	2,327,217	1,757	51,548	(12,237)	(1,789)	1,234,502	
非控股權益	(304)	-	-	-	-	(51,548)	-	-	(51,852)	
	<u>(298,059)</u>	<u>(628,047)</u>	<u>(206,192)</u>	<u>2,327,217</u>	<u>1,757</u>	<u>-</u>	<u>(12,237)</u>	<u>(1,789)</u>	<u>1,182,650</u>	
本年度全面(開支)收入分佔：										
永義之擁有人	(306,659)	(625,343)	(241,572)	2,327,217	9,393	60,393	(12,237)	(1,789)	1,209,403	
非控股權益	(304)	-	-	-	-	(60,393)	-	-	(60,697)	
	<u>(306,963)</u>	<u>(625,343)</u>	<u>(241,572)</u>	<u>2,327,217</u>	<u>9,393</u>	<u>-</u>	<u>(12,237)</u>	<u>(1,789)</u>	<u>1,148,706</u>	

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義截至2020年3月31日止年度之已刊發年報所載永義集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 於2019年4月1日，高山已發行的24.93%股份由永義集團持有，並將其權益記錄為「聯營公司權益」。於2019年4月1日，「聯營公司權益」的賬面值為671,921,000港元（摘錄自永義集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表）。此調整代表根據於2019年4月1日在聯交所可用的市場報價重新計量之「聯營公司權益」的賬面值，由於滿足先決條件和條件並在股份要約完成後由永義集團持有按公平值的高山股份已發行。於2019年4月1日持有的已發行高山股份之24.93%的公平值約為46,578,000港元。因此，在滿足先決條件及條件並在股份要約完成後，重新計量先前在高山持有的24.93%權益而產生的虧損將在損益中確認約628,047,000港元，其中包括解除負匯兌儲備和正按公平值計入其他全面收益之債務工具儲備分別約為2,893,000港元及189,000港元。
3. 此調整代表高山集團截至2020年3月31日止年度的經營業績，假設永義集團於2019年4月1日已發行高山股份的100%。財務信息摘錄自高山截至2020年3月31日年度報告中所載的高山集團截至2020年3月31日止年度的經審計綜合損益及其他全面收益表。
4. 出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。已發行高山股份的75.07%（永義及其一致行動人士已擁有或同意收購的所有已發行高山股份除外）的代價約349,623,000港元，將由永義集團通過現金和債務融資解決，而要約人將根據股份要約收購的高山股份將作為有關債務融資的抵押證券質押給銀行（見下文附註7）。隨著永義集團增加其在高山集團的所有權權益並在滿足先決條件和條件以及股份要約完成後獲得對高山集團的控制權，兩者之間的差額為
  - (i) 根據股份要約支付已發行高山股份的75.07%的代價；
  - (ii) 永義集團和高山集團記錄的Goodco可轉換票據的金額之間的差異（假設為(i)從永義集團於2019年4月1日經審計的綜合財務狀況表中提取的「按公平值計入損益之金融資產」中可轉換票據的賬面值及(ii)從高山集團於2019年4月1日經審計綜合財務狀況表中摘錄永義集團認購的「可換股票據」和Goodco可換股票據所確認的「遞延稅項」）；
  - (iii) 於2019年4月1日持有的24.93%的高山股份的公平值（見上文附註2）；及

- (iv) 滿足先決條件和條件並在股份要約完成後，高山集團的可識別資產淨值的公平淨值(假設淨資產於2019年4月1日歸屬高山擁有人(摘錄自高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務報表))，

被確認在損益中議價收購收益。計算的詳細內容如下：

	千港元
(i) 根據股份要約支付已發行高山股份的75.07%的代價(即0.50港元 x 699,245,528高山股份)；	349,623
(ii) 永義集團與高山集團記錄的Goodco可換股票據之間的差額(假設為(i)從永義集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表中提取的「按公平值計入損益之金融資產」中可換股票據的賬面價值約28,033,000港元及(ii)從高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表中提取Goodco可換股票據所確認的「可換股票據」約15,347,000港元和「遞延稅項」約1,934,000港元)	10,752
(iii) 於2019年4月1日持有的24.93%的高山股份的公平值(見上文附註2)	46,578
小計	406,953
減：	
(iv) 高山集團的可識別資產的公平淨值於2019年4月1日(假設淨資產於2019年4月1日歸屬高山擁有人約2,734,170,000港元(摘錄自高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務報表))	(2,734,170)
議價收購收益於損益確認	<u>(2,327,217)</u>

