
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 閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之永義國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附相關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、註冊證券機構或其他代理商，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的內容概不負責，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分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)

非常重大出售事項

及

股東特別大會通告

本封面頁使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6至33頁。

本公司謹訂於2025年12月15日(星期一)上午10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SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論股東是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上所印列之指示填妥，並於切實可行情況下儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間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(視乎情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

2025年11月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 該物業之估值報告	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 出售公司之財務資料	III-1
附錄四 – 交易後集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 本集團管理層討論及分析	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-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：

「2023年可換股票據」	指	高山向佳豪發行的原本金金額209,000,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年前，隨時按轉換價(可予調整)將本金金額轉換為高山股份。有關詳情載於本公司與高山日期為2023年1月21日的聯合通函、高山日期為2024年3月6日的通函、高山日期為2024年4月17日及2025年2月3日的公佈以及本公司與高山日期為2025年6月4日的聯合公佈
「2025年可換股票據」	指	高山擬發行以支付購買價款的最高本金金額287,100,000港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年日前，隨時根據2025年可換股票據的條款及條件，按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)將本金金額轉換為高山股份
「聯屬公司」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「該公佈」	指	本公司日期為2025年10月10日的公佈，內容有關買賣協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	於2025年3月31日，卓益結欠一間銀行的未償還本金總額連同應計利息合共約302,000,000港元，將於債務轉移後及完成日期之前合共約為120,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「資本分派」	指	(不影響該詞彙一般性的前提下)包括現金或實物分派
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣出售股份
「完成日」	指	完成的日期，將為最後一項先決條件獲達成或獲豁免後十個營業日，或各買賣協議訂約方可能書面約定的其他日期
「先決條件」	指	本通函「先決條件」小節概述的買賣協議完成的先決條件
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「轉換股份」	指	高山於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後將配發及發行的高山股份
「董事」	指	本公司董事
「Easyknit Properties」	指	Easyknit Properties Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為本公司的一間全資附屬公司，即買賣協議項下的賣方
「高山」	指	高山企業有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：616)
「高山董事會」	指	高山的董事會
「高山董事」	指	高山的董事
「高山集團」	指	高山及其附屬公司
「高山獨立股東」	指	除本公司及其若干附屬公司外的高山股東

釋 義

「高山股東特別大會」	指	高山將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易以及於2025年可換股票據所附轉換權獲行使後發行轉換股份
「高山股東」	指	高山股份持有人
「高山股份」	指	高山股本中每股面值0.01港元之普通股
「高山附屬公司」	指	當時及不時為高山附屬公司的公司
「佳豪」	指	佳豪發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為2023年可換股票據的持有人，亦為本公司的一間間接全資附屬公司和一名高山股東
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士的實體
「發行日」	指	發行2025年可換股票據的日期，將為完成日
「最後實際可行日」	指	2025年11月17日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年12月31日或如履行先決條件需要額外時間，則指相關訂約方可能約定的其他日期
「卓益」	指	卓益發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司

釋 義

「交易後集團」或「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	本通函所述卓益持有的商業物業
「購買價款」	指	出售股份代價減去相當於預計卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日應向卓益支付的未償還款項總淨額之金額(按等額基準計算)
「買賣協議」	指	Easyknit Properties與高山訂立的日期為2025年10月10日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括) Easyknit Properties出售及高山購買出售股份
「出售公司」	指	卓益
「出售股份」	指	卓益的全部已發行股本
「出售股份代價」	指	高山就出售股份應付的款項
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	就上市規則而言的附屬公司
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂)
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「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)

獨立非執行董事：

徐震港先生

劉澤恒先生

馬文銳先生

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：

非常重大出售事項

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)出售公司之財務資料；(iii)交易後集團之財務資料；(iv)該物業之獨立物業估值報告；(v)召開股東特別大會之通告；及(vi)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議由Easyknit Properties (作為賣方)與高山(作為買方)於2025年10月10日作出。根據買賣協議，(其中包括)高山有條件同意購買，而Easyknit Properties有條件同意出售所有出售股份。於完成後，卓益將不再為本公司的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為高山的一間直接全資附屬公司。據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，高山及高山之最終實益擁有人(主要股東(包括雷玉珠女士及Magical Profits Limited，有關詳情載於本通函附錄六「一般資料-2.權益披露-(b)主要股東之權益」一節)除外)為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

買賣協議的主要條款概述如下。

將予出售的資產

出售股份 ： 卓益的全部已發行股本。

卓益之重大資產為該物業，即九龍旺角花園街19號花園廣場地下1、2、3號舖連地下櫥窗、一樓1號舖及二樓1號舖。該物業之總售面積為13,544平方呎。卓益之其他資產主要包括於香港上市之股本證券，包括42,308,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份及268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)股份，於2025年3月31日之公平值總額約為46,300,000港元。所有百福控股有限公司股份將於完成前轉讓予本公司另一間全資附屬公司(「證券轉讓」)。

於最後實際可行日，該物業由一名獨立第三方(「租戶」)租賃，租期於2028年4月17日屆滿，每月租金為925,000港元，不含政府差餉、管理費及水電費。

租戶為香港一間歷史悠久的體育用品零售營運商，主要從事運動鞋、服裝、球拍及運動配件的供應及零售，擁有超過五十年的體育用品零售行業經驗，並與全球多個知名運動品牌及供應商保持長期合作關係。

董事會函件

根據香港財務報告準則編製的卓益於截至2025年3月31日止兩年應佔淨溢利／(虧損)(扣除稅項及非經常性項目前後)如下：

	截至3月31日止年度	
	2024年 千港元 (經審核)	2025年 千港元 (經審核)
資產淨值	750,767	717,700
淨溢利／(虧損)(除稅前)	(41,453)	(41,452)
淨溢利／(虧損)(除稅後)	(41,571)	(33,067)

該物業由本集團開發，本集團持有該物業已超過二十年。除卓益所欠之銀行貸款外，由於該物業亦由卓益的一間同系附屬公司用作另一筆約120,000,000港元銀行貸款之抵押，因此上表所列於2025年3月31日資產淨值約717,700,000港元將於完成日前將債務轉移予卓益(「債務轉移」)後減少該筆貸款金額。

估值

該物業於本公司截至2025年3月31日(其最新經審核賬目之日期)賬目中卓益項下的價值為682,000,000港元。

根據獨立第三方及物業估值師萊坊測量師行有限公司於2025年3月31日編製的估值報告，該物業價值為682,000,000港元。該估值乃按照「收入法」釐定，該方法將根據現行租約條款應收之淨收入金額資本化，從而提供價值指示。由於該物業由本公司擁有，該物業估值師由本公司委任以編製其截至2025年3月31日止年度之年報。該物業於截至2025年3月31日止兩個年度各年產生之租金收入分別約為11,100,000港元。該物業目前產生的租金收入約為每年11,100,000港元(即每月925,000港元)。於2022年，由於2019冠狀病毒病疫情對香港零售業造成的不利影響而導致當時的市況，該物業的租金由每月2,080,000港元減至每月925,000港元。

就編製本公司截至2025年3月31日止年度綜合財務報表而對該物業及本集團若干其他物業使用的估值方法為收入法。誠如萊坊測量師行有限公司所編製的估值報告所載，其透過將現行租約項下應收之淨收入金額資本化對該物業進行估值。有關報告亦由本公司獨立核數師(德勤•關黃陳方會計師行，執業會計師)審閱，以編製其截至2025年3月31日止年度的年報。有關該物業估值報告的審閱構成獨立核數師進行審計工作的一部分。誠如本公司截至2025年3月31日止年度的年報所載，獨立核數師相信，其所獲得的審計憑證能充足及適當地為其專業審計意見提供基礎。此外，獨立核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映了本集團於2025年3月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例(香港法例第622章)的披露要求妥為擬備。

董事會函件

經考慮上述各項，董事認為，估值方法及現行租約條款(有關條款乃於估值時生效)屬公平合理。

購買價款

買賣協議項下買賣出售股份之購買價款應分攤為出售股份之出售代價，而出售股份之出售代價應為就有關證券轉讓及債務轉移作出調整後，卓益於完成日之資產淨值(經計及根據本通函附錄一由獨立第三方的物業估值師所編製的估值報告所披露的該物業價值後)(「出售股份代價」)，減去一筆相等於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額約272,500,000港元(按等額基準計算)(該金額將於完成後在卓益賬目中對銷)。於最後實際可行日，預期購買價款約為287,100,000港元。因上述調整而超出購買價款的額外金額(如有)將透過現金結付(按等額基準計算)。對賬表載列如下：

	百萬港元
於2025年8月31日的資產淨值	716.1
債務轉移	(120.0)
證券轉讓(附註)	(36.5)
代價	559.6
於2025年8月31日應收卓益最終控股公司及同系附屬公司款項淨額	(272.5)
購買價款	287.1

附註：證券轉讓金額約36,500,000港元指卓益賬目中以2025年8月31日買入價0.68港元計算之53,732,000股百福控股有限公司(股份代號：1488)股份。

董事會函件

購買價款乃經本公司與高山公平磋商後釐定，當中考慮彼等各自對物業市場及該物業估值的看法。本公司預期卓益於完成日的資產淨值與於2025年8月31日的資產淨值不會有重大差異。

抵押

該物業受限於以一間銀行(獨立第三方)為受益人的抵押，作為銀行貸款的擔保。於2025年3月31日，卓益就該物業結欠該銀行的銀行貸款未償還貸款本金總額加上應計利息約為302,000,000港元，將與上述於債務轉移後及完成日前約120,000,000港元之金額合計。本公司將安排於完成後以高山將取得之新融資償還銀行貸款。

完成

於完成後，卓益將不再為本公司的一間間接全資附屬公司，而卓益將成為高山的一間直接全資附屬公司。

本公司賬目上因完成而產生之收益或虧損將為出售股份代價與卓益於完成日的經調整資產淨值之間的差額。為說明起見，根據截至最後實際可行日可獲得的資料，由於出售股份之出售代價為卓益於完成日的經調整資產淨值，因此預期完成將不會錄得任何收益或虧損(須經本公司的核數師審閱)。

買賣協議的其他主要條款

先決條件

買賣協議須待達成以下條件後方告完成：

1. 高山已完成對卓益及該物業的盡職審查，並信納有關結果，而高山信納卓益能夠根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條證明並在若干約定產權負擔(如有)限制下提供相關物業的業權；
2. 高山已按上市規則規定的方式於股東大會上就(i)購買出售股份；及(ii)發行2025年可換股票據並於2025年可換股票據轉換後發行及配發轉換股份(如需要)取得高山股東的必要批准；
3. 本公司已按上市規則規定的方式於股東大會上就出售股份的出售取得股東的必要批准；

4. 聯交所授予高山批准，允許2025年可換股票據所附轉換權行使後的轉換股份上市及買賣；
5. 已就買賣協議項下擬進行交易取得影響卓益的抵押安排項下所需在形式及內容上令高山合理信納的同意及批准(如有)；及
6. 銀行提供在形式及內容上令高山信納的合約承諾，以提供新融資，從而解除以提供銀行貸款之銀行為受益人就銀行貸款擔保的抵押。

上述條件2、3、4、5及6不得豁免。倘上述條件1未於最後截止日期或之前獲達成(或獲高山豁免)，高山可選擇終止買賣協議，在此情況下，買賣協議訂約方的所有權利、義務及責任應告終止，任何一方概不得就買賣協議向另一方提出任何索償，惟不影響訂約方於終止前已產生的權利及義務。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前獲達成或(如適用)獲豁免，買賣協議將會失效，而訂約方將獲解除所有有關義務，惟先前違反買賣協議產生的責任除外。於最後實際可行日，概無先決條件獲達成。

購買價款及結算安排

高山將透過於完成日向Easyknit Properties或其代理人發行2025年可換股票據以支付購買價款。於最後實際可行日，預期購買價款約為287,100,000港元。

儘管結算方式並非即時現金結算，但本公司認為付款條款屬公平合理，原因為(i)目前市場上並無該物業之其他買方提供更佳報價，而本公司經考慮其現金及財務狀況後有必要儘早降低其資產負債水平及現金流出；及(ii)由於本公司已按溢價向獨立第三方出售部分2023年可換股票據(誠如本公司於2025年9月5日所公佈)，故高山發行的可換股票據於市場上具有流動性，本公司確認已於2025年5月聯絡一家物業代理，但並未收到該物業代理提出的可比較報價。本公司認為，依賴一家具規模的代理而非多家代理乃屬合理，原因為(i)與已聯絡的代理已建立穩定業務關係及信任；及(ii)相信市場上具有穩健財務背景購買售價與該物業價值相若物業的活躍潛在買家數量有限，因此毋須與多於一家代理聯絡。

其他資料

根據買賣協議，Easyknit Properties已同意提供若干彌償，包括有關卓益於買賣協議完成前營業產生但並無在卓益賬目披露的稅項的彌償，總額將不超過相當於購買價款的最高金額。據董事所深知、全悉及確信，彌償金額(如有)預期將為極低，並以現金結付。

2025年可換股票據

2025年可換股票據的主要條款概述如下：

- 發行人** : 高山
- 最高本金金額** : 287,100,000港元(於最後實際可行日預計)
- 到期日** : 發行日的第五個週年日，屆時2025年可換股票據的全部當時未償還本金金額，連同所有未償還應計利息將到期並須由高山支付予2025年可換股票據持有人。
- 到期贖回價格** : 2025年可換股票據於到期日未償還本金金額的100%，連同所有未付應計利息。
- 贖回** : 2025年可換股票據於到期日仍未償還的任何金額應予悉數贖回。
- 2025年可換股票據已贖回的任何金額將立即註銷。
- 提早贖回** : 允許於持有人(經高山同意)或高山選擇的任何時間贖回。
- 利息** : 2025年可換股票據將自發行日起按其未償還本金金額以年利率5厘計息。利息將於每半年期後支付。

利率乃經訂約方公平磋商並參考以下各項後釐定：(i)現行市況；及(ii)經查詢後銀行向高山初步報價的無抵押中期／長期債務融資的指標性成本。

董事會函件

轉換權 : 2025年可換股票據的持有人將有權於轉換期(定義見下文)內,隨時以轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)轉換2025年可換股票據的全部或部分未償還本金金額(每次轉換的金額不得低於1,000,000港元的整數倍,除非2025年可換股票據的未償還本金金額低於1,000,000港元,在此情況下,該金額應全部(而非僅部分)轉換)為轉換股份。

倘於緊隨轉換後,(i)高山將不能符合上市規則的最低公眾持股量規定;或(ii)高山的控制權將根據《收購守則》出現變動,則高山將毋須發行任何轉換股份。

轉換期 : 該期間自發行日起直至到期日之前最近第七個營業日(包括該日)止。

轉換價 : 於發行2025年可換股票據後,初步轉換價將為每股轉換股份0.169港元,可於發生以下事項後作出調整:

- (i) 倘及每當高山股份面值由於合併或拆細而有所變動,轉換價應按緊接有關變動前生效的轉換價乘以下列分數作出調整:

$$\frac{A}{B}$$

其中:

A為一股高山股份緊隨變動後的面值;及

B為一股高山股份緊隨變動前的面值。

有關調整應於變動生效之日生效。

- (ii) (1) 倘及每當高山以將溢利或儲備資本化之方式向高山股東發行任何入賬列作繳足股份(不包括為代替有關高山股東原應或原可以現金收取的全部或任何部分現金股息(「**相關現金股息**」)而發行的高山股份(「**以股代息**」))，則轉換價應在並非透過該以股代息方式而發行高山股份時，按緊接有關發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；
及

B為已發行高山股份緊接有關發行後的總面值。

該調整將自有關該發行的記錄日期翌日開始時生效(倘適用，可追溯生效)。

- (2) 倘按以股代息方式發行高山股份，而高山股份當時的市價超出相關現金股息或其相關部分的金額105%，且並不構成資本分派，則應按緊接發行該等高山股份前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為已發行高山股份緊接有關發行前的總面值；

B等於按該以股代息方式發行的高山股份面值總額乘以(i)分子為相關現金股息的全部或相關部分每股高山股份金額；及(ii)分母為就各現有高山股份代替相關現金股息的全部或相關部分所發行高山股份數目的現行市價的分數；及

C為按該以股代息方式發行高山股份的總面值；

或透過作出認可商業銀行向高山證實屬公平合理之有關其他調整予以調整。

有關調整應於該等高山股份發行之日生效。

- (iii) 倘及每當高山應向高山股東支付或作出任何資本分派(惟轉換價根據上文第(ii)分段予以調整，或上文第(ii)分段內所述但尚未進行調整者除外)，則轉換價應按緊接有關資本分派前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈資本分派日期前之最後一個交易日之現行市價；及

B為認可商業銀行釐定的一股高山股份應佔資本分派部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等資本分派實際作出之日生效。

- (iv) 倘及每當高山應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行高山股份，或應以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行或授予任何購股權、認股權證或可認購或購買任何高山股份之其他權利，在各情況下均按低於公佈發行或授予的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公佈前已發行的高山股份數目；

B為以按供股方式發行的權利、購股權或認股權證或其他權利及就其中所包含高山股份總數應付的總金額(如有)，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)包含於授予的高山股份總數。

有關調整應於該等高山股份發行之日或該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)發行或授予之日生效。

- (v) 倘及每當高山以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)發行任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利)，或以供股方式向全體或大部分高山股東(作為類別股東)授出可認購或購買任何證券(不包括高山股份或可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利)的任何購股權、認股權證或其他權利，則轉換價應按緊接有關發行或授予之前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈有關發行或授予日期前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔權利部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日或該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)授予之日生效。

- (vi) 倘及每當高山應純粹為換取現金而發行(上文第(iv)分段所述者除外)任何高山股份(因行使轉換權或因行使其他可轉換或交換或認購高山股份的權利而發行的高山股份除外)，或發行或授出(上文第(iv)分段所述者除外)可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利，在各情況下均按低於公佈發行的條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%進行，則轉換價應按緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外高山股份或發行或授予可認購或購買任何高山股份的購股權、認股權證或其他權利前已發行的高山股份數目；

B為以發行有關額外高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為緊隨發行有關額外高山股份後已發行的高山股份數目。

上述公式所述的額外高山股份在高山發行或授予可認購或購買高山股份的購股權、認股權證或其他權利時，應指假設該等購股權、認股權證或其他權利按發行該等購股權、認股權證或其他權利日期的初步行使價獲悉數行使而將予發行的高山股份。

有關調整應於該等高山股份發行之日或(視情況而定)，於該等購股權、認股權證或其他權利發行或授予之日生效。

- (vii) 除因根據本分段(vii)條文內適用於有關證券本身的條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當高山或任何高山附屬公司(上文第(iv)、(v)或(vi)分段所述者除外)或(應高山或任何高山附屬公司指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士應純粹為換取現金發行任何證券(2025年可換股票據除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換，或交換或認購高山於按低於公佈有關證券發行條款當日前最後一個交易日的每股高山股份的現行市價95%的每股高山股份代價轉換、交換或認購後將予發行的高山股份(或就任何如此發行的現有證券授出任何該等權利)，則轉換價應按緊接該發行(或授出)前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行(或授出)前已發行的高山股份數目；

B為以高山就轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價可購買的高山股份數目；及

C為按初步轉換、交換或認購價或費率，轉換為或認購或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於該等證券發行(或授出)之日生效。

(viii) 倘及每當上文分段(vii)所述的有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出任何修訂(不包括根據有關證券適用條款作出者)，以致每股高山股份(以作出修訂後可供轉換、交換或認購的高山股份數目為準)的代價低於緊接公佈有關修訂建議之日前最後交易日的每股高山股份現行市價的95%，則轉換價應按緊接作出有關修訂前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接作出有關修訂前的已發行高山股份數目；

B為以高山就轉換為或交換所修訂證券或行使所修訂證券所附認購權後將予發行的高山股份應收的總代價，按每股高山股份的有關現行市價(或更低，以現有轉換、交換或認購價)可購買的高山股份數目；及