#### 5. 此調整代表

- (i) 消除：
- 「收益」約2,916,000港元，
  - 「行政開支」約2,431,000港元，及
  - 與高山集團由永義集團租賃其某些辦公室物業有關的「融資成本」約83,000港元；
- (ii) 沖銷：
- 「其他收入，收益及虧損」約2,070,000港元，
  - 「按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損」約10,049,000港元，
  - 「稅項」約1,174,000港元，及
  - 與永義集團認購Goodco可換股票據有關的「融資成本」約9,183,000港元；和

(iii) 沖銷：

- 「聯營公司分佔業績」約55,676,000港元，
- 「於視為出售聯營公司部份股權權益時之虧損」約130,957,000港元，
- 「於收購額外聯營公司權益時之議價收購收益」約200,462,000港元，
- 「分佔聯營公司之匯兌儲備」約7,965,000港元，
- 「分佔聯營公司之按公平值計入其他全面收益儲備」約985,000港元，
- 「於沒有失去重大影響之視為出售聯營公司部分權益時重新分類至損益之匯兌儲備」約1,350,000港元，和
- 「於沒有失去重大影響之視為出售聯營公司部分權益時重新分類至損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具儲備」約36,000港元，與永義集團所持聯營公司的權益有關的調整。

6. 永義集團計劃將高山保留在聯交所上市。高山董事將向聯交所承諾採取適當步驟，以確保要約人及其一致行動人士收購超過75%的已發行高山股份時，高山股份中有足夠的公眾持股量。

出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。進一步假設，永義集團將出售已發行高山股份的25%，以保持高山足夠的公眾持股量。該調整代表截至2020年3月31日止年度的虧損和全面費用總額，歸因於高山非控股權益的25%。詳細的計算列出如下：

	千港元
高山集團本年度虧損	(206,192)
本年度其他全面開支	(35,380)
	(241,572)
本年度之全面開支總額	(241,572)
高山集團中非控股權益的比例	25%
非控股權益分佔本年度虧損	(51,548)
	(51,548)
非控股權益分佔本年度全面開支總額	(60,393)

7. 該調整代表永義集團擬通過永義集團獲得的債務融資支付股份要約下應付的總代價約349,623,000港元及截至2020年3月31日止年度產生的利息支出約12,237,000港元。借款按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加1.85%的利率計息。
8. 此調整代表本通函應支付的估計交易費用約1,789,000港元。
9. 除上文附註7外，所有調整均無構成持續影響。
10. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2020年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

## C. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	永義集團	備考調整							經擴大
	截至2020年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	集團之 未經審核 備考 千港元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量									
除稅前(虧損)/溢利	(298,936)	(628,047)	(209,657)	2,327,217	2,931	(12,237)	-	(1,789)	1,179,482
經調整：									
利息收入	(32,682)	-	(2,885)	-	2,070	-	-	-	(33,497)
利息開支	23,622	-	31,578	-	(9,266)	12,237	-	-	58,171
按公平值計入其他全面收益									
之債務工具之利息收入	-	-	(2,416)	-	-	-	-	-	(2,416)
物業、廠房及設備之折舊	4,656	-	1,289	-	-	-	-	-	5,945
使用權資產之折舊	1,266	-	2,431	-	(2,431)	-	-	-	1,266
上市投資之股息收入	(2,282)	-	(1,741)	-	-	-	-	-	(4,023)
更改可換股票據條款之虧損									
淨額	-	-	37,526	-	-	-	-	-	37,526
撤銷/出售物業、廠房及設備									
之虧損	-	-	306	-	-	-	-	-	306
投資物業之公平值變動虧損	196,888	-	66,623	-	-	-	-	-	263,511
持作出售物業之減值	578	-	-	-	-	-	-	-	578
持作出售發展物業之減值	28,573	-	134,309	-	-	-	-	-	162,882
按公平值計入損益之金融									
資產之公平值變動虧損	28,824	-	20,429	-	(10,049)	-	-	-	39,204
解除出售按公平值計入其他									
全面收益之債務工具	(1,051)	-	969	-	-	-	-	-	(82)
按公平值計入其他全面收益									
之債務工具之減值虧損	126	-	456	-	-	-	-	-	582
其他應收款項之減值虧損	1,819	-	-	-	-	-	-	-	1,819
按攤銷成本計量之其他債務									
工具之減值虧損	4,353	-	-	-	-	-	-	-	4,353
應收貸款之淨減值虧損	29,256	-	6,581	-	-	-	-	-	35,837
出售附屬公司收益	-	-	(57,511)	-	-	-	-	-	(57,511)
聯營公司分佔業績	55,676	-	-	-	(55,676)	-	-	-	-
於視為出售聯營公司部份									
股權權益之虧損	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	-	-	-	-
於獲得控制權時重新計量									
先前持有高山權益之損失	-	628,047	-	-	-	-	-	-	628,047
於收購高山集團權益時之									
議價收購收益	-	-	-	(2,327,217)	-	-	-	-	(2,327,217)
一間合營公司權益分佔業績	1,678	-	-	-	-	-	-	-	1,678
未變現匯兌差異之影響	1,338	-	-	-	-	-	-	-	1,338