C為按修訂後轉換、交換或認購價或費率，轉換為或交換該等證券或行使該等證券所附認購權後將予發行的高山股份數目上限。

有關調整應於有關證券所附帶的轉換、交換或認購權作出修訂之日生效。

- (ix) 倘及每當高山或任何高山附屬公司或(按高山或任何高山附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他人士代表高山或任何高山附屬公司或有關其他人士就一項要約發行、出售或分派任何證券，而據此向高山股東(就此等目的而言，指提出要約時已發行高山股份不少於60%的持有人)提出一般有權可參與彼等可據此購入該等證券的安排(惟轉換價須按上文分段(iv)至(vii)所述調整則除外)，則轉換價應按緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股高山股份於公佈有關發行日前最後一個交易日的現行市價；及

B為認可商業銀行真誠釐定的一股高山股份應佔相關要約部分於該公佈日期的公平市值。

有關調整應於該等證券發行之日生效。

- (x) 倘高山認為因上文並無提述的一項或多項事件或情況而對轉換價作出調整屬恰當，則高山應徵詢一間認可的商業銀行以釐定對轉換價作出可反映上述事件影響的公平合理的調整(如有)。此條文下的任何調整限於下調調整。高山董事會認為此乃公平合理，且符合市場慣例，而2025年可換股票據持有人一般將不同意任何上調調整，惟綜合賬目除外，此乃由於可能導致調整的事宜屬於高山控制範圍內。

董事會函件

倘發生任何調整事件(除拆細外)，以致根據2025年可換股票據可供發行的轉換股份數目超過1,698,816,568股，則2025年可換股票據持有人應有權選擇根據經調整轉換價以及高山於到期日根據其條款應贖回的2025年可換股票據的任何未償還餘下本金金額，將2025年可換股票據轉換為最多1,698,816,568股轉換股份。

- 轉換股份的地位** : 轉換股份於配發及發行後將於各方面與相關轉換通知日期的所有其他已發行高山股份享有同等地位，有權享有記錄日期為相關轉換通知日期或以後的所有股息及其他分派。
- 可轉讓性** : 除獲高山事先書面同意，2025年可換股票據概不得全部或部分轉交或轉讓，惟有關2025年可換股票據持有人向2025年可換股票據持有人的(i)控股公司；或(ii)附屬公司或聯屬公司或2025年可換股票據持有人的同系附屬公司或同系聯屬公司作出的轉讓，則無需有關同意。
- 投票** : 2025年可換股票據持有人將不會僅因其為2025年可換股票據持有人的身份而享有高山任何大會出席或投票的權利。
- 其他事項** : 倘緊隨行使2025年可換股票據所附轉換權後將導致違反上市規則第8.08條規定公眾須持有的高山股份數目，則不得行使轉換權。

倘於緊隨轉換後，高山的控制權將根據《收購守則》出現變動，則高山將毋須發行任何轉換股份。

初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)較：

- (i) 於2025年10月10日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股高山股份0.162港元輕微溢價約4.32%；

董事會函件

- (ii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.202港元折讓約16.34%；
- (iii) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.200港元折讓約15.50%；
- (iv) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.208港元折讓約18.75%；
- (v) 截至買賣協議日期(包括該日)止最後九十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股高山股份約0.119港元溢價約42.02%；及
- (vi) 截至2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元(根據於買賣協議日期已發行1,014,444,348股高山股份得出)折讓約93.90%。

於釐定轉換價時，董事已回顧高山股份於2025年1月1日起至2025年10月6日(包括該日)止期間(「**本期間**」)的收市價。董事認為，本期間能夠反映高山股份現行市價的最近趨勢，且高山股份的收市價在每股高山股份0.068港元至每股高山股份0.350港元的範圍內波動。據觀察所得，本期間最後交易日的收市價為每股高山股份0.226港元，較本期間首個交易日的收市價每股高山股份0.088港元及本期間的最低收市價每股高山股份0.068港元分別高出約156.8%及232.4%。

董事亦注意到，於本期間，高山股份一直以對每股高山股份當時資產淨值折讓的價格買賣。對每股高山股份當時資產淨值折讓介乎約87.39%至99.00%，平均約為96.30%。就轉換價而言，對截至2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元(根據買賣協議日期已發行1,014,444,348股高山股份得出)折讓約91.52%，因此，低於本期間每股高山股份資產淨值折讓的平均值且位於該範圍內。

基於轉換價評估對於2025年3月31日經審核每股高山股份資產淨值約2.77港元折讓約91.52%的公平性及合理性時，董事審閱了高山股份的歷史表現，除此之外還審閱了高山股份的歷史成交量。於本期間，平均每日成交量佔已發行高山股份總數的百分比介乎約0.0%至15.03%，平均值約為0.75%。高山股份平均每日成交量被認為相對淡薄。

董事會函件

以下載列根據甄選準則以鉅細無遺的方式甄選的其他於聯交所上市的公司之市賬率，參考基準是彼等的主要業務與高山相似(即主要在香港從事物業發展及投資，且在最近兩個財政年度中至少有一個財政年度的收入至少有55%來自香港物業行業)且市值相對較小(與高山市值相若或較少)。

股份代號	上市公司名稱	主要業務	市賬率 (附註1) (概約)	市值 (附註2) 百萬港元 (概約)
616	高山	物業發展、物業投資、 證券及其他投資及 貸款融資	0.08	229.3
199	德祥地產集團 有限公司	物業發展及投資、酒店 投資及管理以及娛樂 業務、證券投資及 貸款融資	0.14	299.4
1560	星星集團亞洲 有限公司	物業發展及投資	0.12	91.1

附註：

1. 市賬率乃按於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)的每股市價除以相關期末日期的每股資產淨值(摘錄自各自上市公司最近刊發的年報或中期報告)計算。
2. 市值乃按每股收市價乘以於2025年10月6日(即本期間的最後交易日)各自上市公司已發行股份數目計算。

董事會已參考聯交所上市的其他公司之可比市賬率，甄選標準是彼等的主要業務與高山相似(即主要在香港從事物業發展及投資，且在最近兩個財政年度中至少有一個財政年度的收入至少有55%來自香港物業行業)且市值相對較小(與高山市值相若或較少)，而董事注意到於上表披露的0.08高山市賬率及2025年可換股票據轉換價所隱含的0.06市賬率均低於並不在可資比較公司所處的0.12至0.14的範圍內。

董事會函件

董事認為，考慮高山集團之所有業務分部以及當前市場狀況後，市賬率應僅作為額外參考，而當前市價則是釐定轉換價(可予調整)是否公平合理時更具參考性的因素，且高山股份的現行市價直接反映市場普遍感知的高山股份價值。

董事認為，可換股票據發行人的往績記錄是投資者在決定是否認購該發行人所發行可換股票據的主要考慮因素之一，因此2023年可換股票據為合適的參考。

董事明瞭，由於發行時的市況不同，2025年可換股票據的轉換價可能無法與2023年可換股票據的轉換價直接比較，故本公司已參考高山股份最後五個、十個、三十個及九十個連續交易日的平均收市價，該等平均收市價被認為與高山股份近期的現行市價更為相關。

除轉換價外，2023年可換股票據有關(i)贖回；(ii)提早贖回；(iii)轉換權；(iv)轉換期；(v)轉換價調整機制；(vi)轉換股份的地位；(vii)可轉讓性；及(viii)投票權等之其他條款均被認為屬合適的參考，且在市場上相當標準。

就2025年可換股票據的五年年期而言，董事認為五年年期乃市場上可換股債務工具的常見及典型年期。值得注意的是，五礦資源有限公司(股份代號：1208)、中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)及青島銀行股份有限公司(股份代號：3866)等多間上市公司最近公佈發行可換股債務工具的年期均介乎五至六年。亦於釐定是否接納5年期到期的2025年可換股票據時考慮現金及財務狀況(包括因出售公司出售事項導致的現金支出及資產負債比率潛在減少)。於出售公司出售事項後，本集團的資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)將由約0.74大幅下降至0.49。

在評估2025年可換股票據的條款時，高山先前發行的可換股債務工具(即2023年可換股票據)的往績記錄(包括利息支付的及時性、贖回能力、潛在資本收益及市場流動性)乃本公司考慮的主要因素之一。由於(i)本公司準時收到高山就2023年可換股票據支付的利息；及(ii)高山已贖回大部分2023年可換股票據(佔原本金金額約66.5%)，故本公司認為違約風險較低。此外，由於本公司能夠以溢價向獨立第三方出售部分2023年可換股票據，故2023年可換股票據具有一定程度的流動性。本公司認為，只要2025年可換股票據處於價內狀態，就將具有一定程度的流動性。此外，由於本公司能就出售部分2023年可換股票據取得高山的同意，本公司相信並無可預見的困難妨礙本公司日後向高山取得同意。

董事會函件

考慮到(i)根據本公司取得的資料，2025年可換股票據的利率與高山獲得的銀行所報利率相近；(ii)2025年可換股票據的轉換價乃參考高山股份最近五個、十個、三十個及九十個連續交易日的平均收市價得出，而該等收市價被認為與高山股份近期的現行市價更為相關；(iii)2025年可換股票據的轉換價較高山股份最近五個、十個及三十個連續交易日及直至買賣協議日期(包括當日)於聯交所所報平均收市價折讓約15.50%至18.75%，亦較高山股份於最後實際可行日於聯交所所報收市價折讓約23.18%；(iv)五年年期乃市場上可換股債務工具的常見及典型年期；(v)2025年可換股票據的其他條款在市場上相當標準，並與2023年可換股票據的條款相若；及(vi)高山先前發行的可換股債務工具(即2023年可換股票據)的往績記錄已獲適當評估，2025年可換股票據的條款(包括初步轉換價，可予調整)被認為屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

假設換股權基於最高本金金額287,100,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)獲悉數行使，將配發及發行最多1,698,816,568股轉換股份，相當於最後實際可行日高山已發行股本約167.5%，及經配發及發行有關轉換股份而擴大的高山已發行股本約62.6%(假設除發行轉換股份外，自最後實際可行日起至發行有關轉換股份當日(包括當日)止，高山已發行股本並無任何變動)。倘日後高山股份市價上漲，本公司可決定行使2025年可換股票據所附之轉換權。

高山將向聯交所申請轉換股份的上市及買賣。高山將不會申請2025年可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市，亦不會申請轉換股份於任何其他證券交易所上市。

董事會函件

高山之股權架構

2025年可換股票據基於最高本金金額287,100,000港元按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，最多1,698,816,568股轉換股份將予配發及發行。下表載列高山當前股權架構及預計股權架構(假設已發行高山股份數目沒有其他變動及2025年可換股票據所附轉換權已獲悉數行使)。

高山股東	於最後實際可行日		緊隨僅有2023年		緊隨僅有2025年		緊隨2023年可換股票據及2025年可換股票據	
			可換股票據獲悉數行使後		可換股票據獲悉數行使後		獲悉數行使後	
	高山股份 數目	概約 百分比	高山股份 數目	概約 百分比	高山股份 數目	概約 百分比	高山股份 數目	概約 百分比
本公司及其若干 附屬公司	82,286,811	8.11	744,786,811	36.97	1,781,103,379	65.64	2,443,603,379	65.81
高山主要股東／2023年可 換股票據之其他持有 人								
朱年耀	106,325,339	10.48	106,325,339	5.28	106,325,339	3.92	106,325,339	2.86
胡榮	122,681,000	12.09	122,681,000	6.09	122,681,000	4.52	122,681,000	3.30
封世華	0	0	175,000,000	8.69	0	0	175,000,000	4.71
吳萌萌	0	0	162,500,000	8.07	0	0	162,500,000	4.38
高山其他公眾股東	703,151,198	69.32	703,151,198	34.90	703,151,198	25.92	703,151,198	18.94
總計	<u>1,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,014,444,348</u>	<u>100.00</u>	<u>2,713,260,916</u>	<u>100.00</u>	<u>3,713,260,916</u>	<u>100.00</u>

倘本集團因轉換2023年可換股票據及／或2025年可換股票據未償還本金金額而有責任遵守《收購守則》第26條向高山股東作出全面要約，則本集團將作出全面要約。

有關高山集團的資料

高山集團主要從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資及貸款融資業務，而物業發展和物業投資為核心業務。

有關本集團的資料

本集團主要從事以物業發展及物業投資為核心業務之物業發展、物業投資、證券投資及其他及貸款融資業務。本集團之投資物業組合包括位於香港之住宅、商業及工業單位。

訂立買賣協議的理由及裨益

透過出售卓益而出售該物業是本公司慣常策略的一部分，旨在審慎保持其現金流量而非持續支付為相關淨現金流出提供資金所需的款項。出售公司出售事項(i)將不會為本公司及其股東帶來任何預期虧損；(ii)將透過2025年可換股票據之利息為本集團提供定期收入來源；(iii)將抵銷本集團就該物業所產生的現金支出，該等支出合共超過該物業產生的租金收入；及(iv)將降低本集團的資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)。預期出售公司出售事項後，本集團資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)將由約0.74大幅下降至0.49。

經考慮透過出售出售股份而出售該物業將不會對本公司的損益表產生任何一次性不利影響，以及就該物業償還銀行貸款本金及利息的現金支出每年約42,700,000港元合共超過該物業每年產生的租金收入約11,100,000港元，董事認為出售出售公司將改善本公司的現金流量及減少每年約31,600,000港元之現金支出。

此外，藉2025年可換股票據的利息及其本金金額將於五年後償還，出售268,000股中國平安保險(集團)股份有限公司股份將保證為本公司提供定期收入來源。於2025年3月31日，按金及銀行結餘按現行市場利率介乎0.001%至0.375%計息，有關利率低於2025年可換股票據的5%利率。倘高山股份市價日後上升，可將部分2025年可換股票據轉換為轉換股份，並在公開市場出售以獲取資本收益，而由於2025年可換股票據可予轉讓，本公司甚至可在需要時將部分2025年可換股票據以溢價或無溢價的方式出售予他方，以產生現金流入。本公司已審閱高山股份於本期間之收市價，並認為本期間可反映高山股份現行市價之最新趨勢。據觀察所得，本期間最後交易日之收市價為每股高山股份0.226港元，較本期間首個交易日之收市價每股高山股份0.088港元及本期間之最低收市價每股高山股份0.068港元分別高出約156.8%及232.4%，反映高山股份之市值大幅增長。經考慮(i)誠如於高山截至2025年3月31日止年度之年報所載其即將推出之住宅項目預期可能為高山集團帶來溢利及現金流入；(ii)誠如高山日期為2025年10月10日的公佈所披露，預期高山於堅尼地城建築項目約60%將產生所得款項淨額約242,600,000港元；(iii)高山股份價格在未來的潛在增長；及(iv)於2025年可換股票據在2030年到期時，透過出售該物業可產生之所得款項淨額(不計及相關交易及稅項開支)將約為275,000,000港元，幾乎足以支付2025年可換股票據未償還本金金額287,100,000港元，相信接納2025年可換股票據以結算購買價款對本公司有利。

此外，於最後實際可行日，2023年可換股票據未償還本金金額為70,000,000港元，而2025年可換股票據的本金金額則為287,100,000港元。根據本公司取得的資料及誠如高山日期為2025年10月10日的公佈所披露者：

- (i) 假設該物業的價值693,000,000港元及高山集團將就該物業承擔的銀行貸款金額418,000,000港元維持不變，則於2025年可換股票據在2030年到期時，透過出售該物業可產生之所得款項淨額(不計及相關交易及稅項開支)將約為275,000,000港元，幾乎足以支付2025年可換股票據未償還本金金額287,100,000港元；及
- (ii) 所得款項將來自銷售堅尼地城項目(一項商業及／或住宅綜合用途發展項目)的單位，該項目附帶一筆約733,700,000港元的建設貸款，並預期將於2025年底前取得入伙紙，而根據高山參照其他物業發展商位於港島西區兩幢單棟樓宇(即吉喆及尚逸)之銷售進展制定的最新營銷計劃，於2026年1月至9月期間，該項目約60%的銷售量預計將產生所得款項淨額約242,600,000港元(已計入約45,400,000港元的佣金及市場推廣成本以及償還相關貸款約432,000,000港元)，估計每平方呎平均售價與同區或鄰近其他地區的其他物業發展商新開發住宅項目近期成交的每平方呎平均售價相若。

董事會函件

根據上述資料，可由高山產生的所得款項淨額合共超過500,000,000港元，足以涵蓋2023年可換股票據的未償還本金金額及2025年可換股票據的本金金額。

買賣協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

於最後實際可行日，本公司並無計劃改變其現有主要業務以及從事物業發展、證券投資及貸款融資業務，其將於完成後仍從事物業投資業務，同時物色其他潛在項目，以期為股東提供穩定及有利的回報，並為本集團帶來更大增長。

雷玉珠女士(執行董事及主要股東且亦為高山執行董事)於董事會決議案及其項下擬進行的交易放棄投票。概無其他董事已放棄或須放棄就相關董事會決議案進行投票，或須於股東特別大會上放棄投票。

出售出售股份對餘下集團之盈利及資產和負債的影響

誠如本通函附錄四餘下集團之未經審核備考財務資料所載，假設完成，餘下集團之股東應佔年內虧損將由約717,700,000港元減少至約667,800,000港元；銀行結餘及現金將減少約1,100,000港元；總資產將由約3,330,000,000港元減少至2,910,700,000港元，而總負債將由約1,603,400,000港元減少至1,177,100,000港元。

公眾持股量

2025年可換股票據將對轉換施加限制，即轉換不得導致高山違反上市規則項下公眾持股量規定。

於最後實際可行日，本公司及其若干附屬公司合共持有82,286,811股高山股份，佔高山股份總數約8.11%。

於2025年可換股票據按初步轉換價每股轉換股份0.169港元(可予調整)悉數轉換時，合共1,698,816,568股轉換股份將予發行，相當於假設已發行高山股份數目概無其他變動情況下，經該發行擴大後高山已發行股本約62.6%。

董事會函件

本通函「高山之股權架構」分節所示表格說明了本公司及其若干附屬公司於高山的現有股權，以及假設2025年可換股票據項下轉換權按初步轉換價0.169港元獲悉數行使時，彼等於高山的股權所受的影響。

本公司注意到上市規則的公眾持股量規定以及《收購守則》的規定，並將於必要時遵守相關上市規則及《收購守則》，尤其是在考慮應否行使任何或所有2025年可換股票據項下轉換權時。

高山之特別授權

轉換股份將根據透過高山股東特別大會上通過的決議案(僅高山獨立股東有權就此投票)擬授予高山董事的授權予以配發及發行。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關出售出售公司的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)等於或超過75%，故根據上市規則第14.06(4)條，該交易將構成本公司的一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。雷玉珠女士(執行董事兼主要股東，持有9,929,664股股份，佔於最後實際可行日已發行股份總數約13.51%，彼亦為高山執行董事)及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除高山集團及雷玉珠女士外，概無其他股東牽涉買賣協議及其項下擬進行的交易或於其中擁有權益，而須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易的提呈決議案放棄投票。

高山集團(於最後實際可行日控制約3.03%已發行股份總數的投票權)將於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮並由股東以投票方式酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

謹訂於2025年12月15日(星期一)上午10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座舉行之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，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儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或該大會任何續會指定舉行時間48小時前交回(視乎情況而定)。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該大會任何續會(視乎情況而定)上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於股東特別大會上提出的普通決議案將以投票方式進行表決。

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(「股東特別大會資格」)，本公司將於2025年12月10日(星期三)至2025年12月15日(星期一)(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2025年12月9日(星期二)下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。股東特別大會資格的記錄日期將為2025年12月15日(星期一)。

推薦建議

董事認為，買賣協議及其項下擬進行之交易的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會將建議股東於股東特別大會投票贊成批准將予提呈買賣協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

董事會函件

其他資料

閣下亦請垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載之其他補充資料。

本公司會否及何時進行出售出售公司將取決於多項因素，包括但不限於建議執行出售出售公司時之當前市場氣氛及市況。概不保證本公司將進行出售出售公司。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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

2025年11月25日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估永義國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將出售位於香港之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2025年8月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會評估準則（2024年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之國際評估準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期租賃權益持有，故吾等已假設擁有人於整個租賃權益未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將出售之物業權益時，吾等採用了市場法。估值結果已利用收入法－年期及復歸分析法進行核對。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價格作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

收入法為針對產生收益之物業（如工業單位、辦公室、商舖及商場）而普遍採納的估值方法。就是次估值所採用的收入法估值技巧為年期及復歸分析。

年期及復歸分析乃根據現有租約對物業進行估值的常用及合適方法。當物業的現時租金與市場租金不同時，則使用此方法。其透過按全面租賃基準將租金收入資本化估計物業的資本價值，當中已考慮現有租約的現有租金收入及市場水平的潛在復歸租金收入。