附錄四

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	永義集團								經擴大 集團之 未經審核 備考 (未經審核)
	截至2020年								
	3月31日								
止年度	千港元		千港元		千港元		千港元		千港元
(經審核)	附註1	附註2	附註3	附註4	備考調整 千港元	附註5	附註6	附註7	附註8
營運資金變動前之經營現金流量	(25,803)	-	28,287	-	(2,916)	-	-	(1,789)	(2,221)
持作出售發展物業增加	(57,245)	-	(315,962)	-	-	-	-	-	(373,207)
持作出售物業減少按公平值計入									
損益之金融資產減少	64,967	-	(3,559)	-	-	-	-	-	61,408
貿易及其他應收款項減少	77,470	-	(69,953)	-	-	-	-	-	7,517
應收貸款增加	(74,275)	-	(2,022)	-	-	-	-	-	(76,297)
貿易及其他應付款項減少	(4,995)	-	(14,010)	-	-	-	-	-	(19,005)
用於經營之現金	(19,881)	-	(377,219)	-	(2,916)	-	-	(1,789)	(401,805)
所得稅	(2,117)	-	(2,077)	-	-	-	-	-	(4,194)
已收股息	3,319	-	1,741	-	-	-	-	-	5,060
來自貸款融資利息收入	23,487	-	-	-	-	-	-	-	23,487
來自/(用於)經營活動之現金淨額	4,808	-	(377,555)	-	(2,916)	-	-	(1,789)	(377,452)
來自投資活動之現金流量									
購入按公平值計入損益之									
金融資產	(116,001)	-	(131,056)	-	70,000	-	-	-	(177,057)
收購額外聯營公司權益	(110,769)	-	-	-	110,769	-	-	-	-
購入按攤銷成本計量之									
其他債務工具	(16,015)	-	-	-	-	-	-	-	(16,015)
購入按公平值計入其他									
全面收益之債務工具	-	-	(38,206)	-	-	-	-	-	(38,206)
添置投資物業	(3,128)	-	(6,378)	-	-	-	-	-	(9,506)
購入物業、廠房及設備	(32)	-	(4,664)	-	-	-	-	-	(4,696)
出售按公平值計入損益之									
金融資產之所得款項	43,564	-	147,061	-	-	-	-	-	190,625
贖回按公平值計入其他全面									
收益之債務工具之所得款項	16,040	-	11,830	-	-	-	-	-	27,870
提取超過三個月到期之									
銀行存款	-	-	12,763	-	-	-	-	-	12,763
出售按攤銷成本計量之									
其他債務工具之已收按金	15,480	-	-	-	-	-	-	-	15,480
其他利息收入	14,318	-	9,286	-	(2,070)	-	-	-	21,534
出售一間附屬公司之									
現金流入淨額	-	-	360,997	-	-	-	-	-	360,997
出售25%高山股份之所得款項	-	-	-	-	-	-	116,432	-	116,432
透過收購附屬公司購入持作出									
售發展物業之現金流出淨額	-	-	(500,828)	-	-	-	-	-	(500,828)
收購高山集團之現金流出淨額	-	-	-	(208,041)	-	-	-	-	(208,041)
用於投資活動之現金淨額	(156,543)	-	(139,195)	(208,041)	178,699	-	116,432	-	(208,648)

	永義集團								經擴大 集團之 未經審核 備考 (未經審核)
	截至2020年 3月31日 止年度								
	千港元 (經審核)	千港元	千港元	千港元	備考調整 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	
來自融資活動之現金流量									
籌集銀行借貸	257,803	-	585,240	-	-	349,623	-	-	1,192,666
一位非控股股東之墊支	6,939	-	-	-	-	-	-	-	6,939
償還銀行借貸	(115,966)	-	(228,101)	-	-	-	-	-	(344,067)
已付利息	(47,284)	-	(46,248)	-	2,069	(12,237)	-	-	(103,700)
償還予非控股股東	(17,600)	-	-	-	-	-	-	-	(17,600)
已付股息	(4,566)	-	-	-	-	-	-	-	(4,566)
償還租賃負債	(1,236)	-	(2,413)	-	2,413	-	-	-	(1,236)
已付租賃負債利息	(105)	-	(83)	-	83	-	-	-	(105)
發行供股之所得款項	-	-	359,915	-	(359,915)	-	-	-	-
發行供股股份之交易成本	-	-	(4,336)	-	4,336	-	-	-	-
發行可換股票據之所得款項	-	-	70,000	-	(70,000)	-	-	-	-
來自融資活動之現金淨額	77,985	-	733,974	-	(421,014)	337,386	-	-	728,331
現金及等同現金之淨額增加(減少)	(73,750)	-	217,224	(208,041)	(245,231)	337,386	116,432	(1,789)	142,231
年初現金及等同現金	191,670	-	-	-	-	-	-	-	191,670
外匯匯率變動之影響	-	-	(1,039)	-	-	-	-	-	(1,039)
年終之現金及等同現金，指銀行 結餘及現金	117,920	-	216,185	(208,041)	(245,231)	337,386	116,432	(1,789)	332,862

未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. 該等金額乃摘錄自永義截至2020年3月31日止年度之已刊發年報所載永義集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 於2019年4月1日，高山已發行的24.93%股份由永義集團持有，並將其權益記錄為「聯營公司權益」。於2019年4月1日，「聯營公司權益」的賬面值為671,921,000港元（摘錄自永義集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表）。此調整代表根據於2019年4月1日在聯交所可用的市場報價重新計量之「聯營公司權益」的賬面值，由於滿足先決條件和條件並在股份要約完成後由永義集團持有按公平值的高山股份已發行。於2019年4月1日持有的已發行高山股份之24.93%的公平值約為46,578,000港元。因此，在滿足先決條件及條件並在股份要約完成後，重新計量先前在高山持有的24.93%權益而產生的虧損將在損益中確認約628,047,000港元，其中包括解除負匯兌儲備和正按公平值計入其他全面收益之債務工具儲備分別約為2,893,000港元及189,000港元。
3. 此調整代表高山集團截至2020年3月31日止年度的經營業績，假設永義集團於2019年4月1日已發行高山股份的100%。財務信息摘錄自高山截至2020年3月31日年度報告中所載的高山集團截至2020年3月31日止年度的經審計綜合損益及其他全面收益表。
4. 出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。已發行高山股份的75.07%（永義及其一致行動人士已擁有或同意收購的所有已發行高山股份除外）的代價約349,623,000港元，將由永義集團通過現金和債務融資解決，而要約人將根據股份要約收購的高山股份將作為有關債務融資的抵押證券質押給銀行（見下文附註6）。隨著永義集團增加其在高山集團的所有權權益並在滿足先決條件和條件以及股份要約完成後獲得對高山集團的控制權，兩者之間的差額為
  - (i) 根據股份要約支付已發行高山股份的75.07%的代價；
  - (ii) 永義集團和高山集團記錄的Goodco可轉換票據的金額之間的差異（假設為(i)從永義集團於2019年4月1日經審計的綜合財務狀況表中提取的「按公平值計入損益之金融資產」中可轉換票據的賬面值及(ii)從高山集團於2019年4月1日經審計綜合財務狀況表中摘錄永義集團認購的「可換股票據」和Goodco可換股票據所確認的「遞延稅項」）；
  - (iii) 於2019年4月1日持有的24.93%的高山股份的公平值（見上文附註2）；及