就年期及復歸分析而言，物業的總租金收入分為現有租期內的現時租金收入，即年期收入，以及現有租期屆滿後的潛在復歸租金收入，即復歸收入。年期價值涉及將年期收入於現有租期內資本化。復歸價值涉及於現有租期屆滿後將復歸收入資本化，然後貼現至估值日期。

當市場上有頻繁及／或近期可觀察的可資比較物業交易時，就應採用市場法，並給予相當的比重。因此，由於在市場上已辨識到足夠的可資比較物業，在評估 貴集團將出售之物業權益時，吾等採用了市場法。

土地年期及業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本或核實吾等獲提供的文件中並無顯示的任何修訂。所使用一切文件僅作參考。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

永義國際集團有限公司

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

董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

張杰雄

BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

2025年11月25日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員、香港測量師註冊條例(第417章)下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過16年經驗。

估值證書

貴集團將於香港出售之持作投資物業權益

於2025年
8月31日現況下
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
香港九龍花園街19號花園廣場地下櫥窗及1、2、3號舖、一樓1號舖、二樓1號舖以及樓梯和觀光電梯區 (標的地段的962/4,655份)	該物業包括一幢位於油尖旺區的20層高綜合樓宇(即花園廣場)的地下櫥窗及1、2、3號舖、一樓1號舖、二樓1號舖以及樓梯和觀光電梯區。 根據吾等按比例量度轉讓圖則之結果，該物業之可出售面積(「可出售面積」)約為9,966.00平方呎(「平方呎」)。根據入伙紙編號KN6/2003(OP)，該物業於2003年左右竣工。各區域細分如下：	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業的地下、一樓及二樓目前已出租，租期由2025年4月18日起至2028年4月17日止，為期三年，每月租金為925,000港元(不包括地租、管理費及水電費)。	693,000,000港元 (陸億玖仟叁佰萬港元)
	樓層	可出售面積 (平方呎)	
	地下	3,213.00	
	一樓	3,527.00	
	二樓	3,226.00	
	總計	9,966.00	
	標的地段，即九龍內地段第11123號，乃根據換地條件第UB12634號持有，年期自2002年10月8日起計，為期50年。		

附註：

- 該物業由Jeff Liu BSc(Hons)於2025年8月26日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®)、張杰雄(BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®)及陳德偉(BSc (Hons) MHKIS MRICS R.P.S.(GP)皇家特許測量師學會註冊估值師CAIA)編製。
- 該物業日期為2025年8月20日之土地查冊記錄詳情概述如下：-

項目	詳情
註冊擁有人：	卓益發展有限公司 根據九龍內地段第11123號換地條件第UB12634號持有
地租：	應課差餉租值的3%

項目	詳情
主要產權負擔：	- 日期為2003年2月14日的入伙紙編號KN6/2003(OP)，註冊摘要編號為UB8886904； - 日期為2003年3月3日的合格證明書，註冊摘要編號為UB8924155； - 日期為2003年6月19日以永義物業管理有限公司「經理人」為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為UB8962820； - 以恒生銀行有限公司為受益人就一般銀行融資(部分)之全數金額而作出日期為2015年9月24日之按揭，註冊摘要編號為15101402420103；及 - 以恒生銀行有限公司為受益人就一般銀行融資(部分)之全數金額而作出日期為2020年6月11日之第二份按揭，註冊摘要編號為20061902460069。

4. 該物業建於九龍內地段第11123號，根據換地條件第UB12634號持有。主要條件概述如下：-

項目	詳情
地段編號：	九龍內地段第11123號
租期：	由2002年10月8日起計為期50年
地盤面積：	約4,830.88平方呎
主要特殊條件：	- 在該地段上已建立或將建立的任何建築物或任何建築物的任何部分，不得用作下列用途以外的任何用途： - 最底下的三層作非工業用途(不包括酒店、電影院、加油站及倉庫)。 - 其餘樓層作私人住宅用途。 - 儘管有本特殊條件第(b)(i)項的規定，任何一層或多層地庫(如已建成)均不得用作非工業用途(不包括住宅、酒店、電影院、加油站及倉庫)以外的任何用途。 - 在本特殊條件第(d)項的規限下，每層地庫(如已建成)均應計入本特殊條件第(b)(i)項所述的最低三層之一。

5. 根據於2024年11月8日獲批准的九龍規劃區第3區－旺角分區計劃大綱核准圖編號S/K3/38，該物業所處區域被劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶。

6. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

位置：	該物業位於香港九龍花園街19號。
交通：	該物業距離香港國際機場及旺角地鐵站分別為約31.8公里及350米。
周邊區域性質：	該區主要是油尖旺區的商業及住宅區。

7. 在吾等使用市場法對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析地下零售及樓上零售銷售可資比較物業。

地下零售銷售可資比較物業已按詳盡基準收集，惟須受以下甄選標準所規限：－

物業類型：	並非位於唐樓內的地下零售單位
位置：	位於油尖旺區內，且坐落於主要步行街沿線，不受街頭攤檔干擾
時間：	自估值日期起計18個月內訂立買賣協議
樓齡：	1960年後落成

根據上述甄選標準，如下表所示，吾等已收集合共四個相關的地下零售銷售可資比較物業，其單位價格介乎每平方呎143,704港元至218,121港元(根據可出售面積計算得出)，用於評估該物業的地下部分。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4
開發項目	夏蕙樓	福泰大廈	寶豐大廈	太子道西106號
地址	加拿分道49號	豉油街24-26號	海防道34號	太子道西106號
地區	油尖旺	油尖旺	油尖旺	油尖旺
落成年份	1966年	1978年	1974年	1974年
物業類型	零售	零售	零售	零售
樓層	地下	地下	地下	地下
單位	單位C	單位3及4	單位D	A部分
可出售面積(平方呎)	295.00	270.00	596.00	186.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2025年6月10日	2025年3月6日	2024年4月18日	2024年3月19日
代價(港元)	45,000,000	38,800,000	130,000,000	30,000,000
可出售單位價格 (港元／平方呎)	152,542	143,704	218,121	161,290
調整				
時間	(0.7%)	(3.2%)	(10.1%)	(10.8%)
位置	5.0%	無	無	10.0%
樓齡	7.4%	5.0%	5.8%	5.8%
大小	(2.9%)	(2.9%)	(2.6%)	(3.0%)
總調整	8.7%	(1.3%)	(7.4%)	0.7%
經調整可出售單位價格 (港元／平方呎)	165,774	141,775	202,087	162,354

由於上述可資比較物業與該物業位於同一地區，且該等可資比較物業及該物業均面向主要步行街，不受街頭攤檔干擾，故就位置而言，該等可資比較物業被視為與該標的物業相關。由於附近大型零售單位及二零零零年後落成零售單位的交易有限，我們不得不參考較小規模及樓齡較大的可資比較物業。為彌補差異，吾等已在大小方面對可資比較物業作出適當調整。

除大小及樓齡外，吾等已在其他方面(包括時間及地點)對可資比較物業之單位價格作出調整。經就上述各方面作出適當調整後，可資比較物業之經調整單位價格介乎每平方呎141,775港元至202,087港元(根據可出售面積計算得出)。待售可資比較物業之經調整單位價格經平均加權後得出平均值為每平方呎167,998港元(根據可出售面積計算得出)，該平均值已應用於該物業地下部分的估值。

樓上零售銷售可資比較物業已按詳盡基準收集，惟須受以下甄選標準所規限：

物業類型：	並非位於唐樓內的一樓零售單位
位置：	位於油尖旺區內，且坐落於主要步行街沿線，不受街頭攤檔干擾
時間：	自估值日期起計6個月內訂立買賣協議
樓齡：	1960年後落成

根據上述甄選標準，如下表所示，吾等已收集合共三個相關的一樓零售銷售可資比較物業，其單位價格介乎每平方呎21,127港元至23,256港元(根據可出售面積計算得出)，用於評估該物業的一樓部分。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
開發項目	百樂酒店	先達廣場	百利商業中心
地址	漆咸道南61-65號	亞皆老街83號	漆咸道南87-105號
地區	油尖旺	油尖旺	油尖旺
落成年份	1961年	1963年	1982年
物業類型	零售	零售	零售
樓層	1樓	1樓	1樓
單位	單位F134	單位F23	單位22及23
可出售面積(平方呎)	43.00	71.00	178.00
性質	買賣協議	買賣協議	買賣協議
文據日期	2025年7月4日	2025年6月20日	2025年4月11日
代價(港元)	1,000,000	1,500,000	3,968,000
可出售單位價格(港元/平方呎)	23,256	21,127	22,292
調整			
時間	0.0%	(0.7%)	(2.4%)
位置	無	6.0%	無
樓齡	8.4%	8.0%	4.2%
樓層	無	無	無
大小	(3.5%)	(3.5%)	(3.3%)
總調整	4.6%	9.7%	(1.7%)
經調整可出售單位價格 (港元/平方呎)	24,331	23,178	21,915

由於上述可資比較物業與該物業位於同一地區，且該等可資比較物業及該物業均面向主要步行街，不受街頭攤檔干擾，故就位置而言，該等可資比較物業被視為與該標的物業相關。由於附近大型零售單位及二零零零年後落成零售單位的交易有限，我們不得不參考較小規模及樓齡較大的可資比較物業。為彌補差異，吾等已在大小方面對可資比較物業作出適當調整。

除大小及樓齡外，吾等已在其他方面(包括時間及地點)對可資比較物業之單位價格作出調整。經就上述各方面作出適當調整後，可資比較物業之經調整單位價格介乎每平方呎21,915港元至24,331港元(根據可出售面積計算得出)。待售可資比較物業之經調整單位價格經平均加權後得出平均值為每平方呎23,141港元(根據可出售面積計算得出)，該平均值已應用於該物業一樓部分的估值。

由於該物業二樓部分的樓層及大小與一樓部分不同，故已在樓層及大小方面對一樓部分的單位價格作出進一步調整，得出二樓部分的單位價格如下：

樓層：	-4.0%
大小：	+0.3%
二樓可出售單位 價格：	每平方呎22,282港元(根據可出售面積計算得出)

通過將上述單位價格應用於該物業各樓層，吾等根據市場法得出的估值約為693,000,000港元。

8. 於利用收入法一年期及復歸分析法進行該物業估值以進行核對之過程中，吾等已分別按適當年期收益率及復歸收益率將現時租金收入及市場租金收入資本化。吾等於估值中採用之參數載列如下：

復歸收益率：	3.50%
年期收益率：	3.25%
市場租金：	地下零售：基於可出售面積，每月每平方呎546.4港元 樓上零售：基於可出售面積，每月每平方呎54.8港元

市場租金乃經分析附近相關租賃交易而得出，其中地下及樓上單位租金按可出售面積計算分別為每月每平方呎546.2港元至658.8港元及56.5港元至68.2港元。與市場租金收入相比，由於現有單一整幢租約提供潛在錨點折扣，故過往租金收入被視為相對較低。

3.50%的復歸收益率乃經參考由香港特別行政區政府差餉物業估價署刊發的現行零售物業市場回報率而採納。就年期收益率而言，其乃對現行市場回報率採用下調25個基點得出，以反映現有租約於租期的租金擔保。

根據收入法一年期及復歸分析法得出的估值約為693,000,000港元。由於收入法一年期及復歸分析法的估值結果與市場法的估值結果一致，吾等認為估值結論準確合理。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止財政年度各年之財務資料已披露於以下文件，該等文件已刊發在聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.easyknit.com>)以供參考：

- (i) 截至2025年3月31日止年度之本集團年報(第96至253頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0721/2025072100673_c.pdf
- (ii) 截至2024年3月31日止年度之本集團年報(第103至254頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0722/2024072200400_c.pdf
- (iii) 截至2023年3月31日止年度之本集團年報(第99至273頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0721/2023072100460_c.pdf

2. 營運資金

董事認為，經考慮本集團目前的財務資源及出售公司出售事項的潛在影響，本集團有足夠的營運資金應付本通函日期起計未來至少十二個月的目前需要。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

3. 債務聲明

於2025年9月30日(即確定本通函所載本債務聲明所載資料之最後實際可行日)，本集團之未償還銀行借貸約為1,296,391,000港元，由本公司擔保，並以本集團若干物業作抵押。該等銀行借貸乃以本集團於2025年9月30日賬面值分別約為93,586,000港元、831,000,000港元及1,726,047,000港元之租約物業、投資物業、及持作出售物業作抵押。

除上文所披露者外，於2025年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已獲授權或已增設但未發行、已發行及尚未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務或其他重大或然負債。

4. 餘下集團之財務及經營前景

本集團主要從事以物業發展及物業投資為核心業務之物業發展、物業投資、證券投資及其他及貸款融資業務。

本集團認同香港政府的觀點，即香港經濟在2025年仍面對非常具挑戰性的外圍環境，同時亦有不少正面因素。本集團預期，儘管美國的經貿政策為2025年的減息步伐帶來不確定性，當主要央行為支持其經濟增長而逐步放寬貨幣政策，導致利率開始放緩時，香港房地產市場的信心將會逐步恢復。歐洲央行亦表示，倘若通脹大致趨向其目標水平，該行將會進一步下調利率。根據國際貨幣基金組織的最新預測，全球經濟將於2025年增長3.3%，略高於去年。

物業發展方面，位於九龍塘延文禮士道的住宅項目「雋睿」於截至2025年3月31日止年度繼續銷售。於本公司截至2025年3月31日止年度之年報日期，52個放售單位及5個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為968,397,000港元。本集團亦於2023年11月放售其位於何文田窩打老道的另一個住宅項目「譽林」。於本公司截至2025年3月31日止年度之年報日期，22個放售單位已出售，累計已訂約銷售額約為220,953,000港元。餘下集團將繼續出售「雋睿」及「譽林」的餘下單位。漆咸道北項目的入伙紙已於2025年3月獲得。

物業投資方面，本集團的投資物業組合包括位於香港的住宅、商業及工業單位。於截至2025年3月31日止年度，本集團來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入約17,152,000港元，增加約12.0%。本集團投資物業的出租率保持良好，於2025年3月31日，住宅、商業及工業單位的出租率分別為0.0%、98.7%及75.6%。餘下集團致力於提供優質物業管理服務，其收入亦將為餘下集團業績作出貢獻。

證券投資方面，本集團投資多元化的投資組合，包括上市股本證券及可換股票據，當中根據：(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。

貸款融資方面，目標客戶群一般是有短期資金需要，並可就借貸盡力提供抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。本集團一般提供短期貸款。就截至2025年3月31日止年度的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款約為97%，而超過1年但在3年以內則約為3%。還款條款及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

展望未來，餘下集團將繼續集中精力於發展其現有主要業務，並在營運中實行審慎的資本管理及方法。餘下集團將繼續密切關注市場變化，強化其業務的主要分部，同時探索其他潛在機會，以期為股東提供穩定和可觀的回報，並為餘下集團持份者帶來增值。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日，自2025年3月31日(即本公司最近刊發之經審核財務報表編製日期)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動。

下文載列卓益發展有限公司(「卓益」)於2023年、2024年及2025年3月31日2025年8月31日的未經審核財務狀況表及卓益截至2025年3月31日止三個年度各年及截至2024年及2025年8月31日止五個月(「有關期間」)的未經審核損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及解釋附註，已由申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「審閱歷史財務報表的委聘」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。因此，申報會計師不會發表審核意見。申報會計師已發出無保留審閱報告。

財務資料

A. 損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2023年 港元	2024年 港元	2025年 港元	2024年 港元	2025年 港元
營業額	11,754,500	11,100,000	11,100,000	4,625,000	4,625,000
其他收入	3,890,775	1,357,914	881,631	536,468	436,922
投資物業公平值變動產生的 收益/(虧損)	53,000,000	(27,000,000)	(11,000,000)	-	11,000,000
按公平值計入損益(「按公平值計入 損益」)之金融資產之公平值 變動(虧損)/收益	(12,992,756)	7,478,840	(7,238,493)	(21,242,540)	(6,226,545)
按攤銷成本計量之其他債務工具之 (減值虧損)/減值虧損撥回	(148,650)	716,800	-	-	-
行政開支	(14,000,748)	(16,456,137)	(18,497,890)	(8,947,261)	(6,953,802)
融資成本	(13,965,409)	(18,650,265)	(16,696,929)	(7,446,488)	(4,474,657)
除稅前溢利/(虧損)	27,537,712	(41,452,848)	(41,451,681)	(32,474,821)	(1,593,082)
所得稅抵免/(開支)	24,527	(118,272)	8,384,460	-	-
本年度/本期間溢利/(虧損)及 全面收入/(開支)總額	<u>27,562,239</u>	<u>(41,571,120)</u>	<u>(33,067,221)</u>	<u>(32,474,821)</u>	<u>(1,593,082)</u>

B. 財務狀況表

	2023年 港元	於3月31日 2024年 港元	2025年 港元	於8月31日 2025年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	—	—	—	—
投資物業	720,000,000	693,000,000	682,000,000	693,000,000
按攤銷成本計量之其他債務工具	12,083,200	—	—	—
遞延稅項資產	118,272	—	—	—
	<u>732,201,472</u>	<u>693,000,000</u>	<u>682,000,000</u>	<u>693,000,000</u>
流動資產				
按公平值計入損益之金融資產	63,996,660	71,475,500	46,254,800	51,626,160
預付款項、按金及其他應收款項	373,574	181,382	181,298	191,834
應收最終控股公司款項	389,142,420	325,192,106	313,636,946	294,289,008
應收一間同系附屬公司款項	999,874	901,073	946,109	959,874
銀行結餘	833,391	860,081	14,211	10,339
	<u>455,345,919</u>	<u>398,610,142</u>	<u>361,033,364</u>	<u>347,077,215</u>
流動負債				
已收租金按金及預收租金	3,146,121	3,146,121	3,146,121	3,098,820
預提及其他應付款項	1,698,843	1,398,007	1,240,648	978,410
應付同系附屬公司款項	10,556,694	9,389,070	19,087,772	22,708,117
應付稅項	8,384,460	8,384,460	—	—
有抵押銀行借貸	107,914,025	231,977,070	227,549,005	222,538,617
	<u>131,700,143</u>	<u>254,294,728</u>	<u>251,023,546</u>	<u>249,323,964</u>
流動資產淨值	<u>323,645,776</u>	<u>144,315,414</u>	<u>110,009,818</u>	<u>97,753,251</u>
資產總額減流動負債	<u>1,055,847,248</u>	<u>837,315,414</u>	<u>792,009,818</u>	<u>790,753,251</u>
非流動負債				
有抵押銀行借貸	263,509,051	86,548,337	74,309,962	74,646,477
	<u>263,509,051</u>	<u>86,548,337</u>	<u>74,309,962</u>	<u>74,646,477</u>
資產淨值	<u>792,338,197</u>	<u>750,767,077</u>	<u>717,699,856</u>	<u>716,106,774</u>
資本及儲備				
股本	2	2	2	2
保留盈利	792,338,195	750,767,075	717,699,854	716,106,772
	<u>792,338,197</u>	<u>750,767,077</u>	<u>717,699,856</u>	<u>716,106,774</u>
權益總額	<u>792,338,197</u>	<u>750,767,077</u>	<u>717,699,856</u>	<u>716,106,774</u>

C. 權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2022年4月1日	2	764,775,956	764,775,958
本年度溢利及全面收益總額	—	27,562,239	27,562,239
於2023年3月31日及 2023年4月1日	2	792,338,195	792,338,197
本年度虧損及全面開支總額	—	(41,571,120)	(41,571,120)
於2024年3月31日及 2024年4月1日	2	750,767,075	750,767,077
本年度虧損及全面開支總額	—	(33,067,221)	(33,067,221)
於2025年3月31日及 2025年4月1日	2	717,699,854	717,699,856
本期間虧損及全面開支總額	—	(1,593,082)	(1,593,082)
於2025年8月31日	2	716,106,772	716,106,774
於2024年4月1日	2	750,767,075	750,767,077
本期間虧損及全面開支總額	—	(32,474,821)	(32,474,821)
於2024年8月31日	2	718,292,254	718,292,256