- (iv) 滿足先決條件和條件並在股份要約完成後，高山集團的可識別資產淨值的公平淨值(假設淨資產於2019年4月1日歸屬高山擁有人(摘錄自高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務報表))，

被確認在損益中議價收購收益。計算的詳細內容如下：

	千港元
(i) 根據股份要約支付已發行高山股份的75.07%的代價(即0.50港元 x 699,245,528高山股份)；	349,623
(ii) 永義集團與高山集團記錄的Goodco可換股票據之間的差額(假設為(i)從永義集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表中提取的「按公平值計入損益之金融資產」中可換股票據的賬面價值約28,033,000港元及(ii)從高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務狀況表中提取Goodco可換股票據所確認的「可換股票據」約15,347,000港元和「遞延稅項」約1,934,000港元)	10,752
(iii) 於2019年4月1日持有的24.93%的高山股份的公平值(見上文附註2)	46,578
小計	406,953
減：	
(iv) 高山集團的可識別資產的公平淨值於2019年4月1日(假設淨資產於2019年4月1日歸屬高山擁有人約2,734,170,000港元(摘錄自高山集團於2019年4月1日經審核綜合財務報表))	(2,734,170)
議價收購收益於損益確認	<u>(2,327,217)</u>

未經審核備考綜合現金流量表所呈列的現金流出淨額約208,041,000港元，其中包括(i)銀行結餘及收購現金約141,582,000港元，以及(ii)股份要約下應付的現金付款約349,623,000港元。

#### 5. 此調整代表

- (i) 沖銷：
- 「利息開支」約83,000港元，
  - 「使用權資產之折舊」約2,431,000港元，
  - 「償還租賃負債」約2,413,000港元，和
  - 與高山集團由永義集團租賃其某些辦公室物業有關的「已付租賃負債利息」約83,000港元；

- (ii) 消除：
- 「利息收入」約2,070,000港元，
  - 「利息開支」約9,183,000港元，
  - 「按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損」約10,049,000港元，
  - 「購入按公平值計入損益之金融資產」約70,000,000港元，
  - 「其他已收利息」約2,070,000港元，
  - 「已付利息」約2,069,000港元，和
  - 與永義集團認購Goodco可換股票據有關的「可換股票據所得款項」約70,000,000港元；
- (iii) 沖銷：
- 「聯營公司分佔業績」約55,676,000港元，
  - 「於視為出售聯營公司部份股權權益時之虧損」約130,957,000港元，
  - 「於收購額外聯營公司權益時之議價收購收益」約200,462,000港元，及
  - 與永義集團持有聯營公司權益有關的「收購額外聯營公司權益」約110,769,000港元；和
- (iv) 沖銷：
- 「股份配股所得款項」約359,915,000港元；
  - 與永義集團認購高山股份配股有關的「股份配股交易成本」約4,336,000港元。
6. 該調整代表永義集團擬通過永義集團獲得的債務融資支付股份要約下應付的總代價約349,623,000港元及截至2020年3月31日止年度產生的利息支出約12,237,000港元。借款按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加1.85%的利率計息。
7. 永義集團計劃將高山保留在聯交所上市。高山董事將向聯交所承諾採取適當步驟，以確保要約人及其一致行動人士收購超過75%的已發行高山股份時，高山股份中有足夠的公眾持股量。
- 出於備考目的，假設在完成股份要約後，永義集團將擁有已發行高山股份的100%。進一步假設，永義集團將出售已發行高山股份的100%，以保持高山足夠的公眾持股量。假設將要出售的高山股份數量為232,864,503(佔已發行高山股份總數的25%的931,458,010股)。假設將以每股0.50港元的價格出售高山股份，則收取的代價將約116,432,000港元。
8. 此調整代表本通函應支付的估計交易費用約1,789,000港元。
9. 除上文附註6外，所有調整均無構成持續影響。
10. 尚未作出任何調整以反映永義集團於2020年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

**D. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，該報告僅為載入本通函而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就永義國際集團有限公司(「永義」)及其子公司(以下統稱為「永義集團」)之備考財務信息作出報告，僅供說明之用。備考財務信息包括截至2020年9月30日的未經審核備考綜合財務狀況表，截至2020年3月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，截至2020年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量以及相關附註並刊載於日期為2021年3月4日之通函第IV-1至IV-18頁。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函IV-1頁。