D. 現金流量表

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2023年 港元	2024年 港元	2025年 港元	2024年 港元	2025年 港元
來自經營活動之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	27,537,712	(41,452,848)	(41,451,681)	(32,474,821)	(1,593,082)
經調整：					
上市投資的股息收入	(2,649,026)	(851,232)	(836,580)	(516,736)	(423,154)
物業、廠房及設備之折舊	1,935	—	—	—	—
利息收入	(1,241,749)	(506,682)	(45,051)	(19,732)	(13,768)
融資成本	13,965,409	18,650,265	16,696,929	7,446,488	4,474,657
投資物業公平值變動產生的 (收益)／虧損	(53,000,000)	27,000,000	11,000,000	—	(11,000,000)
按攤銷成本計量之其他債務 工具之減值虧損／(減值虧 損撥回)	148,650	(716,800)	—	—	—
按公平值計入損益之 金融資產之公平值變動 虧損／(收益)	12,992,756	(7,478,840)	7,238,493	21,242,540	6,226,545
營運資金變動前之經營現金 流量	(2,244,313)	(5,356,137)	(7,397,890)	(4,322,261)	(2,328,802)
預付款項、按金及其他應收 款項之變動	4,258,955	7,293	84	(46,140)	(10,536)
預提及其他應付款項之變動	(592,999)	—	83,519	148,654	280,235
已收租金按金及預收租金之 變動	(3,591,750)	—	—	—	(47,301)
用於營運之現金	(2,170,107)	(5,348,844)	(7,314,287)	(4,219,747)	(2,106,404)
已收股息	2,649,026	851,232	836,580	516,736	423,154
來自／(用於)經營活動之 現金淨額	478,919	(4,497,612)	(6,477,707)	(3,703,011)	(1,683,250)

	截至3月31日止年度			截至8月31日止五個月	
	2023年 港元	2024年 港元	2025年 港元	2024年 港元	2025年 港元
來自投資活動之現金流量					
出售按公平值計入損益之 金融資產所得款項	24,826,830	—	17,982,207	—	—
償還按攤銷成本計量之 債務工具所得款項	3,200,000	12,800,000	—	—	—
購入按公平值計入損益之 金融資產	(6,000,000)	—	—	—	(11,597,905)
已收利息	1,427,355	691,581	15	9	3
一間同系附屬公司還款	13,654,970	98,801	—	—	—
最終控股公司還款	25,779,824	63,950,314	11,555,160	12,666,580	19,347,938
投資活動所得現金淨額	62,888,979	77,540,696	29,537,382	12,666,589	7,750,036
來自融資活動之現金流量					
籌集銀行借貸	6,000,000	—	—	—	—
償還銀行借貸	(65,010,970)	(52,897,669)	(16,666,440)	(4,698,577)	(4,673,873)
已付利息	(12,404,566)	(18,951,101)	(16,907,140)	(7,520,815)	(4,978,797)
支付貸款安排費用	—	—	(30,667)	—	(38,333)
來自同系附屬公司墊款／ (同系附屬公司還款)	8,811,316	(1,167,624)	9,698,702	4,606,130	3,620,345
用於融資活動之現金淨額	(62,604,220)	(73,016,394)	(23,905,545)	(7,613,262)	(6,070,658)
現金及現金等價物之增加／ (減少)淨額	763,678	26,690	(845,870)	1,350,316	(3,872)
年初／期初現金及現金等 價物	69,713	833,391	860,081	860,081	14,211
年末／期末現金及現金等 價物，指銀行結餘	833,391	860,081	14,211	2,210,397	10,339

財務資料附註

1. 一般資料

於2025年10月10日，Easyknit Properties Holdings Limited (「**Easyknit Properties**」) 與高山企業有限公司 (「**高山**」) 訂立買賣協議，據此 (其中包括) Easyknit Properties (作為賣方) 有條件同意出售而高山 (作為買方) 有條件同意購買卓益 (本公司之間接全資附屬公司) 之全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總額 (按等額基準計算) (「**出售事項**」)。出售事項完成後，卓益將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料的編製基準

卓益之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就出售事項刊發之通函。

截至2025年3月31日止三個年度各年及截至2024年及2025年8月31日止五個月之未經審核財務資料所載金額乃根據本公司編製年度財務報表所採納的相關會計政策確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則。

未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告，並應與本公司的年度財務報表一併閱讀。

緒言

隨附的交易後集團之未經審核備考財務資料已編製，以說明根據買賣協議之條款及條件出售卓益全部已發行股本(「出售事項」)對本集團於2025年3月31日財務狀況之影響，猶如該出售事項已於2025年3月31日進行，以及對本集團截至2025年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如該出售事項已於2024年4月1日進行。

交易後集團截至2025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本集團截至2025年3月31日止年度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(摘錄自本集團截至2025年3月31日止之年報)以及根據卓益截至2025年3月31日止年度之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄三所載卓益的財務資料)而編製(猶如出售事項已於2024年4月1日完成)。

交易後集團於2025年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2025年3月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2025年3月31日止年度之年報)以及卓益於2025年3月31日之未經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄三所載卓益的財務資料)而編製(猶如出售事項已於2025年3月31日完成)。

交易後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，基於交易後集團未經審核的備考財務資料之性質，倘出售事項實際上於所示日期進行，則可能無法反映出交易後集團可能獲得的實際財務狀況、經營業績或現金流量的真實情況。此外，交易後集團的未經審核備考財務資料並不旨在預測交易後集團的未來財務狀況、經營成果或現金流量。

交易後集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團之財務資料及附錄三所載卓益之財務資料以及其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

A. 交易後集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2025年 3月31日 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	交易後集團 未經審核 備考總額 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	96,041	-	-	-	96,041
使用權資產	598	-	-	-	598
無形資產	500	-	-	-	500
投資物業	899,100	(682,000)	-	-	217,100
於一間聯營公司的權益	228,279	-	-	6,788	235,067
於合營公司的權益	91	-	-	-	91
按公平值計入損益(「按公平 值計入損益」)之金融資產	69,993	-	269,555	-	339,548
應收貸款	3,000	-	-	-	3,000
按金	285	-	-	-	285
非流動資產總額	<u>1,297,887</u>	<u>(682,000)</u>	<u>269,555</u>	<u>6,788</u>	<u>892,230</u>
流動資產					
持作出售發展物業	696,000	-	-	-	696,000
持作出售物業	1,120,130	-	-	-	1,120,130
貿易及其他應收款項	38,961	(181)	-	-	38,780
按公平值計入損益之 金融資產	69,571	(46,255)	33,846	-	57,162
應收貸款	89,102	-	-	-	89,102
按攤銷成本計量之債務工具	2,206	-	-	-	2,206
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面 收益」)之債務工具	463	-	-	-	463
應收最終控股公司款項	-	(313,637)	313,637	-	-
應收一間同系附屬公司款項	-	(946)	946	-	-
現金及現金等價物	15,638	(14)	(1,040)	-	14,584
流動資產總額	<u>2,032,071</u>	<u>(361,033)</u>	<u>347,389</u>	<u>-</u>	<u>2,018,427</u>

附錄四

交易後集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於2025年 3月31日 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	交易後集團 未經審核 備考總額 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	96,821	(4,386)	-	-	92,435
合約負債	19,066	-	-	-	19,066
應付一名非控股股東款項	174,568	-	-	-	174,568
應付同系附屬公司款項	-	(19,088)	19,088	-	-
應付稅項	37,159	-	-	-	37,159
租賃負債	574	-	-	-	574
有抵押銀行借貸	1,112,302	(227,549)	(120,000)	-	764,753
流動負債總額	<u>1,440,490</u>	<u>(251,023)</u>	<u>(100,912)</u>	<u>-</u>	<u>1,088,555</u>
流動資產淨值	<u>591,581</u>	<u>(110,010)</u>	<u>448,301</u>	<u>-</u>	<u>929,872</u>
總資產減流動負債	<u>1,889,468</u>	<u>(792,010)</u>	<u>717,856</u>	<u>6,788</u>	<u>1,822,102</u>
非流動負債					
有抵押銀行借貸	161,935	(74,310)	-	-	87,625
租賃負債	52	-	-	-	52
遞延稅項負債	916	-	-	-	916
非流動負債總額	<u>162,903</u>	<u>(74,310)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,593</u>
資產淨值	<u>1,726,565</u>	<u>(717,700)</u>	<u>717,856</u>	<u>6,788</u>	<u>1,733,509</u>
資本及儲備					
股本	7,399	-	-	-	7,399
儲備	<u>1,720,997</u>	<u>(717,700)</u>	<u>717,856</u>	<u>6,788</u>	<u>1,727,941</u>
本公司擁有人應佔權益	1,728,396	(717,700)	717,856	6,788	1,735,340
非控股權益	<u>(1,831)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,831)</u>
權益總額	<u>1,726,565</u>	<u>(717,700)</u>	<u>717,856</u>	<u>6,788</u>	<u>1,733,509</u>

未經審核備考綜合財務狀況表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2025年3月31日止年度之年報所載本集團於2025年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指剔除卓益於2025年3月31日之資產及負債，猶如出售事項已於2025年3月31日進行。卓益之財務資料摘錄自本通函附錄三所載卓益的財務資料中所載卓益截至2025年3月31日之未經審核財務狀況表。
3. 就備考目的而言，假設出售事項已於2025年3月31日完成，本集團已失去對卓益的控制權，並不再將卓益作為附屬公司入賬。購買價款將透過高山發行之2025年可換股票據結付。計算的詳細內容如下：

千港元

出售下列項目所收取之代價：

2025年可換股票據(假設於2025年9月30日之公平值)*	269,555
--------------------------------	---------

出售下列項目之資產淨值：

卓益於2025年3月31日的資產淨值	717,700
--------------------	---------

減：

– 向卓益之債務轉移	(120,000)
– 證券轉讓	(33,846)
– 卓益應付款項結餘(即借方淨額)	(295,495)

268,359

出售事項之收益：

已收代價	269,555
------	---------

出售之資產淨值	(268,359)
---------	-----------

出售事項直接應佔之估計交易成本：

– 轉讓股份之印花稅	(718)
– 專業費用及其他交易成本	(322)

156

- * 2025年可換股票據採用的估價方法為柏力克－舒爾斯模型。所採用的方法與2023年可換股票據一致。管理層認為，就備考目的而言，以於2025年9月30日(最後實際可行日)的估值釐定2025年可換股票據的公平值更為適合，即使用最新的可用輸入數據(例如現貨股價、無風險利率及波動率)對2025年可換股票據進行估值。

該調整指：

- (i) 誠如買賣協議所載，出售股份代價(相等於卓益於2025年3月31日的資產淨值)約717,700,000港元可透過扣除一筆相等於以下各項的金額作出調整：(i)就出售事項前來自本公司另一間全資附屬公司的另一筆銀行貸款約120,000,000港元向卓益作出的債務轉移；(ii)百福控股有限公司之42,308,000股股份將於出售事項前以約33,846,000港元轉讓予本公司另一間全資附屬公司；及(iii)應收本公司款項約313,637,000港元、應收本公司一間附屬公司款項約946,000港元及應付本公司其他附屬公司款項約19,088,000港元，上述三筆款項於2025年3月31日的借方結餘總額約295,495,000港元已出售予高山。

經上述調整後之購買價款約為268,359,000港元，將透過高山發行之2025年可換股票據支付；

- (ii) 於債務轉移後終止確認出售予高山之卓益應付款項結餘(即借方淨額)及銀行貸款約120,000,000港元；
- (iii) 高山發行的2025年可換股票據之公平值，作為於2025年3月31日已付之購買價款(分類為按公平值計入損益之金融資產)。其假設為獨立估值師誠迅評估有限公司就備考目的於2025年9月30日所進行估值之公平值約269,555,000港元；
- (iv) 支付出售事項直接應佔之估計交易成本約1,040,000港元；及
- (v) 出售事項之收益約156,000港元於損益確認。

4. 於2025年3月31日，本集團及高山(作為本集團採用權益法入賬之聯營公司)持有當時已發行高山股份的8.11%。該調整指於一間聯營公司之權益增加約6,788,000港元，該增加乃由於出售事項後高山集團之資產淨值變動所致。於一間聯營公司之權益增加之計算詳細內容如下：

於2025年3月31日	千港元
高山集團之資產淨值變動(附註)：	
自卓益收購之資產淨值(見附註3出售之資產淨值)	268,359
代價-2025年可換股票據負債部分	(183,506)
高山集團收購直接應佔之估計交易成本	(1,160)
	<u>83,693</u>

附註：

出售事項後高山集團之資產淨值變動約83,693,000港元乃按自卓益收購之資產淨值約268,359,000港元減去購買價款(僅為2025年可換股票據之負債部分，其於高山集團非流動負債中入賬列為可換股票據)約183,506,000港元及高山支付之估計交易成本約1,160,000港元計算得出。

誠如買賣協議所載，購買價款將透過高山發行的2025年可換股票據結算。高山發行的2025年可換股票據之公平值，作為於2025年3月31日已付之購買價款。其假設為獨立估值師誠迅評估有限公司就備考目的於2025年9月30日所進行估值之公平值約269,555,000港元(分別包含負債部分及權益部分約183,506,000港元及86,049,000港元)。

於2025年3月31日

千港元

本集團於高山集團之權益賬面值：

高山集團擁有人應佔資產淨值(於出售事項前)

2,814,785

高山集團資產淨值變動

83,693

高山集團擁有人應佔資產淨值(於出售事項後)

2,898,478

本集團於高山集團之權益比例

8.11%

235,067

一間聯營公司之權益變動：

本集團於高山集團之權益賬面值(於出售事項後)

235,067

本集團於高山集團之權益賬面值(於出售事項前)

(228,279)6,788

5. 概未就本集團於2025年3月31日後之任何交易結果或所進行之其他交易作出任何調整。

B. 交易後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至2025年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)		千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
持續經營業務										
營業額										
銷售物業	466,837	-	-	-	-	-	-	-	-	466,837
租金收入	16,009	(11,100)	-	-	-	-	-	-	-	4,909
來自貸款融資之利息收入	4,500	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500
樓宇管理	1,143	-	-	-	-	-	-	-	-	1,143
	488,489	(11,100)	-	-	-	-	-	-	-	477,389
銷售物業及提供服務成本	(505,541)	-	-	-	-	-	-	-	-	(505,541)
毛損	(17,052)	(11,100)	-	-	-	-	-	-	-	(28,152)
其他收入、收益及虧損	16,360	(882)	-	45	13,420	-	-	-	-	28,943
分銷及銷售成本	(51,791)	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,791)
行政開支	(47,706)	18,498	-	-	-	-	-	-	-	(29,208)
撇減持作出售發展物業淨額	(10,200)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,200)
撇減持作出售物業	(18,307)	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,307)
投資物業之公平值變動虧損	(17,130)	11,000	-	-	-	-	-	-	-	(6,130)
贖回部分可換股票據之虧損	(13,825)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,825)
更改可換股票據條款之收益	33,154	-	-	-	-	-	-	-	-	33,154
出售一間附屬公司之收益	-	-	14,360	-	-	-	-	-	-	14,360
按公平值計入損益之金融資產之公平值 變動虧損淨額	(14,361)	7,238	-	-	-	(11,155)	-	-	-	(18,278)
金融資產之減值虧損撥回淨額：										
- 應收貸款	2,013	-	-	-	-	-	-	-	-	2,013
視作收購一間聯營公司日期之議價收購 收益	244,996	-	-	-	-	-	-	-	-	244,996
分佔一間聯營公司業績	(27,803)	-	-	-	-	-	(5,734)	-	-	(33,537)
分佔一間合營公司業績	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)
融資成本	(69,565)	16,697	-	-	5,894	-	-	-	-	(46,974)
除稅前溢利	8,778	41,451	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	-	67,059
稅項抵免/(開支)	6,790	(8,384)	-	-	-	-	-	-	-	(1,594)
來自持續經營業務之本年度溢利	15,568	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	-	65,465

附錄四

交易後集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至2025年 3月31日 止年度 千港元 (附註1) 千港元 (附註2) 千港元 (附註3) 千港元 (附註4) 備考調整 千港元 (附註5) 千港元 (附註6) 千港元 (附註7) 千港元 (附註8)								交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
已終止經營業務									
來自已終止經營業務之本年度虧損	(733,263)	-	-	-	-	-	-	-	(733,263)
本年度虧損	(717,695)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	(667,798)
其他全面收益									
隨後將不會重新分類至損益之項目：									
租約物業轉撥至投資物業之									
公平值收益	8,986	-	-	-	-	-	-	-	8,986
隨後可能重新分類至損益之項目：									
按公平值計入其他全面收益之債務工									
具之公平值變動	153	-	-	-	-	-	-	-	153
應佔一間聯營公司之其他全面收益	525	-	-	-	-	-	-	6,979	7,504
於視作出售附屬公司時重新分類至損									
益之匯兌儲備	12,981	-	-	-	-	-	-	-	12,981
於視作出售附屬公司時重新分類至									
損益之按公平值計入其他全面收益									
儲備	9,898	-	-	-	-	-	-	-	9,898
於視作出售附屬公司時重新分類至損									
益之庫存股份	6,468	-	-	-	-	-	-	-	6,468
本年度之其他全面收益	39,011	-	-	-	-	-	-	6,979	45,990
本年度之全面開支總額	(678,684)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	6,979	(621,808)
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)：									
- 來自持續經營業務	15,595	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	65,492
- 來自已終止經營業務	(733,263)	-	-	-	-	-	-	-	(733,263)
本公司擁有人應佔本年度虧損	(717,668)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	(667,771)

	本集團 截至2025年 3月31日 止年度								交易後 集團 未經審核 備考總額
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元
非控股權益應佔本年度虧損：									
- 來自持續經營業務	(27)	-	-	-	-	-	-	-	(27)
- 來自已終止經營業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益應佔本年度虧損	(27)	-	-	-	-	-	-	-	(27)
本年度虧損	(717,695)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	-	(667,798)
本公司擁有人應佔全面開支總額：									
- 來自持續經營業務	25,259	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	6,979	82,135
- 來自已終止經營業務	(703,916)	-	-	-	-	-	-	-	(703,916)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(678,657)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	6,979	(621,781)
非控股權益應佔全面開支總額：									
- 來自持續經營業務	(27)	-	-	-	-	-	-	-	(27)
- 來自已終止經營業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益應佔全面開支總額	(27)	-	-	-	-	-	-	-	(27)
本年度全面開支總額	(678,684)	33,067	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	6,979	(621,808)

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2025年3月31日止年度之年報所載本集團截至2025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. 該調整指剔除卓益截至2025年3月31日止年度之業績，猶如出售事項已於2024年4月1日進行。卓益之財務資料摘錄自本通函附錄三所載卓益之財務資料中所載卓益截至2025年3月31日止年度之未經審核損益及其他全面收益表。
3. 就備考目的而言，假設出售事項已於2024年4月1日完成，(i)本集團已失去對卓益的控制權，並不再將卓益作為附屬公司入賬；及(ii)本集團及高山(作為本集團之聯營公司)自2024年4月1日起持有當時已發行高山股份的8.11%。購買價款將透過高山發行之2025年可換股票據結付。計算的詳細內容如下：

千港元

出售下列項目所收取之代價：

2025年可換股票據(假設於2025年9月30日之公平值)	269,555
-------------------------------	---------

出售下列項目之資產淨值：

卓益於2024年4月1日的資產淨值	750,767
減：	
– 向卓益之債務轉移	(120,000)
– 證券轉讓	(59,908)
– 卓益應付款項結餘(即借方淨額)	(316,704)

254,155

出售事項之收益：

已收代價	269,555
出售之資產淨值	(254,155)
出售事項直接應佔之估計交易成本	(1,040)

14,360

出售事項現金流出淨額：

出售之現金及現金等價物	860
就出售事項直接應佔估計交易成本支付之現金	1,040

1,900

該調整指：

- (i) 誠如買賣協議所載，出售股份代價(相等於卓益於2024年4月1日的資產淨值)約750,767,000港元可透過扣除一筆相等於以下各項的金額作出調整：(i)就出售事項前來自本公司另一間全資附屬公司的另一筆銀行貸款約120,000,000港元向卓益作出的債務轉移；(ii) 59,908,000股百福控股有限公司股份將於出售事項前以約59,908,000港元轉讓予本公司另一間全資附屬公司；及(iii)應收本公司款項約325,192,000港元、應收本公司一間附屬公司款項約901,000港元及應付本公司其他附屬公司款項約9,389,000港元，上述三筆款項於2024年4月1日的借方結餘總額約316,704,000港元已出售予本公司。