董事已編製了備考財務信息，以說明要約人通過股份要約收購了所有高山企業有限公司(「高山」)已發行的股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)和高山成為永義的附屬公司(「交易」)對於2020年9月30日永義集團之財務狀況及永義集團截至2020年3月31日止年度的財務表現和現金流量之影響，猶如交易已分別於2020年9月30日及2019年4月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從永義集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表中提取了永義集團財務狀況的信息，該報告未發表審查報告；董事已從永義集團截至2020年3月31日止年度的經審核綜合併財務報表中提取了有關財務業績和現金流量的信息，並在該財務報表上發佈了審計報告。

### 董事對備考財務資料之責任

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」)第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師職業道德守則」內有關獨立性及其他職業道德之規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為等基本原則。

本事務所應用香港品質控制準則第1號，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用任何財務資料而發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之鑒證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以對董事有否根據上市規則第四章第29段及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料取得合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編製備考財務資料所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，而在是次受聘之過程中，吾等亦無審核或審閱編製備考財務資料所用之財務資料。

於通函載入備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對永義集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2020年9月30及2019年4月1日之實際結果會否與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製作出報告而進行之合理鑒證工作，涉及執行有關程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準有否提供合理基準以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當地作出有關調整。

所選用之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對永義集團之性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關受聘情況之了解。

是次委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分適當，足以為吾等意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴永義團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

永義國際集團有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

謹啟

2021年3月4日

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關永義之資料，永義董事就此共同及個別承擔全部責任。永義董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，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或本通函有誤導成份。

## 2. 永義董事及主要行政人員權益披露

於最後實際可行日，永義董事及主要行政人員於永義或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會永義及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文永義董事或永義主要行政人員被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於永義按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會永義及聯交所的權益或淡倉如下：

### (i) 於永義之權益

永義董事名稱	身份	持有永義 股份數目	佔已發行 永義股本 之概約 百分比
雷玉珠女士	受控制法團之權益 <sup>1</sup>	17,429,664	19.09%
官可欣女士	信託受益人 <sup>2</sup>	29,179,480	31.95%

附註：

- 17,429,664股永義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，為永義之一名執行董事。
- 29,179,480股永義股份以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(「溫特博森信託」)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永義之一名執行董事，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，故被視為於永義股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，永義董事或主要行政人員概無於永義或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的永義股份、永義相關股份及/或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會永義及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文永義董事或主要行政人員被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於永義按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會永義及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 永義主要股東及其他人士權益披露

於最後實際可行日，據永義董事或永義主要行政人員所悉，於永義股份或永義相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向永義披露或在任何情況下直接或間接在永義集團其他成員公司之任何其他股東大會上持有任何類別股本票面值10%或以上之表決權或於該等股本中有任何期權的權益或淡倉之人士(「主要股東」)(永義董事或永義主要行政人員除外)如下：

#### 永義股份及永義相關股份之好倉

股東名稱	身份	持有永義 股份數目 (好倉)	佔已發行 永義股本之 概約百分比
官永義先生 <sup>1,3</sup>	配偶權益	17,429,664	19.09%
樂洋有限公司 <sup>1</sup>	實益擁有人	17,429,664	19.09%
Magical Profits Limited <sup>2</sup>	實益擁有人	29,179,480	31.95%
Accumulate More Profits Limited <sup>2</sup>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
溫特博森信託 <sup>2</sup>	信託人	29,179,480	31.95%

股東名稱	身份	持有永義 股份數目 (好倉)	佔已發行 永義股本之 概約百分比
Winterbotham Holdings Limited (「Winterbotham Holdings」) <sup>2</sup>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper 先生 <sup>2</sup>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%

附註：

1. 17,429,664股永義股份由樂洋有限公司持有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有，為一名執行董事。
2. 29,179,480股永義股份由Magical Profits Limited持有，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全資擁有(其受益人包括官可欣女士，為永義之一名執行董事)。Winterbotham Holdings於溫特博森信託擁75%權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings約99.99%之權益。
3. 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股永義股份中擁有權益。

雷玉珠女士，為一名永義董事，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，概無永義董事亦為永義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，永義董事及永義主要行政人員並不知悉任何其他人士於永義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及第3分部的條文須向永義披露或在任何情況下直接或間接在永義集團其他成員公司之任何其他股東大會上持有任何類別股本票面值10%或以上之表決權或於該等股本中有任何期權。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日，除將於一年內屆滿或永義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，永義董事與永義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. 競爭之權益