經上述調整後之購買價款約254,155,000港元，將透過高山發行之2025年可換股票據支付；

- (ii) 高山發行的2025年可換股票據之公平值，作為於2024年4月1日已付之購買價款(分類為按公平值計入損益之金融資產)。其假設為獨立估值師誠迅評估有限公司就備考目的於2025年9月30日所進行估值之公平值約269,555,000港元(分別包含負債部分及權益部分約183,506,000港元及86,049,000港元)；

- (iii) 出售事項之收益約14,360,000港元於損益確認；及

4. 倘假設收購事項於2024年4月1日發生，則本集團已不再將卓益作為附屬公司入賬，亦不再將卓益應付款項結餘入賬。上述附註2包括卓益產生的公司間貸款利息收入。因此，該調整指抵銷應收本公司一間附屬公司款項約901,000港元(該款項已於完成日出售予高山)之公司間貸款利息收入約45,000港元。
5. 誠如買賣協議所載，(i)購買價款將透過高山發行的2025年可換股票據按年利率5%支付，而利息將每半年支付一次；及(ii)本公司一間附屬公司就另一筆銀行貸款約120,000,000港元向卓益進行債務轉移。倘假設出售事項於2024年4月1日發生，則2025年可換股票據之發行及債務轉移亦假設於2024年4月1日發生。該調整指(i)2025年可換股票據的5%票息收入(就備考目的而言，2025年可換股票據的本金金額假設為268,400,000港元)約13,420,000港元；及(ii)撥回與債務轉移至卓益有關之銀行貸款利息開支約5,894,000港元，當中假設該貸款按香港銀行同業拆息加1%計息，於截至2025年3月31日止年度之實際年利率為4.91%。
6. 倘假設出售事項於2024年4月1日發生，則附註3(i)所述的59,908,000股百福控股有限公司股份亦假設已於該日前轉讓。經參考附註2，按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損淨額包括59,908,000股百福控股有限公司股份的公平值變動。該調整指加回按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損淨額約11,155,000港元，該虧損淨額乃與59,908,000股百福控股有限公司股份的證券轉讓有關。

7. 就備考目的而言，假設本集團及高山(作為本集團之聯營公司)自2024年4月1日起持有當時已發行高山股份的8.11%。該調整指自出售日期至截至二零二五年三月三十一日止年度應佔一間聯營公司業績約5,734,000港元。計算的詳細內容如下：

截至2025年3月31日止年度	千港元
高山擁有人應佔本年度全面開支總額(於出售事項後)(附註(i))	(428,006)
減：	
高山擁有人應佔本年度全面開支總額(於出售事項前)	357,307
	(70,699)
本集團於高山集團之權益比例	8.11%
分佔一間合營公司業績	(5,734)

附註：

- (i) 高山擁有人應佔本年度全面開支總額(於出售事項後)之明細：

	千港元
高山擁有人應佔本年度全面開支總額(於出售事項前)	(357,307)
卓益擁有人應佔本年度全面開支總額	(33,067)
高山集團收購卓益之虧損(附註(ii))	(16,560)
融資成本(附註(iii))	(32,182)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額(附註(iv))	11,155
其他收入(附註(v))	(45)
	(428,006)

(ii) 高山集團收購卓益之虧損計算：

千港元

按公平值計量之可識別資產總淨值	
卓益確認之資產淨值	750,767
減：	
– 向卓益之債務轉移	(120,000)
– 證券轉讓	(59,908)
– 已出售予高山之卓益欠付本集團的款項(即借方淨額)	(316,704)
	<u>254,155</u>
減：購買價款	
– 2025年可換股票據(假設於2025年9月30日之公平值)	(269,555)
減：收購事項直接應佔之估計交易成本	(1,160)
	<u>(16,560)</u>

- (iii) 經參考附註5，高山將發行2025年可換股票據，並接納債務轉移。由於2025年可換股票據符合以固定金額換取固定數量權益標準，故將高山分別歸類為負債部分及權益部分。於發行日期，負債部分的公平值(假設為附註3(ii)的183,506,000港元)乃透過並無擁有相關權益部分的類似負債公平值計量而估計。其後，負債部分以攤銷成本計量，而融資成本則使用實際利率法於損益中確認。實際利率乃透過使用2025年可換股票據由發行日至到期日的現值表反推隱含利率計算得出。實際利率開支及已支付5%票息的差額計入2025年可換股票據負債部分的賬面值。

其指(i)2025年可換股票據的實際利息開支約26,288,000港元，而負債部分的實際年利率為14.09%；及(ii)就另一筆已於損益中確認的銀行貸款約120,000,000港元而向卓益作出的債務轉移產生的利息開支約5,894,000港元，其乃假設該貸款的年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%計息，實際年利率為4.91%。

- (iv) 經參考附註6，其指加回按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損淨額約11,155,000港元，該虧損淨額乃與59,908,000股百福控股有限公司股份的證券轉讓有關。

- (v) 經參考附註4，其指抵銷與應收本公司一間附屬公司款項約901,000港元(該款項已於完成日出售予高山)有關之貸款利息收入約45,000港元。

8. 就備考目的而言，假設本集團及高山(作為本集團之聯營公司)自2024年4月1日起持有當時已發行高山股份的8.11%。假設於高山確認之2025年可換股票據之權益部分約86,049,000港元(見附註3(ii))，其導致應佔一間聯營公司之其他全面收益約6,979,000港元。
9. 就備考目的而言，假設本公司持有的2025年可換股票據之公平值自出售日期至截至2025年3月31日止年度並無變動。
10. 除上文附註5、7及9外，所有調整均無構成持續影響。
11. 尚未作出任何調整以反映本集團於2025年3月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

C. 交易後集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團							交易後集團
	截至2025年							未經審核
	3月31							備考總額
	日止年度							
	備考調整							
	千港元	千港元	千港元	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)	
來自經營活動之現金流量								
除稅前虧損	(724,485)	41,451	14,360	45	19,314	(11,155)	(5,734)	(666,204)
經調整：								
利息收入	(9,881)	45	-	(45)	(13,420)	-	-	(23,301)
利息開支	69,565	(16,697)	-	-	(5,894)	-	-	46,974
物業、廠房及設備之折舊	2,894	-	-	-	-	-	-	2,894
使用權資產之折舊	499	-	-	-	-	-	-	499
來自投資之股息收入	(1,799)	837	-	-	-	-	-	(962)
投資物業之公平值變動虧損	17,130	(11,000)	-	-	-	-	-	6,130
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	12	-	-	-	-	-	-	12
贖回部分可換股票據之虧損	13,825	-	-	-	-	-	-	13,825
出售一間附屬公司之收益	-	-	(14,360)	-	-	-	-	(14,360)
更改可換股票據條款之收益	(33,154)	-	-	-	-	-	-	(33,154)
視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益	(244,996)	-	-	-	-	-	-	(244,996)
視作出售附屬公司之虧損	733,263	-	-	-	-	-	-	733,263
撇減持作出售發展物業淨額	10,200	-	-	-	-	-	-	10,200
撇減持作出售物業	18,307	-	-	-	-	-	-	18,307
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額	14,361	(7,238)	-	-	-	11,155	-	18,278
應收貸款之減值虧損撥回淨額	(2,013)	-	-	-	-	-	-	(2,013)
分佔一間聯營公司業績	27,803	-	-	-	-	-	5,734	33,537
分佔合營公司業績	5	-	-	-	-	-	-	5

附錄四

交易後集團之未經審核備考財務資料

	本集團							交易後集團
	截至2025年							未經審核
	3月31							備考總額
	日止年度							
	備考調整							
	千港元	千港元	千港元	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)	
營運資金變動前之經營現金流量	(108,464)	7,398	-	-	-	-	-	(101,066)
持作出售發展物業增加	(141,645)	-	-	-	-	-	-	(141,645)
持作出售物業減少	503,987	-	-	-	-	-	-	503,987
按公平值計入損益之金融資產								
減少	33,974	(17,982)	-	-	-	14,906	-	30,898
貿易及其他應收款項增加	(3,355)	-	-	-	-	-	-	(3,355)
應收貸款減少	50,305	-	-	-	-	-	-	50,305
貿易及其他應付款項增加	34,105	(83)	-	-	-	-	-	34,022
合約負債減少	(16,274)	-	-	-	-	-	-	(16,274)
來自經營之現金	352,633	(10,667)	-	-	-	14,906	-	356,872
已收股息	1,799	(837)	-	-	-	-	-	962
來自貸款融資的已收利息	4,500	-	-	-	-	-	-	4,500
來自經營活動之現金淨額	358,932	(11,504)	-	-	-	14,906	-	362,334
來自投資活動之現金流量								
按公平值計入損益之金融資產之								
出售/到期之所得款項	59,000	-	-	-	-	-	-	59,000
其他已收利息	5,381	-	-	-	13,420	-	-	18,801
提取三個月以上之定期存款	1,400	-	-	-	-	-	-	1,400
視作出售附屬公司產生的								
現金流出淨額	(299,717)	-	-	-	-	-	-	(299,717)
收購一間聯營公司的								
額外股本權益	(5,048)	-	-	-	-	-	-	(5,048)
購入物業、廠房及設備	(85)	-	-	-	-	-	-	(85)
來自最終控股公司的還款	-	(11,555)	-	11,555	-	-	-	-
出售事項之現金流出淨額	-	-	(1,900)	-	-	-	-	(1,900)
用於投資活動之現金淨額	(239,069)	(11,555)	(1,900)	11,555	13,420	-	-	(227,549)

	本集團							交易後集團
	截至2025年							未經審核
	3月31							備考總額
	日止年度							
	備考調整							
	千港元	千港元	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)	
來自融資活動之現金流量								
籌集銀行借貸	121,066	-	-	-	-	-	-	
來自一間聯營公司的貸款	50,000	-	-	-	-	-	-	
償還銀行借貸	(451,667)	16,666	-	-	-	-	-	
已付利息	(92,323)	16,907	-	-	5,894	-	-	
來自同系附屬公司的墊款	-	(9,699)	-	9,699	-	-	-	
向一位非控股股東還款	(37,963)	-	-	-	-	-	-	
償還租賃負債	(487)	-	-	-	-	-	-	
支付貸款安排費用	(239)	31	-	-	-	-	-	
用於融資活動之現金淨額	(411,613)	23,905	-	9,699	5,894	-	-	
現金及現金等價物減少淨額	(291,750)	846	(1,900)	21,254	19,314	14,906	-	
年初現金及現金等價物	307,435	-	-	-	-	-	-	
外匯匯率變動之影響	(47)	-	-	-	-	-	-	
年末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	15,638	846	(1,900)	21,254	19,314	14,906	-	

未經審核備考綜合現金流量表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2025年3月31日止年度之年報所載本集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該調整指剔除卓益截至2025年3月31日止年度之現金流量，猶如出售事項已於2024年4月1日進行。卓益之財務資料摘錄自本通函附錄三所載卓益之財務資料中所載卓益截至2025年3月31日止年度之未經審核現金流量表。
3. 就備考目的而言，假設出售事項已於2024年4月1日完成，(i)本集團已失去對卓益的控制權，並不再將卓益作為附屬公司入賬；及(ii)本集團及高山(作為本集團之聯營公司)自2024年4月1日起持有當時已發行高山股份的8.11%。

經參考未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註3，該調整指(i)確認出售事項之收益約14,360,000港元；及(ii)出售事項之現金流出淨額約1,900,000港元，用於支付出售事項直接應佔之估計交易成本約1,040,000港元及出售卓益之現金及現金等價物約860,000港元。

4. 經參考未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註4，該調整指抵銷：(i)「銀行及其他利息收入」約45,000港元；(ii)「來自最終控股公司的還款」約11,555,000港元；及(iii)「來自同系附屬公司的墊款」約9,699,000港元，其與於完成日出售予高山之卓益應付款項結餘有關。
5. 經參考未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註5，該調整指(i)自2025年可換股票據收取的5%票息收入(就備考目的而言，2025年可換股票據的本金金額假設為268,400,000港元)約13,420,000港元；及(ii)撥回與債務轉移至卓益有關之銀行貸款利息開支付款約5,894,000港元，當中假設該貸款按香港銀行同業拆息加1%計息，於截至2025年3月31日止年度之實際年利率為4.91%。
6. 經參考未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註6，該調整指(i)加回「按公平值計入損益之金融資產公平值變動虧損」約11,155,000港元，其與59,908,000股百福控股有限公司股份的證券轉讓有關；及(ii)加回「按公平值計入損益之金融資產減少」約14,906,000港元，其與截至2025年3月31日止年度出售百福控股有限公司股份之所得款項有關。
7. 經參考未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註7，該調整指自出售日期至截至二零二五年三月三十一日止年度應佔一間聯營公司業績約5,734,000港元。詳情載於交易後集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註7。
8. 高山發行之2025年可換股票據分類為按公平值計入損益之金融資產，其於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。就備考目的而言，假設本公司持有的2025年可換股票據之公平值自出售日期至截至2025年3月31日止年度並無變動。
9. 除上文附註5、7及8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本集團於2025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。



敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就永義國際集團有限公司「貴公司」董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括截至2025年3月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2025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2025年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註並刊載於 貴公司日期為2025年11月25日之通函第IV-2至IV-17頁。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明根據買賣協議之條款及條件出售卓益發展有限公司全部已發行股本(「出售事項」)對 貴集團於2025年3月31日財務狀況以及 貴集團截至2025年3月31日止年度財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於2025年3月31日及2024年4月1日進行。作為此過程的一部分，董事已從 貴集團截至2025年3月31日止年度的經審核綜合財務報表中(當中已發佈核數師報告)提取了有關 貴集團財務狀況、財務業績和現金流量的資料。

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(「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管理

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管理準則第1號，其規定本事務所設計、實施並運作品質管理系統，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或程序。

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。

於由貴公司刊發之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貴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2025年3月31日及2024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 貴集團之性質、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 貴集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

2025年11月25日

下文載列有關本集團分別截至2025年3月31日止財政年度(「**2025財年**」)、2024年3月31日止財政年度(「**2024財年**」)及2023年3月31日止財政年度(「**2023財年**」)之業務及表現之管理層討論及分析，乃分別摘錄自本集團2025財年、2024財年及2023財年各年的經審核綜合財務報表。

截至2025年3月31日止年度

財務業績

2025財年，本集團來自持續經營業務的營業額約為488,489,000港元，而2024財年約為196,421,000港元(經重列)，增加約292,068,000港元或約148.7%，主要由於物業銷售增加。2025財年的毛利率由於毛損並不適用(2024財年：約15.7%)。2025財年，本集團來自已終止經營業務的營業額為零，而2024財年約為30,693,000港元(經重列)，減少約30,693,000港元或100%。

2025財年，股東應佔本集團綜合虧損約為717,668,000港元，而2024財年虧損為253,235,000港元(經重列)。虧損淨額增加主要由於(其中包括)視作出售附屬公司之虧損，部分被(i)撇減持作出售物業減少；(ii)投資物業之公平值變動虧損減少；(iii)更改可換股票據條款之收益；及(iv)視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益所抵銷。

2025財年，來自持續經營業務的綜合溢利約為15,568,000港元，而2024財年虧損約為228,435,000港元(經重列)。來自已終止經營業務的綜合虧損為733,263,000港元，而2024財年虧損約為180,124,000港元(經重列)。

於2025財年，來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損為9.71港元，而2025財年來自持續及已終止經營業務的每股攤薄虧損為10.09港元。於2024財年，來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損分別為3.50港元(經重列)及4.20港元(經重列)。

末期股息

董事會不建議派付2025財年末期股息(2024財年：無)。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

物業發展分部包括香港住宅物業。

於2025財年，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為466,837,000港元(2024財年：約169,971,000港元(經重列))。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

窩打老道項目－「譽林」

本集團於2023年11月放售位於香港九龍何文田窩打老道93號的該住宅項目「譽林」。譽林位於何文田(一個著名的住宅區)，連接龐大的交通網絡，並擁有廣泛的頂尖教育網絡。該項目共有56套豪華公寓，實用面積介乎260平方呎至2,597平方呎，樓高20層，地下兩層為停車場，建築設計現代時尚，適合追求個性化住宅的人士。該物業提供康樂設施，包括一個設備齊全的健身室(The Solace)、一個兒童遊戲室(The Forest)及一個連平台多功能室(Great Room)，供住戶與家人及朋友聚會之用，同時還提供專用休息空間。

於2025財年年報日期，22個放售單位已出售，累計已訂約銷售額約為220,953,000港元。於2025財年，其中17個單位的交易已完成(2024財年：5個)，物業銷售錄得營業額約169,442,000港元(2024財年：約51,511,000港元)。

漆咸道北項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的地盤，總地盤面積約為4,653平方呎。

漆咸道北項目將重建為一個住宅及商業用途的綜合建築物。重建後的估計總樓面面積預計約為41,747平方呎。入伙紙於2025年3月獲得。鑒於當前市場狀況，本集團或會考慮調整開發計劃。

延文禮士道物業－「雋睿」

「雋睿」是由本集團開發及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的已竣工住宅項目。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。

於2025財年年報日期，52個放售單位及5個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為968,397,000港元。於2024財年，其中12個單位及1個車位的交易已完成(2024財年：5個單位及1個車位)，物業銷售錄得營業額約297,395,000港元(2024財年：約118,460,000港元)。

物業投資

於2025年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港的住宅、商業及工業單位。

2025財年，本集團來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入約17,152,000港元(2024財年：約15,319,000港元(經重列))，增加約12.0%。2025財年，本集團來自已終止經營業務的租金收入為零(2024財年：28,751,000港元(經重列))。

於2025年3月31日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為0.0%、98.7%及75.6%(2024財年：100.0%、99.2%及95.0%)。於2025財年確認來自持續經營業務的投資物業公平值變動虧損約17,130,000港元(2024財年：約37,770,000港元(經重列))。2025財年，該分部錄得來自持續經營業務的虧損約22,047,000港元(2024財年：約37,409,000港元(經重列))，較2024財年減少約15,362,000港元或約41.1%。

本集團作為委託人主要負責向香港物業業主提供樓宇管理服務。為符合物業管理發牌制度項下的法定規定(該規定已於2023年8月1日強制生效)，本集團相關住宅及商業物業管理公司已取得所需牌照，強化本集團提供優質物業管理服務的承諾。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市股本證券及可換股票據，當中根據(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2025年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為139,564,000港元(2024財年：約211,854,000港元)。本集團2025財年來自持續經營業務的證券投資分部錄得虧損約1,490,000港元(2024財年：溢利約6,160,000港元(經重列))。

於2025年3月31日，本集團的金融資產詳情載列如下：

投資性質	所持 股份數目	於2025年3月31日		佔本集團 總資產的 概約百分比	股息/ 利息收入 千港元	2025財年	已變現 虧損 千港元
		投資成本 千港元	公平值 千港元			公平值 收益/ (虧損) 千港元	
股票投資							
百福控股有限公司 (股份代號：1488)	59,036,000	41,996	49,571	1.5%	-	(9,465)	(2,694)
中國平安保險(集團)股份 有限公司(股份代號：2318)	268,000	23,253	12,408	0.4%	1,753	3,551	3,805
其他	不適用	11,988	7,592	0.2%	46	(1,335)	473
可換股票據	不適用	70,000	69,993	2.1%	5,239	(3,462)	-
總計：		<u>147,237</u>	<u>139,564</u>	<u>4.2%</u>	<u>7,038</u>	<u>(10,711)</u>	<u>1,584</u>

於2024年4月1日，本公司一間全資附屬公司(「持有人」)持有2023年可換股票據之尚未兌換本金總額如下：

發行日期	尚未兌換 之本金金額 港元	兌換 股份數目	兌換價 港元	年利率	到期日
2023.02.20	<u>209,000,000</u>	<u>1,971,698,113</u>	<u>0.106</u>	<u>5%</u>	<u>2028.02.19</u>

於2024年1月23日，持有人與高山訂立修訂契據(「修訂契據」)，以修訂2023年可換股票據之條款，主要為(i)更改兌換價及(ii)更改提前贖回條款，賦予高山及持有人隨時贖回全部或部分2023年可換股票據之權利。修訂契據及其項下擬進行之交易已於2024年3月27日舉行的股東特別大會上獲高山獨立股東批准。於2024年4月17日，於高山配售事項II(定義見下文)完成後，根據修訂契據，高山兌換股份(「兌換股份」)總數及兌換價已分別調整為1,161,111,111股兌換股份，每股兌換股份0.18港元。

於(i)高山於2025年2月4日完成供股後，2023年可換股票據的兌換價由每股兌換股份0.18港元調整至0.14港元；及(ii)2025財年內完成部分贖回後，2023年可換股票據的尚未兌換之本金金額減至70,000,000港元。根據2023年可換股票據的經調整現行兌換價每股兌換股份0.14港元，兌換股份數目減少至500,000,000股。

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited (「Planetic」，本公司的全資附屬公司)經營，該公司為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。

2025財年，本集團錄得來自持續經營業務的貸款融資業務的利息收入約4,500,000港元(2024財年：約11,131,000港元(經重列))，較2024財年減少約59.6%。利息收入減少乃主要由於償還應收貸款。2025財年來自持續經營業務的貸款融資分部的溢利約為212,000港元(2024財年：約88,000港元(經重列))。

貸款融資業務之目標客戶群一般是有短期資金需要，並可就借貸盡力提供抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。於2025年3月31日，本集團貸款組合項下共有8位借款人。貸款融資業務的資金來源由本集團內部資源提供。

於2025年3月31日，應收貸款賬面總值為114,492,000港元(2024財年：195,657,000港元)，其中31%(2024財年：52%)以公平值28,200,000港元(2024財年：30,000,000港元)之有價證券或公平值16,950,000港元(2024財年：96,345,000港元)之物業作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品(如有)。此外，無抵押應收貸款賬面總值為60,392,000港元(2024財年：91,357,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2025年3月31日應收貸款約37%及93%(2024財年：分別約21%及67%)。

於2025財年，本集團之定息應收貸款年利率介乎2.5%至6.5%(2024財年：0%至16%)及本集團之浮息應收貸款年利率為最優惠利率減1%(2024財年：最優惠利率減1%)。本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查程序包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團將尋求抵押及／或擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供短期貸款。就2025財年的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款約為97%，而超過1年但在3年以內則約為3%。還款條款及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據借款人的業務發展、財務狀況、還款能力(如借款人的近期償付記錄以及是否有針對借款人的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動，預期將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於截至2025年3月31日止年度，在損益中確認來自持續經營業務的貸款融資業務減值虧損撥回約為2,013,000港元(2024財年：約2,202,000港元(經重列))。

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2025年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為1,274,237,000港元(2024財年：約3,671,861,000港元)。於2025財年，本集團的資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)約為0.7(2024財年：約0.8)。

於2025年3月31日，本集團之流動資產淨值約為591,581,000港元(2024財年：約3,546,059,000港元)。流動比率約為1.4(2024財年：約2.3)。於2025年3月31日，現金及現金等價物約為15,638,000港元(2024財年：約307,435,000港元)，較2024年3月31日減少約94.9%或約291,797,000港元，主要由於償還銀行借貸及高山集團的財務資料並未於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2025年 千港元	2024年 千港元
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之指定償還日期)：		
- 在不超過一年的時間內	1,112,302	2,323,047
- 在超過一年但不超過兩年的時間內	16,196	1,115,397
- 在超過兩年但不超過五年的時間內	52,681	100,408
- 在五年以上的時間內	93,058	133,009
	<u>1,274,237</u>	<u>3,671,861</u>
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	<u>(1,112,302)</u>	<u>(2,323,047)</u>
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>161,935</u>	<u>1,348,814</u>

於2025年3月31日，本集團有抵押銀行借貸之年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.0%至1.825%及有擔保隔夜融資利率(「有擔保隔夜融資利率」)加1.0%(2024財年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.825%、有擔保隔夜融資利率加0.8%至1.0%)計算，實際年利率介乎4.8%至5.6%(2024財年：4.4%至6.1%)。該等貸款乃以若干資產作為抵押。所得款項主要用作出資發展物業以及購買金融產品。

資產抵押

於2025年3月31日，本集團的銀行貸款總額約1,274,237,000港元(2024年3月31日：約3,671,861,000港元)乃以本集團賬面淨值約為2,718,406,000港元(2024年3月31日：約7,119,902,000港元)之租約物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業以及香港及海外之上市股本證券作為抵押。此外，一間銀行就一個香港物業發展項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值為728,000港元之7,500,000股高山股份(2024財年3月31日：公平值為1,643,000港元之7,500,000股高山股份)作抵押。

財務政策

於2025財年，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借貸，為業務營運提供資金。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

所有銀行借貸以港元計值。本集團之營業額及付款(大部分以港元計值)符合本集團營運開支之貨幣需求。因此本集團於回顧的2025財年內並無進行任何對沖活動。本集團管理層認為，於本集團的一般及日常業務過程中，本集團並無重大外匯風險。

或然負債

於2025年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2024財年3月31日：無)。

資本開支

於2025財年，本集團已投資約85,000港元(2024財年：約1,443,000港元)於購買物業、廠房及設備，及於2025財年及2024財年概無投資於增置投資物業。

資本承擔

於2025年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本開支的資本承擔(2024財年：約4,418,000港元)。

自2024年3月31日起的變動

非常重大出售事項－視作出售於高山之權益

於2024年4月17日完成按每股配售股份0.18港元之配售價向不少於六名承配人(彼等及彼等之實益擁有人均為獨立第三方)配售最多235,000,000股新高山股份(「高山配售事項II」)後，本集團合計持有27,428,937股高山股份，佔高山已發行股本總額之約8.11%。因此，高山之財務業績及財務狀況將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。有關更多資料，請參閱本公司日期為2024年1月23日及2024年4月17日之公佈以及本公司日期為2024年2月29日之通函。

須予披露交易 – 認購上市證券

於2024年8月16日，本集團透過配售代理同意以代價約3,066,000港元(不包括交易成本)認購18,580,000股Pacific Legend Group Limited(一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市(股份代號：8547))股份，即每股股份為0.165港元。認購事項已於2024年8月28日完成。有關更多資料，請參閱本公司日期為2024年8月16日之公佈。

須予披露交易 – 出售上市證券

於2024年9月10日，本集團在公開市場進行之一連串交易中出售合共17,600,000股百福控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1488))股份(「百福股份」)(佔已發行百福股份總數約1.11%)，出售所得款項總額為14,960,000港元(未計及開支)(相當於每股百福股份平均價為0.85港元)。有關更多資料，請參閱本公司日期為2024年9月10日之公佈。

須予披露交易 – 出售上市證券

於2024年9月23日，本集團在公開市場出售合共302,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股已於聯交所主板上市(股份代號：2318))股份(「中國平安股份」)(佔已發行中國平安股份總數約0.0041%)，出售所得款項總額約為11,355,000港元(未計及開支)(相當於每股中國平安股份平均價約為37.60港元)。有關更多資料，請參閱本公司日期為2024年9月23日之公佈。

須予披露交易 – 出售上市證券

於2024年12月10日，本集團在公開市場進行之一連串交易中出售合共163,460股中國平安股份(佔已發行中國平安股份總數約0.0022%)，出售所得款項總額約為7,879,000港元(未計及開支)(相當於每股中國平安股份平均價約為48.20港元)。有關更多資料，請參閱本公司日期為2024年12月16日之公佈。

更改香港股份過戶登記分處

於2025年2月26日，本公司宣佈自2025年3月31日起更改本公司之香港股份過戶登記分處。有關更多資料，請參閱本公司日期為2025年2月26日之公佈。

報告期末後之事項

須予披露交易－購入上市證券

誠如2025年5月16日的公佈所述，本集團(i)於2025年5月12日及2025年5月13日在公開市場進行之連串交易中購入合共3,004,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.19%)；及(ii)於2025年5月16日透過交叉盤方式向一名賣方購入12,000,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.76%)，總代價約為15,003,960港元(未計及開支)(相當於每股購入百福股份平均購入價約為1.00港元)。有關更多資料，請參閱本公司日期為2025年5月16日之公佈。

修訂2023年可換股票據

於2025年6月4日(交易時段後)，本集團(作為持有人)與高山訂立第二份修訂契據，據此，雙方有條件同意修訂2023年可換股票據的兌換價，由每股兌換股份0.14港元修訂為每股兌換股份0.07港元。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第28.05條，於可換股債務證券發行後對其條款作出之任何修訂均須經聯交所批准，惟根據有關可換股債務證券現行條款自動生效之修訂除外。因此，高山已根據上市規則第28.05條就上述修訂向聯交所申請批准。詳細資料請參閱本公司日期為2025年6月4日的公佈。

前景

地緣政治局勢緊張、利率持續高企、股票市場回報欠佳及本地生產總值增長低於預期，已累及香港經濟及物業市場。

為穩定香港房地產市場及刺激經濟，香港財政司司長於2025年2月發表的財政預算案演辭中宣佈多項支援措施，包括寬減2025/26年度首季住宅及非住宅物業差餉、寬減2024/25課稅年度薪俸稅和個人入息課稅、寬減2024/25課稅年度利得稅，以及將徵收100港元印花稅的物業最高價值由3百萬港元提高至4百萬港元。

預期內地人才及專業人士來港工作及置業的趨勢將持續至2025年。據觀察，在2024年初撤銷物業銷售限制以及香港金融管理局大約同時宣佈暫停按揭壓力測試及放寬若干類型物業的貸款價值比率後，於2024年推出的多個新樓盤銷售表現理想。

本集團認同香港政府的觀點，即香港經濟在2025年仍面對非常具挑戰性的外圍環境，同時亦有不少正面因素。本集團預期，儘管美國的經貿政策為2025年的減息步伐帶來不確定性，當主要央行為支持其經濟增長而逐步放寬貨幣政策，導致利率開始放緩時，香港房地產市場的信心將會逐步恢復。歐洲央行亦表示，倘若通脹大致趨向其目標水平，該行將會進一步下調利率。根據國際貨幣基金組織的最新預測，全球經濟將於2025年增長3.3%，略高於去年。

隨著訪港旅遊業復甦，儘管珠寶及奢侈品零售分部的其他零售商等一些非必需品類別在2024年嚴峻的經濟環境中舉步維艱，香港零售市場預期回暖。據觀察，旅客消費模式改變及來自鄰近地區的競爭激烈，為香港辦公室及零售租賃業務帶來新挑戰。因此，在租賃方面，租戶仍保持審慎態度並延遲其搬遷或擴充計劃。本集團相信，中國政府於2024年底恢復深圳戶籍居民「一簽多行」個人遊簽注，並將有關安排擴展至深圳居住證持有人，此舉於實施日起至2025年2月期間吸引逾700,000名旅客訪港，長遠而言將會增加香港辦公室及零售租賃的需求。

展望未來，本集團將繼續集中精力於發展其現有主要業務，並在營運中實行審慎的資本管理及方法。本集團將繼續密切關注市場變化，強化其業務的主要分部，同時探索其他潛在機會，以期為股東提供穩定和可觀的回報，並為本集團持份者帶來增值。

僱員

於2025年3月31日，本集團共有18名員工(2024財年：22名)。於2025財年內，員工成本(包括董事酬金)約為26,204,000港元(2024財年：約33,195,000港元(經重列))。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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。

截至2024年3月31日止年度**財務業績**

2024財年，本集團來自持續經營業務的營業額約為227,114,000港元，而2023財年約為86,762,000港元，增加約140,352,000港元或約161.8%。2024財年的毛利率約為25.6%（2023財年：約68.0%）。2024財年，本集團來自已終止經營業務的營業額為零港元，而2023財年約為15,912,000港元，減少約15,912,000港元或100%。

2024財年，股東應佔本集團綜合虧損約為253,235,000港元，而2023財年溢利為13,280,000港元。2024財年，來自持續經營業務的綜合虧損約為414,214,000港元，而2023財年溢利約為25,341,000港元。該虧損主要由於（其中包括）(i)撇減持作出售物業；(ii)撇減持作出售發展物業；(iii)投資物業公平值變動虧損；及(iv)融資成本增加。來自已終止經營業務的綜合溢利約為5,655,000港元，而2023財年溢利約為4,602,000港元。

於2024財年，來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為3.50港元及4.20港元，2023財年則每股盈利分別為0.18港元及0.18港元。

於2024財年，來自持續經營業務的每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為3.52港元及4.24港元，2023財年則每股盈利分別為0.15港元及0.15港元。

末期股息

董事會不建議派付2024財年末期股息（2023財年：無）。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於2024財年，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為169,971,000港元（2023財年：28,647,000港元）。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

延文禮士道物業-「雋睿」

「雋睿」是由本集團開發及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的已竣工住宅項目。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。

於2024財年年報日期，49個放售單位及3個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為862,981,000港元。於2024財年，其中5個單位及1個車位的交易已完成(2023財年：2個單位)，物業銷售錄得營業額約118,460,000港元(2023財年：28,647,000港元)。

窩打老道物業-「譽林」

本集團於2023年11月放售其位於香港九龍何文田窩打老道93號的新住宅項目「譽林」。譽林位於何文田(一個著名的住宅區)，連接龐大的交通網絡，並擁有廣泛的頂尖教育網絡。該項目共有56套豪華公寓，實用面積介乎260平方呎至2,597平方呎，樓高20層，地下兩層為停車場，建築設計現代時尚，適合追求個性化住宅的人士。該物業提供康樂設施，包括一個設備齊全的健身室(The Solace)、一個兒童遊戲室(The Forest)及一個連平台多功能室(Great Room)，供住戶與家人及朋友聚會之用，同時還提供專用休息空間。

於2024財年年報日期，17個放售單位已出售，累計已訂約銷售額約為208,303,000港元。於2024財年，其中5個單位的交易已完成(2023財年：零)，物業銷售錄得營業額約51,511,000港元(2023財年：零)。

漆咸道北項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的地盤，總地盤面積約為4,653平方呎。

漆咸道北項目將重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計樓面面積預計約為41,747平方呎。該地盤現正進行上蓋建築工程。該項目預期將於2024年末竣工。

物業投資

於2024年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港及新加坡的住宅、商業及工業單位。

於2024財年，本集團來自持續經營業務的租金收入約為43,101,000港元(2023財年：約43,255,000港元)，減少約0.4%。於2024財年，本集團來自已終止經營業務的租金收入為零港元(2023財年：約4,602,000港元)。於2024財年，本集團來自持續經營業務的樓宇管理費收入約為981,000港元(2023財年：約1,636,000港元)。來自持續經營業務的樓宇管理費收入減少主要歸因於分包若干樓宇管理服務。

於2024年3月31日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為100.0%、99.2%及95.0% (2023財年：100.0%、99.2%及90.6%)。於2024財年確認投資物業公平值變動虧損約47,333,000港元(2023財年：收益約191,361,000港元)。於2024財年該分部錄得虧損約60,725,000港元(2023財年：收益約190,515,000港元)，較2023財年減少約251,240,000港元。

本集團作為委託人主要負責向香港物業業主提供樓宇管理服務。為符合物業管理發牌制度項下的法定規定(該規定已於2023年8月1日強制生效)，本集團相關住宅及商業物業管理公司已取得所需牌照，強化本集團提供優質物業管理服務的承諾。

高山附屬公司出售新加坡物業

於2023年4月14日，買方(獨立第三方)接納及行使Grow Well Profits Limited(「**Grow Well**」，為高山的全資附屬公司及作為賣方)授出的購股權，以售價13,009,000新加坡元(相當於約75,323,000港元)收購位於新加坡的一間住宅公寓。根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，出售事項構成本公司的主要交易及高山的非常重大出售事項。出售事項乃由股東根據上市規則第14.44條及高山股東於2023年5月31日舉行之股東特別大會上批准。該交易詳情載於本公司與高山發佈的日期為2023年4月14日的聯合公佈及日期為2023年5月8日的聯合通函，以及高山發佈的日期為2023年5月31日的公佈。

出售事項已於2023年7月7日完成。已確認出售事項收益約1,366,000新加坡元(相當於約7,900,000港元)。

高山附屬公司於中國的土地收儲

於2022年10月5日，中華人民共和國(「**中國**」)浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府(「**湖州政府**」，其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)與高山的全資附屬公司訂立土地收儲協議，據此(其中包括)，湖州政府將收儲，而高山的附屬公司將交出一個位於中國浙江省湖州市的工業綜合區(「**湖州物業**」)，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約439,752,000港元「**補償金額**」)。聯交所已就訂立土地收儲協議授出豁免，使其不構成本公司與高山的交易。

於2024財年，於中國之物業投資之財務業績分類為已終止經營業務(2023財年：相同)。於2024年2月，本集團已悉數收到補償金額，而湖州政府已收儲湖州物業，因此，湖州物業不再於本集團於2024年3月31日之財務報表中入賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司與高山聯合發佈的日期為2022年10月5日的公佈。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據、債券及其他投資產品，當中根據：(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2024年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為211,854,000港元(2023財年：約191,160,000港元)。本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團2024財年來自持續經營業務的證券投資分部錄得虧損約1,992,000港元(2023財年：虧損約71,940,000港元)。

於2024年3月31日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	所持 股份數目	於2024年3月31日		佔本集團 總資產的 概約 百分比	2024財年		
		投資成本 千港元	公平值 千港元		股息／ 利息收入 千港元	公平值 收益／ (虧損) 千港元	已變現 虧損 千港元
股票投資							
百福控股有限公司 (股份代號：1488)	109,762,000	101,886	109,762	1.3%	-	18,772	-
中國平安保險(集團)股份 有限公司 (股份代號：2318)	733,460	55,510	24,241	0.3%	1,784	(13,202)	-
其他	不適用	29,432	14,158	0.1%	27	(6,333)	-
投資有限合夥企業	不適用	34,555	42,732	0.5%	1,317	(705)	-
其他	不適用	20,961	20,961	0.2%	56	(491)	-
總計：		<u>242,344</u>	<u>211,854</u>	<u>2.4%</u>	<u>3,184</u>	<u>(1,959)</u>	<u>-</u>

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited (「**Planetic**」，本公司的全資附屬公司)及城中國際有限公司 (「**城中**」，高山之全資附屬公司)經營，兩者均為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。

2024財年，本集團錄得來自持續經營業務的貸款融資業務的利息收入約13,061,000港元(2023財年：約13,224,000港元)，而來自已終止經營業務的貸款融資利息收入為零港元(2023財年：約503,000港元)。利息收入減少乃主要由於2024財年借款的應收貸款結餘減少。2024財年來自持續經營業務的貸款融資業務的溢利約為151,000港元(2023財年：虧損約12,302,000港元)。

業務之目標客戶群一般是有短期資金需要，並可就借貸盡力提供抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。貸款融資業務的資金來源由本集團內部資源提供。

於2024年3月31日，應收貸款賬面總值為195,657,000港元(2023財年：300,807,000港元)，其中53%(2023財年：39%)以公平值30,000,000港元(2023財年：35,670,000港元)之有價證券或公平值96,345,000港元(2023財年：98,245,000港元)之物業作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品(如有)。此外，以個人擔保的無抵押應收貸款賬面總值為零港元(2023財年：57,309,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2024年3月31日應收貸款約21%及67%(2023財年：分別為26%及52%)。

於2024財年，本集團之定息應收貸款年利率介乎0%(於提款日支付一次性之預付費用，相當於貸款本金金額的9%，貸款還款期為3年)至14%(2023財年：0%至16%)及本集團之浮息應收貸款年利率介乎最優惠利率減1%至最優惠利率(2023財年：最優惠利率減1%至最優惠利率)。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查程序包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況，市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團將尋求抵押及／或擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供期限不超過三(3)年的短期貸款。還款條款及條件的釐定因素包括(其中包括)借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據借款人的業務發展、財務狀況、還款能力(如借款人的近期償付記錄以及是否有針對借款人的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於截至2024年3月31日止年度，在損益中確認的貸款融資業務減值虧損撥回為2,675,000港元(2023財年：減值虧損11,562,000港元)。

以下為本集團於2024財年的貸款融資業務須予披露交易：

(I) 延長提供予一名個人借款人的財務資助

於2023年12月7日，Planetec(作為貸款人)與一名個人借款人訂立補充協議，將本金總額為35,400,000港元之貸款的償還日期延長2年至2025年12月7日，年利率為5%。該貸款以一間股份於聯交所主板上市的公司之30,000,000股已發行普通股向Planetec簽立之股份押記作抵押。