永義董事名稱	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠女士	高山	物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資	高山董事
官可欣女士	高山	物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資	高級顧問

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與永義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. 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日，概無永義董事於經擴大集團任何業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日，概無永義董事於經擴大集團任何成員公司自2020年3月31日(即永義最近期刊發之經審核財務報表之結算日)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. 訴訟

於最後實際可行日，永義或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而就永義董事所知，經擴大集團任何成員公司各自亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

## 8. 重大合約

以下為永義集團於緊接本通函日期前兩年內，於非日常業務過程中所訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 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港元可換股債券；
- (b) Planetic International Limited (「**Planetic**」) (永義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；
- (c) Landmark Profits Limited及佳豪(均為永義之全資附屬公司)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；
- (d) Charming Flash Limited (永義之一間全資附屬公司，作為轉讓方)、Green Heyday Limited (作為受讓方)及Golden Glow Limited (「**Gloden 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Golden Glow所發行價值4,500,000美元之次級票據，總轉讓代價為4,700,000美元；及
- (e) 高山(作為發行人)及佳豪(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三份日期為2020年9月18日之修訂契據。

## 9. 永義集團之公司資料

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港主要營業地點	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
香港股份登記及過戶分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司秘書	李寶榮 執業律師

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 專業人士

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名稱及資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

截至最後實際可行日，上述專業人士概無：

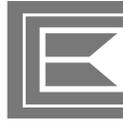
- (a) 於永義集團任何成員公司自2020年3月31日(即永義最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於永義集團任何成員公司持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或提名他人認購永義集團任何成員公司之證券。

以上專業人士均已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及函義，於本通函載入其函件及引述其名稱，且迄今均無撤回其各自同意書。

## 11. 備查文件

下列文件副本將自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於永義之香港總公司及主要營業地點(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)及於永義股東特別大會上可供查閱：

- (a) 永義之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 永義截至2018年、2019年及2020年3月31日止三(3)個年度之年報(載有永義之經審核綜合財務報表)；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (d) 中匯安達會計師事務所有限公司發出有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件，其內容載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專業人士」一段所指之書面同意書；
- (f) 永義根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2020年3月31日以來所刊發之各份通函副本(包括本通函)。



**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」)之股東特別大會謹訂於2021年3月19日上午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，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准Altus Investments代表要約人向高山股東作出股份要約(於日期為2021年3月4日永義之通函更具體描述)，永義或其任何附屬公司因此而採取(或將採取)之所有行動及其項下擬進行之所有其他事宜；及
- (b) 謹此授權永義董事代表永義及其名義在彼等全權酌情認為必要、適當或權宜之情況下，簽立所有與有關執行、完成及落實股份要約及其項下擬進行之交易有關之文件、文據及協議，以及作出所有有關行動及事宜，並同意就股份要約條款作彼等全權酌情認為必要或適當之變動。

本決議案所用詞彙與由本公司向其股東刊發日期為2021年3月4日之通函所界定者具有相同涵義。

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

香港，2021年3月4日

---

## 永義股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

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

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於以上大會指定舉行時間48小時前送達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，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. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人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，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則本公司股東名冊排名較前人士方有權進行投票。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，永義將於2021年3月16(星期二)至2021年3月19日(星期五)(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本公司的股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2021年3月15日(星期一)下午4時30分前，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。

本公司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。

本通告之中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

---

## 永義股東特別大會通告

---

### 收集個人資料聲明

- (1) 本聲明中所指的「個人資料」具有《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)(「**《私隱條例》**」)中「個人資料」的涵義。
- (2) 閣下是自願向永義提供 閣下個人資料，該等資料用以處理 閣下在代表委任表格上所述的指示。
- (3) 除非按法例規定，例如應法庭命令或執法機關的要求，否則 閣下的個人資料將不會轉交任何第三方(股份過戶處除外)及將在適當期間保留作需要的核實及紀錄用途。
- (4) 閣下及 閣下委任之代表有權根據《私隱條例》的條文要求查閱及／或修改 閣下相關的個人資料。任何該等要求均須以書面方式向香港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)的個人資料私隱主任提出。

本代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。