根據上市規則，延長該貸款構成一項本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為2023年12月7日之公佈。

(II) 延長提供予一家企業借款人的財務資助

於2023年12月29日，Planetec(作為貸款人)與一家企業借款人(作為借款人)訂立補充協議，據此，該貸款的本金金額變更為45,800,000港元(償還本金金額4,200,000港元後)，年利率為14%，並延長償還日期一個月至2024年1月29日。該貸款以該名企業借款人當時全部已發行股本之股份押記、以該名企業借款人擁有位於香港九龍旺角之商業物業的所有業權、權利及權益之第一法定押記，以及由該名企業借款人全資實益擁有人的唯一董事及唯一股東的個人擔保作抵押。於2024年1月29日後，借款人於2024年3月31日前償還10,000,000港元予貸款人，並於2024財年年報日期進一步償還12,000,000港元。

根據上市規則，延長該貸款構成一項本公司須予披露交易，詳情載於本公司日期分別為2021年11月12日、2022年5月11日、2022年12月30日及2023年12月29日的公佈。

高山企業有限公司

高山集團從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資以及貸款融資業務。於2024財年，高山集團之財務業績及狀況已於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

投資高山股份

於2023年4月1日，本集團合共持有1,097,157,506股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約51.60%。

(I) 高山股本重組及更改每手買賣單位

高山的股本重組已於2023年7月19日生效(「**高山股本重組**」)，涉及(i)將每四十(40)股已發行及高山每股面值為0.01港元之未發行現有股份合併為一(1)股每股面值為0.40港元之高山合併股份(「**高山合併股份**」)(「**高山股份合併**」)；(ii)於高山股本削減生效(「**高山股本削減**」)後，透過(a)剔除從高山股份合併中產生高山已發行股本中的任何零碎高山合併股份，以便將高山合併股份總數目向下湊整至最接近整數；及(b)註銷高山每股已發行高山合併股份的繳足股本0.39港元，每股已發行高山合併股份的面值將由0.40港元削減至0.01港元，以使每股已發行高山新股份(「**新高山股份**」)將被視為於緊隨高山股本削減後高山股本中一(1)股每股面值為0.01港元的繳足股本，而因高山股本削減而產生的進賬款額將轉移至百慕達1981年公司法所界定的高山實繳盈餘賬；及(iii)於高山股份合併及高山股本削減生效後，每股法定但未發行高山合併股份(包括該等因高山股本削減而產生的法定但未發行高山合併股份)已分拆為四十(40)股每股面值為0.01港元之法定但未發行新高山股份。

於2023年7月19日高山股本重組完成後，高山股份於聯交所買賣之每手買賣單位已由20,000股股份更改為5,000股股份。

有關更多詳情，請參閱高山日期分別為2023年5月29日、2023年6月16日、2023年7月17日及2023年7月19日的公佈及日期為2023年6月23日的通函。

(II) 主要交易－視作出售於高山之權益

於2023年5月29日，高山與配售代理訂立配售協議(「**高山配售協議I**」)，以配售價每股配售股份0.50港元向不少於六名承配人(彼等及彼等之實益擁有人均為獨立第三方)配售最多50,000,000股新高山股份(「**高山配售事項I**」)，惟須待高山股本重組生效及高山股東授出特別授權後方可作實。根據上市規則，高山配售事項I構成本公司的主要交易及視作出售交易(「**主要交易－視作出售事項**」)。

主要交易－視作出售事項及高山配售協議I及其項下擬進行之交易已於2023年7月24日分別舉行之股東特別大會上獲股東及高山股東批准。高山配售事項I已於2023年8月3日完成，據此，本集團於高山之股權已由約51.60%攤薄至約26.59%。高山之財務業績及財務狀況仍於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

有關主要交易－視作出售事項的更多詳情，請參閱本公司日期分別為2023年5月30日、2023年6月14日、2023年7月17日及2023年7月24日的公佈及日期為2023年6月27日的通函。

(III) 非常重大出售事項－視作出售於高山之權益

於2024年1月23日，高山與配售代理訂立配售協議(「高山配售協議II」)，以配售價每股配售股份0.18港元向不少於六名承配人(彼等及彼等之實益擁有人均為獨立第三方)配售最多235,000,000股新高山股份(「高山配售事項II」)。根據上市規則，高山配售事項II構成本公司非常重大出售事項及視作出售交易(「非常重大出售事項－視作出售事項」)。

非常重大出售事項－視作出售事項及高山配售協議II及其項下擬進行之交易已於2024年3月21日分別舉行之股東特別大會上獲股東及獨立高山股東批准。高山配售事項II已於2024年4月17日完成，據此，本集團於高山之股權已由約26.59%攤薄至約8.11%。高山配售事項II完成後，高山之財務業績及財務狀況已不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

有關非常重大出售事項－視作出售事項的更多詳情，請參閱本公司與高山日期為2024年1月23日及2024年4月17日的聯合公佈及日期為2024年2月29日的聯合通函以及本公司日期為2024年3月21日的公佈。

(IV) 高山可換股票據修訂契據

於2023年4月1日，本公司一間全資附屬公司(「持有人」)持有2023年可換股票據之尚未兌換本金總額如下：

發行日期	尚未兌換 之本金金額 港元	兌換 股份數目	兌換價 港元	年利率	到期日
2023.02.20 (「2023年可換股票據」)	<u>209,000,000</u>	<u>1,971,698,113</u>	<u>0.106</u>	<u>5%</u>	<u>2028.07.25</u>

於2024年1月23日，持有人與高山訂立修訂契據(「修訂契據」)，以修訂2023年可換股票據之條款，主要為(i)更改兌換價及(ii)更改提前贖回條款，賦予高山及持有人隨時贖回全部或部分2023年可換股票據之權利。修訂契據及其項下擬進行之交易已於2024年3月27日舉行的股東特別大會上獲獨立高山股東批准。於2024年4月17日，於高山配售事項II完成後，根據修訂契據，兌換股份總數及兌換價已分別調整為1,161,111,111股兌換股份，每股兌換股份0.18港元。

修訂契據詳情載於本公司與高山日期為2024年1月23日及2024年4月17日的聯合公佈；高山日期為2024年3月6日的通函及高山日期為2024年3月27日的公佈。

高山集團於2024財年的業績

高山集團於2024財年的財務業績概要如下：

	截至3月31日止年度		變動
	2024年 千港元	2023年 千港元	
持續經營業務			
營業額			
租金收入	28,751	24,408	17.8%
樓宇管理費收入	12	—	不適用
來自貸款融資之利息收入	1,930	2,786	(30.7)%
總營業額	30,693	27,194	12.9%
毛利	27,173	24,225	12.2%
來自持續經營業務之 2024財年(虧損)溢利	(218,804)	58,970	不適用
已終止經營業務			
2024財年溢利	5,655	4,602	22.9%
高山擁有人應佔(虧損)溢利	(213,149)	63,572	不適用
	港元	港元	
每股(虧損)盈利			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	(2.47)	1.50	不適用
— 攤薄	(2.47)	1.37	不適用
來自持續經營業務			
— 基本	(2.54)	1.39	不適用
— 攤薄	(2.54)	1.27	不適用

於2024年3月31日及直至2024財年年報日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

位置	用途	概約地盤面積 (平方呎)	竣工年份
香港九龍瓊林街121號	工業	5,483	2024年5月
香港銅鑼灣勿地臣街11號	商業	2,857	2024年2月
位置	擬定用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計竣工年份
香港九龍青山道 646、648、648A號	工業	9,206	2026年
香港堅尼地城爹核士街 1B至1E號以及吉席街 93號及95號	住宅	7,122	2026年

於2024年3月31日，高山集團的投資物業組合包括位於香港及新加坡的住宅、商業及工業單位。於2024財年，高山集團錄得來自持續經營業務的租金收入約28,751,000港元(2023財年：約24,408,000港元)及投資物業公平值變動產生的來自持續經營業務的公平值虧損約9,563,000港元(2023財年：收益約78,967,000港元)。

有關高山集團物業發展及物業投資項目以及業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其日期為2024年6月27日的截至2024年3月31日止年度之年報。

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2024年3月31日，本集團銀行借貸總額約為3,671,861,000港元(2023財年：約3,529,177,000港元)。於2024財年，本集團的資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)約為0.8(2023財年：約0.7)。

於2024年3月31日，本集團之流動資產淨值約為3,546,059,000港元(2023財年：約4,404,437,000港元)。流動比率約為2.3(2023財年：約3.0)。於2024年3月31日，現金及現金等價物約為307,435,000港元(2023財年：約398,894,000港元)，較2023年3月31日減少約22.9%或約91,459,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2024年 千港元	2023年 千港元
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之指定償還日期)：		
- 在不超過一年的時間內	2,323,047	1,615,464
- 在超過一年但不超過兩年的時間內	1,115,397	884,750
- 在超過兩年但不超過五年的時間內	100,408	876,325
- 在五年以上的時間內	133,009	152,638
	3,671,861	3,529,177
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(2,323,047)	(1,615,464)
	1,348,814	1,913,713
顯示於非流動負債之一年後到期金額		

於2024年3月31日，本集團有抵押銀行借貸之年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.0%至1.825%、有擔保隔夜融資利率(「有擔保隔夜融資利率」)加0.8%至1.05%(2023財年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.825%、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加0.8%至1.0%)計算，實際年利率介乎4.375%至6.785%(2023財年：4.21%至5.86%)。

資產抵押

於2024年3月31日，本集團的銀行貸款總額約3,671,861,000港元(2023財年：約3,529,177,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,341,709,000港元(2023財年：約7,851,249,000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、人壽保單以及香港及海外之上市股本證券作為抵押。此外，一間銀行就一個香港物業發展項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值約為1,643,000港元之7,500,000股高山股份(於高山股本重組後)(2023財年：公平值為11,400,000港元之300,000,000股高山股份(於高山股本重組前))作抵押。

財務政策

於2024財年，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借款，為業務營運提供資金。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

所有銀行借貸以港元計值。本集團之收入及付款(大部分以港元計值)符合本集團營運開支之貨幣需求。因此本集團於回顧年度內並無進行任何對沖活動。本集團管理層認為，於本集團的一般及日常業務過程中，並無重大外匯風險。

或然負債

於2024年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2023年3月31日：無)。

資本開支

於2024財年，本集團已投資約1,443,000港元(2023財年：約578,000港元)於購買物業、廠房及設備，及於2024財年及2023財年概無投資於增置投資物業。

資本承擔

於2024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約為4,418,000港元(2023財年：約19,635,000港元)。

報告期間後之事項

於2024年4月17日完成高山配售事項II後，本集團持有合共27,428,937股高山股份，即高山已發行股本總額約8.11%。因此，高山之財務業績及財務狀況將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬，詳情披露於上文「非常重大出售事項－視作出售於高山之權益」一節。

前景

地緣政治局勢緊張、利率持續高企、股票市場回報欠佳及本地生產總值增長低於預期，累及香港經濟及物業市場。為穩定香港房地產市場，香港財政司司長於2024年2月底發表的財政預算案演辭中宣佈，即日起撤銷已實施超過十年的所有物業銷售限制，同時，香港金融管理局亦宣佈暫停按揭壓力測試及放寬若干類型物業的貸款價值比率。上述兩項措施均有利於本港居民購買新房或置換房，並鼓勵內地人才及專業人士來港工作及置業。於撤銷限制後已推出的多個新樓盤，銷售表現理想。本集團預期當息口開始放寬，市場對香港房地產行業的信心將會逐步恢復。

隨著訪港旅遊業復甦，香港零售市場持續回暖。然而，旅客消費模式改變及來自鄰近地區的競爭激烈，為香港辦公室及零售租賃業務帶來新挑戰。在租賃方面，租戶仍保持審慎態度並延遲其搬遷或擴充計劃。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的經營環境。

展望未來，本集團將繼續集中精力於發展其現有主要業務，並在營運中實行審慎的資本管理及方法。本集團將繼續密切關注市場變化，強化其業務的主要分部，同時探索其他潛在機會，以期為股東提供穩定和可觀的回報，並為本集團持份者帶來增值。

僱員

於2024年3月31日，本集團共有62名員工(2023財年：65名)。於2024財年內，員工成本(包括董事酬金)約為73,399,000港元(2023財年：約71,261,000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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。

截至2023年3月31日止年度**財務業績**

2023財年，本集團來自持續經營業務的營業額約為86,762,000港元，而截至2022年3月31日止年度（「**2022財年**」）約為323,390,000港元，減少約236,628,000港元或約73.2%。2023財年的毛利率約為68.0%（2022財年：約45.6%）。2023財年，本集團來自已終止經營業務的營業額約為15,912,000港元，而2022財年約為27,394,000港元，減少約11,482,000港元或約41.9%。

2023財年，股東應佔本集團綜合溢利約為29,943,000港元，而2022財年為1,009,500,000港元。2023財年，來自持續經營業務的綜合溢利約為25,341,000港元，而2022財年約為979,576,000港元。淨溢利減少的主要原因包括：(i)並無收購高山的一次性議價購買收益（2022財年：一次性收益約1,676,151,000港元，並被重新計量高山權益的虧損約656,380,000港元所抵銷）；及(ii)來自已終止經營業務的綜合溢利約為4,602,000港元，而2022財年約為29,924,000港元。

於2023財年，來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利為0.18港元，2022財年則為12.46港元。

末期股息

董事會不建議派付2023財年末期股息（2022財年：無）。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於2023財年，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為28,647,000港元（2022財年：248,576,000港元）。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

窩打老道項目

本集團位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號的一個全資物業發展項目將於2023年第三至第四季度推售。

此項目開發為具有會所設施及停車場的豪華住宅。此項目提供合共56個單位，涵蓋特色單位、複式單位及開放式單位至四房單位等不同戶型。

漆咸道北項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的地盤，總地盤面積約為4,653平方呎（「漆咸道北項目」）。

漆咸道北項目將重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計樓面面積預計約為41,747平方呎。該地盤現正進行上蓋建築工程。該項目預期將於2024年末竣工。

延文禮士道物業－「雋睿」

「雋睿」是由本集團開發及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的已竣工住宅項目。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。

於2023財年年報日期，34個放售單位及2個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為552,542,000港元。於2023財年，其中2個單位的交易已完成（2022財年：9個單位及2個車位），物業銷售錄得營業額約28,647,000港元（2022財年：248,576,000港元）。

物業投資

於2023年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港、中國及新加坡的住宅、商業及工業單位。

於2023財年，本集團來自持續經營業務的租金收入約為43,255,000港元（2022財年：約57,073,000港元），減少約24.2%。於2023財年，本集團來自已終止經營業務的租金收入約為4,602,000港元（2022財年：約8,210,000港元），減少約43.9%。租金收入減少主要歸因於若干持作發展物業被拆卸以作重新開發以及市場租金下調所致。

於2023年3月31日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為100.0%、99.2%及90.6%（2022財年：100.0%、99.2%及97.6%）。本集團於2023財年確認來自持續經營業務的投資物業公平值變動收益約191,361,000港元（2022財年：約22,198,000港元）。於2023財年該分部錄得來自持續經營業務的收益約190,515,000港元（2022財年：約49,157,000港元），較2022財年增加約141,358,000港元。

高山附屬公司於中國的土地收儲

於2022年10月5日，中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府（「湖州政府」，其自有及其最終實益擁有人均為獨立第三方）與高山的全資附屬公司訂立土地收儲協議，據此（其中包括），湖州政府將收儲，而高山的附屬公司將交出一個位於中國浙江省湖州市的工業綜合區，補償金額為人民幣386,982,000元（相當於約439,752,000港元）。香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）已就訂立土地收儲協議授出豁免，使其不構成本公司與高山的交易，其詳情載於本公司與高山聯合刊發日期為2022年10月5日的公佈。

高山附屬公司出售新加坡物業

於2022年11月4日，獨立第三方買方接納及行使Grow Well Profits Limited（「**Grow Well**」，為高山的全資附屬公司及本公司非全資附屬公司）作為賣方授出的選擇權，以代價12,500,000新加坡元（相當於約68,150,000港元）收購位於新加坡的一個住宅公寓。出售根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）構成本公司的須予披露交易及高山的主要交易，其詳情載於本公司與高山聯合刊發日期為2022年11月4日的公佈及高山日期為2022年11月25日的通函。出售已於2022年12月16日完成。收益1,190,000新加坡元（相當於約6,545,000港元）已於出售此物業時確認。

非常重大出售事項：出售投資物業予高山集團

於2022年11月30日，賣方（本公司全資附屬公司）與高山訂立四(4)份買賣協議（統稱「**買賣協議**」），據此（其中包括）(i)賣方同意出售，而高山同意收購本公司四(4)間間接全資附屬公司（「**出售公司**」）的全部已發行股本；及(ii)賣方同意促使以總代價340,000,000港元減去完成日未償還本集團結欠一間銀行的兩筆銀行貸款金額，向高山或其代理人轉讓各出售公司結欠本集團的股東貸款。各出售公司的唯一重大資產為位於香港的一間獨立商業物業。

購買價格淨額214,000,000港元應透過(i)以現金支付合共5,000,000港元及(ii)由高山發行本金額為209,000,000港元、年票息率5厘的可換股票據（賦予權利可於發行的第五(5)週年日前，隨時按初步轉換價每股轉換股份0.106港元（可予調整）將本金額轉換為高山股份（2023年可換股票據）結算。

買賣協議及其項下擬進行之交易已由股東及高山獨立股東於2023年2月15日各自舉行的股東特別大會上批准，並於2023年2月20日完成。

交易詳情載於(i)本公司與高山聯合刊發日期為2022年12月14日及2023年2月20日的公佈及日期為2023年1月21日的通函；及(ii)日期為2023年2月15日的本公司股東特別大會投票表決結果公佈。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據、債券及其他投資產品，當中根據：(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2023年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為191,160,000港元(2022財年：約405,674,000港元)。本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團2023財年來自持續經營業務的證券投資分部錄得虧損約71,940,000港元(2022財年：約72,253,000港元)。

於2023年3月31日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	所持 股份數目	於2023年3月31日		佔本集團 總資產的 概約 百分比	2023財年		
		投資成本 千港元	公平值 千港元		股息／ 利息收入 千港元	公平值 收益／ (虧損) 千港元	已變現 虧損 千港元
股票投資							
百福控股有限公司 (股份代號：1488)	97,254,000	87,378	76,358	0.8%	-	(3,974)	-
中國平安保險(集團) 股份有限公司 (股份代號：2318)	733,460	55,510	37,443	0.4%	1,884	(3,374)	-
其他	不適用	18,698	13,829	0.2%	7,159	9,919	(40,923)
投資有限合夥企業	不適用	28,230	28,230	0.3%	-	-	-
其他	不適用	89,880	35,300	0.4%	5,079	(1,832)	(12,774)
總計：		<u>279,696</u>	<u>191,160</u>	<u>2.1%</u>	<u>14,122</u>	<u>739</u>	<u>(53,697)</u>

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited (「Planetic」，本公司的全資附屬公司)及城中國際有限公司(高山之全資附屬公司及本公司非全資附屬公司)經營，兩者均為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。2023財年，本集團錄得來自持續經營業務的貸款融資業務的利息收入約13,224,000港元(2022財年：約16,085,000港元)，而來自已終止經營業務的貸款融資利息收入約為503,000港元(2022財年：約1,177,000港元)。利息收入減少乃主要由於借貸的應收貸款結餘有所減少。2023財年來自持續經營業務的貸款融資業務的虧損約為12,302,000港元(2022財年：收益約8,845,000港元)。

業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。

於2023年3月31日，應收貸款賬面總值為300,807,000港元(2022財年：345,332,000港元)，其中39%(2022財年：45%)以公平值35,670,000港元(2022財年：36,900,000港元)之有價證券或公平值98,245,000港元(2022財年：251,707,000港元)或保證金零港元(2022財年：10,000,000港元)之物業作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品(如有)。此外，以個人擔保的無抵押應收貸款賬面總值為57,309,000港元(2022財年：60,158,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2023年3月31日應收貸款約26%及52%(2022財年：分別為20%及56%)。

於2023財年，本集團之定息應收貸款年利率介乎0%至16%(2022財年：2.3%至16%)及本集團之浮息應收貸款年利率介乎最優惠利率減1%至最優惠利率(2022財年：最優惠利率減1%至最優惠利率)。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查程序包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況，市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供期限不超過兩(2)年的短期貸款。還款條款及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略，以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期的償付記錄以及針對借款人的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於2023財年，在損益中確認的貸款融資業務減值虧損約為11,562,000港元(2022財年：27,224,000港元)。

經扣除累計減值撥備83,854,000港元(2022財年：70,702,000港元)後，應收貸款總額計及應收不同借款人的83,854,000港元(2022財年：86,702,000港元)，當中包括應收個人(「**借款人**」)貸款總額32,397,000港元(2022財年：32,397,000港元)和應收其他個人(具有個人擔保之借款人)貸款總額51,457,000港元(2022財年：54,305,000港元)。於過往年度，管理層經考慮相關公共資料後，已對信貸出現信貸減值之結餘進行評估，並採取各項行動收回該等結餘。管理層已要求借款人結付貸款，於2022財年，已收取借款人透過現金或物業結付之總額49,474,000港元。於2022財年，由於抵押資產價值高於借出金額，故新授出總額為16,000,000港元之應收貸款並無作出減值撥備。於2023財年，借款人與本集團就結付進行協商，其中包括(i)抵押資產的變動及(ii)借款人承諾尋求償還若干其他借款人的信貸減值貸款。其後，於2023財年，已收取6,799,000港元。由於抵押資產已被多次抵押，故計提了減值虧損16,000,000港元。

以下為本集團於2023財年的貸款融資業務須予披露交易：

延長提供予瑞昌的財務資助

於2021年9月13日，Planetec（作為貸款人）與瑞昌控股有限公司（「瑞昌」，一間於香港註冊成立的有限責任公司）（作為借款人）訂立一份貸款協議，據此，Planetec同意向瑞昌提供本金額為8,500,000港元之貸款，為期3個月，年利率為3%（「瑞昌貸款I」）。

於2021年11月12日，Planetec與瑞昌訂立另一份貸款協議，據此，Planetec同意提供本金總額為50,000,000港元之貸款予瑞昌（包括瑞昌貸款I之本金及累計利息），為期6個月，年利率為9%（「瑞昌貸款II」）。瑞昌貸款II以瑞昌當時全部已發行股本之股份押記、以瑞昌擁有位於香港九龍旺角之商業物業（當時市值約為91,000,000港元）的所有業權、權利及權益之第一法定押記，以及由瑞昌全資實益擁有人的唯一董事及唯一股東的個人擔保作抵押。於2022年5月11日，訂約方訂立補充貸款協議，以按相同利率將瑞昌貸款II的償還日期延長至2022年12月29日。於2022年12月30日，訂約方訂立補充貸款協議，以按年利率12%將瑞昌貸款II的償還日期進一步延長至2023年12月29日。

根據上市規則，提供及延長瑞昌貸款II構成本公司須予披露交易，詳情載於本公司日期分別為2021年11月12日、2022年5月11日及2022年12月30日的公佈。

上市附屬公司

本公司的主要上市附屬公司高山及其附屬公司（統稱「高山集團」）從事物業發展、物業投資（包括擁有及租賃投資物業）、證券及其他投資以及貸款融資業務。

投資高山股份

於2022年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司（「佳豪」）（均為本公司之全資附屬公司）持有合共696,370,840股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約74.76%。

(a) 於2022年4月完成的高山配售

於2022年4月20日，高山完成向不少於六(6)名承配人（承配人及其實益擁有人均為獨立第三方）按配售價每股配售股份0.10港元配售合共186,280,000股高山股份（「高山配售I」）。有關更多詳情，請參閱高山日期分別為2022年3月30日及2022年4月20日的公佈。

緊隨完成高山配售I後，本集團於高山的持股比例由74.76%下降至62.30%。

(b) 調整兌換價及行使高山可換股票據

於2022年4月1日，佳豪持有之可換股票據之尚未兌換本金總額為97,280,000港元，賦予佳豪可兌換合共為389,120,000股高山股份，詳情如下：

發行日期	尚未兌換之 本金額 港元	股份數目	兌換價 港元	年利率	到期日
2017.05.11	16,000,000	64,000,000	0.25	4%	2024.08.28
2017.09.26	11,280,000	45,120,000	0.25	4%	2024.08.28
2019.08.28 (「2019年可換 股票據」)	70,000,000	280,000,000	0.25	4%	2024.08.28
總計	<u>97,280,000</u>	<u>389,120,000</u>			

完成高山配售I後，高山已發行股份換取現金，價格低於其目前市價的95%。根據2019年可換股票據的條款及條件，2019年可換股票據的兌換價已由每股高山股份0.25港元調整至0.24港元，而悉數兌換2019年可換股票據後將予配發及發行的高山股份總數則由280,000,000股高山股份增至291,666,666股高山股份。

佳豪悉數行使於上述高山可換股票據項下的換股權，並已於2022年7月25日完成。緊隨高山可換股票據兌換完成後，本集團持有合共1,097,157,506股高山股份，佔高山已發行股本總額約72.25%。

(c) 於2022年9月完成的高山配售

於2022年9月26日，高山完成向不少於六(6)名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)按配售價每股配售股份0.068港元配售合共607,400,000股高山股份(「高山配售II」)。有關更多詳情，請參閱高山日期分別為2022年7月27日、2022年8月16日及2022年9月26日的公佈以及日期為2022年8月23日的通函。

緊隨完成高山配售II後，本集團於高山的持股比例由72.25%下降至51.60%。高山仍為本公司的附屬公司。

(d) 2023年可換股票據

於2023年2月20日，買賣協議及其項下擬進行之交易已完成，而合共1,971,698,113股每股面值0.01港元的高山轉換股份(初步兌換價為每股高山轉換股份0.106港元(可予調整))應根據2023年可換股票據的條款及條件行使換股權時向佳豪配發及發行。其詳情已於上文「非常重大出售事項：出售投資物業予高山集團」一節披露。

高山集團於2023財年的業績

高山集團於2023財年的財務業績概要如下：

	截至3月31日止年度		
	2023年	2022年	變動
		(經重列)	
持續經營業務			
營業額(千港元)			
租金收入	24,408	30,528	(20.0)%
來自貸款融資之			
利息收入	2,786	6,553	(57.5)%
總營業額	27,194	37,081	(26.7)%
毛利(千港元)	24,225	34,171	(29.1)%
來自持續經營業務之			
2023財年溢利(千港元)	58,970	86,523	(31.8)%
已終止經營業務			
2023財年溢利(千港元)	4,602	29,924	(84.6)%
高山擁有人應佔溢利			
(千港元)	63,572	116,447	(45.4)%
每股溢利(港仙)			
來自持續及已終止經營業務			
– 基本	3.75	12.50	(70.0)%
– 攤薄	3.43	9.77	(64.9)%
來自持續經營業務			
– 基本	3.48	9.29	(62.5)%
– 攤薄	3.19	7.51	(57.5)%

於2023年3月31日及2023財年年報日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

位置	擬定用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計竣工年份
香港九龍青山道 646、648、648A號	工業	9,206	2026年
香港九龍瓊林街121號	工業	5,483	2023年
香港銅鑼灣勿地臣街 11號、13號及15號	商業	2,857	2023年
香港堅尼地城爹核士街 1B至1E號以及吉席街 93號及95號	住宅	7,122	2025年

於2023年3月31日，高山集團的投資物業組合包括位於香港、中國及新加坡的住宅、商業及工業單位。於2023財年，高山集團錄得來自持續經營業務的租金收入約24,408,000港元(2022財年：約30,528,000港元)及投資物業公平值變動產生的來自持續經營業務的公平值收益約78,967,000港元(2022財年：約48,188,000港元)。

有關高山集團業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其截至2023年3月31日止年度之年報。

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2023年3月31日，本集團銀行借貸總額約為3,529,177,000港元(2022財年：約3,562,704,000港元)。於2023財年，本集團的資產負債比率(按銀行借貸總額佔權益總額之比率計算)約為0.71(2022財年：約0.72)。

於2023年3月31日，本集團之流動資產淨值約為4,404,437,000港元(2022財年：約4,491,434,000港元)。流動比率約為3.0(2022財年：約3.8)。於2023年3月31日，現金及現金等價物約為398,894,000港元(2022財年：約184,425,000港元)，較2022財年增加約1.2倍或約214,469,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之指定償還日期)：		
- 在不超過一年的時間內	1,615,464	1,206,455
- 在超過一年但不超過兩年的時間內	884,750	888,846
- 在超過兩年但不超過五年的時間內	876,325	1,237,338
- 在五年以上的時間內	152,638	230,065
	3,529,177	3,562,704
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(1,615,464)	(1,206,455)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	1,913,713	2,356,249

於2023年3月31日，本集團有抵押銀行借貸的年利率按香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0% (2022財年：香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0%)計算，實際年利率介乎4.21%至5.86% (2022財年：1.24%至2.11%)。

資產抵押

於2023年3月31日，本集團的銀行貸款總額約3,529,177,000港元(2022財年：約3,562,704,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,851,249,000港元(2022財年：約7,464,811,000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、人壽保單以及香港及海外之上市股本證券作為抵押。此外，一間銀行就一個香港物業發展項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值為11,400,000港元之300,000,000股高山股份(2022財年：公平值為37,200,000港元之300,000,000股高山股份)作抵押。

財務政策

於2023財年，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借款，為業務營運提供資金。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

所有銀行借貸以港元計值。本集團之收入及付款(大部分以港元計值)符合本集團營運開支之貨幣需求。因此本集團於2023財年回顧年度內並無進行任何對沖活動。本集團管理層認為，於本集團的一般及日常業務過程中，並無重大外匯風險。

或然負債

於2023年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2022財年：無)。

資本開支

於2023財年，本集團已投資約578,000港元(2022財年：約1,924,000港元)於購買物業、廠房及設備，及概無增置投資物業(2022財年：41,433,000港元)。

資本承擔

於2023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約為19,635,000港元(2022財年：20,339,000港元)。

報告期間後之事項

(1) 高山一間附屬公司進一步出售新加坡物業

於2023年4月14日，買方(獨立第三方)接納並行使Grow Well授予的選擇權，根據Grow Well與買方訂立的選擇購買權的條款及條件按售價13,008,888新加坡元(相當於約76,752,400港元)購買一新加坡住宅公寓。出售事項構成本公司的一項主要交易，以及上市規則項下高山的一項非常重大出售事項。出售事項乃由股東根據上市規則第14.44條及高山股東於2023年5月31日舉行之股東特別大會上批准。該交易詳情載於本公司及高山發佈的日期為2023年4月14日之聯合公佈及日期為2023年5月8日之聯合通函，以及高山發佈的日期為2023年5月31日之公佈。

出售事項將於2023年7月7日完成。本集團預計確認出售事項收益約1,808,888新加坡元(相當於約10,672,400港元)。

(2) 有關高山配售新股的視作出售事項

於2023年5月29日，高山與配售代理訂立配售協議，據此，高山已有條件同意發行，且配售代理已有條件同意促使不少於六(6)名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)根據配售協議所載條款及條件按每股配售股份配售價0.50港元認購最多50,000,000股新高山股份(假設高山股本重組已生效)。

假設全部配售股份成功配售，本公司於高山之股權將由約51.60%攤薄至約26.59%。根據上市規則，本公司於高山之相關股權攤薄構成本公司之視作出售交易及主要交易。本公司將於2023年7月17日召開股東特別大會，供股東考慮並酌情批准配售協議及其項下擬進行之交易。有關詳情載於本公司日期為2023年5月30日、2023年6月14日之公佈及日期為2023年6月27日之通函。

配售股份將根據特別授權配發及發行，其須待高山股東於將於2023年7月17日召開的股東特別大會上批准後方可作實(假設股本重組於同一大會上獲批准並已生效)。高山股本重組及配售新股的詳情載於高山日期均為2023年5月29日的兩份公佈及日期為2023年6月23日的通函。

主要風險及不確定性

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的風險及不確定性所影響，包括以下各主要風險：(i)香港經濟狀況，其可能直接影響物業市場；(ii)用作未來發展的合適土地儲備供應；(iii)近年香港建築成本不斷攀升；(iv)發展中物業的商業週期可能受多項因素影響，及本集團的營業額將直接受可供銷售及交付的物業組合影響；(v)所有建築工程均外判予獨立第三方，而其可能無法按照本集團的質量及安全標準或於本集團要求的時限內提供令人滿意的服務；(vi)金融資產及投資物業產生的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性，其於經濟低迷時可能會產生壞賬；及(viii)借款人未能還款或違反合約責任帶來的信貸風險，繼而導致現金流受阻及收回成本增加。

為應對上述潛在風險，本集團設有一套內部監控及風險管理制度以應付潛在風險，並嚴格監控優質客戶及供應商的挑選過程。本集團持續制定及檢討有關風險控制的策略、政策及指引，令本集團能夠有效和及時地監控及應對風險。本集團亦積極提出解決方案，以降低潛在風險對本集團業務的影響。

前景

防疫措施已有所放鬆，經濟及社會活動已逐步恢復。此外，新措施(如調整首套房買家從價印花稅價值幅度)已推出以支持物業市場的發展，且預期對經濟有刺激作用。

全球免檢疫旅遊的恢復預期為經濟活動提供更多的機會，從而刺激香港2023年經濟發展。儘管香港物業市場一直承受加息及通貨膨脹帶來的壓力，但該行業仍受惠於強勁需求。重新通關無疑激勵了內部消費，遊客重返香港將支持零售進一步復甦。零售市場預期於2023財年逐步回升，於2024年顯著增長且預期對商業空間的需求將增加。

本集團將繼續致力發展現有主要業務，同時探索其他機會，務求為其股東提供穩定及有利的回報，並加強其各業務分部。

僱員

於2023年3月31日，本集團共有65名員工(2022財年：89名)。於2023財年內，員工成本(包括董事酬金)約為71,261,000港元(2022財年：約57,970,000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。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。本公司於2012年7月5日採納的購股權計劃已於2022年7月4日到期(「**2012年購股權計劃**」)。2012年購股權計劃到期後，於2023財年年報日期，本公司概無其他購股權計劃。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債權證之權益

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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、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8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目				概約持股 百分比 (附註v)
	個人權益	公司權益	其他權益	總計	
官可欣(「官女士」)	73,000 (附註i)	—	29,179,480 (附註ii)	29,252,480	39.53%
雷玉珠(「雷女士」)	73,000 (附註iii)	9,929,664 (附註iv)	—	10,002,664	13.51%

附註：

- (i) 該等權益指根據本公司於2012年7月5日採納的購股權計劃授予官女士(作為實益擁有人)的購股權。
- (ii) 於最後實際可行日，據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，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Delacroix Limited全資擁有，並由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括官女士)之信託人溫特博森信託有限公司實益擁有。故此，官女士因作為The Magical 2000 Trust受益人之一被視為於股份中擁有權益。
- (iii) 該等權益指根據本公司於2012年7月5日採納的購股權計劃授予雷女士(作為實益擁有人)的購股權。
- (iv) 9,929,664股股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由雷女士全資實益擁有。
- (v) 該百分比為股份數目除以最後實際可行日本公司已發行股本總數(即73,988,403股股份)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，概無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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士或法團(董事或本公司主要行政人員除外)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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	附註	身份	持有股份 數目	持股概約 百分比 (附註iii)
Magical Profits Limited	i	實益擁有人	29,179,480	39.43%
Accumulate More Profits Limited	i	受控制法團之權益	29,179,480	39.43%
溫特博森信託有限公司	i	信託人	29,179,480	39.43%
Winterbotham Holdings Limited	i	受控制法團之權益	29,179,480	39.43%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	i	受控制法團之權益	29,179,480	39.43%
Markson International Holding Limited	i	受控制法團之權益	29,179,480	39.43%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	i	受控制法團之權益	29,179,480	39.43%
官永義	ii	配偶權益	10,002,664	13.51%
樂洋有限公司	ii	實益擁有人	9,929,664	13.42%

附註：

- (i) 於最後實際可行日，據董事經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，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Delacroix Limited全資擁有，並由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括本公司執行董事官女士）之信託人溫特博森信託有限公司實益擁有。Winterbotham Holdings Limited及Markson International Holding Limited分別擁有溫特博森信託有限公司60%及40%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Winterbotham Holdings Limited約99.99%之權益。Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生擁有Markson International Holding Limited約99.99%之權益。
- (ii) 9,929,664股股份由樂洋有限公司擁有，該公司乃由本公司執行董事雷女士全資實益擁有。於2021年8月30日，根據2012年購股權計劃，雷女士獲授73,000份本公司購股權。官永義先生為雷女士之配偶，根據證券及期貨條例，被視為於10,002,664股本公司股份中擁有權益。
- (iii) 該百分比為股份數目除以最後實際可行日本公司已發行股本總數（即73,988,403股股份）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，本公司並無獲任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)知會，其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分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 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。

4. 董事於競爭業務之權益

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
雷玉珠	高山	物業發展、物業投資、 投資證券及其他及貸 款融資	高山董事

除本通函所披露者外，於最後實際可行日，就董事所知，概無董事或彼等各自之任何聯繫人士於任何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第8.10條須予披露之權益。

5. 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仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

6. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日，除本通函所披露者外：

- (a) 概無董事於任何就本集團業務而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自2025年3月31日(即本集團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。

7. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日(包括該日)前兩年內訂立之重大合約(並非於本集團之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於2023年12月7日，本公司之間接全資附屬公司Planetic International Limited(「**Planetic**」)(貸款人)與借款人訂立補充協議，據此，貸款人同意將本金總額為35,400,000港元之該貸款的償還日期延長兩年至2025年12月7日，年利率為5%，而貸款協議的所有其他條款及條件除相應的修訂外則維持不變；
- (b) 於2023年12月29日，Planetic與借款人訂立補充協議，據此，該貸款的本金金額變更為45,800,000港元(償還本金金額4,200,000港元後)，年利率為14%，並延長償還日期一個月至2024年1月29日，而貸款協議的其他條款及條件除相應的修訂外則維持不變；
- (c) 高山與本公司的一間間接全資附屬公司佳豪訂立日期為2024年1月23日有關2023年可換股票據若干條款的建議修訂的修訂契據；
- (d) 佳豪向高山作出日期為2024年10月15日的不可撤回承諾；
- (e) 於2025年6月4日，高山與佳豪訂立第二份修訂契據，據此，高山與佳豪已有條件同意修訂2023年可換股票據的兌換價；

- (f) 佳豪與買方封世華及吳萌萌於2025年9月5日就出售部分2023年可換股票據訂立協議。根據該等協議，佳豪同意向買方出售2023年可換股票據未償還本金金額之33.75%，而買方同意以總代價27,000,000港元購買2023年可換股票據之未償還本金金額之33.75%，即溢價3,375,000港元；及
- (g) 買賣協議。

8. 專家及同意書

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
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	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2025年3月31日(即本集團最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期)起所收購或出售及或租賃，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)。

以上專業人士已就刊發本通函分別發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及涵義，於本通函載入其函件、報告及引述其名稱，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 HM 11, Bermuda，而本公司於香港之主要營業地點為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.easyknit.com)刊載：

- (i) 本公司分別截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之年報；
- (ii) 本通函附錄一所載泓亮諮詢及評估有限公司所編製該物業之估值報告；
- (iii) 本通函附錄四所載中匯安達會計師事務所有限公司發出交易後集團未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (iv) 本通函附錄三所載中匯安達會計師事務所有限公司就有關出售公司經審核財務資料之審閱報告發出之函件；
- (v) 本通函本附錄「8.專家及同意書」一段所指之同意書；及
- (vi) 於本通函本附錄「7.重大合約」項下段落所披露之重大合約。

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2025年12月15日(星期一)上午10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(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)，作為本公司之普通決議案。

除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司刊發日期為2025年11月25日之通函(「該通函」)內所界定之詞彙具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司之直接全資附屬公司Easyknit Properties Holdings Limited(作為賣方)與高山企業有限公司(作為買方)所訂立日期為2025年10月10日之買賣協議，內容有關有條件出售卓益發展有限公司之全部已發行股本；及
- (b) 任何一名或以上董事代表本公司、以其名義簽署及執行或獲取其簽署及執行一切有關文件、文據及協議，以及作出其或彼等全權酌情認為屬必要、適宜或權益的一切有關行動、事宜或事宜，以執行、實施、完成及落實買賣協議及其項下擬進行的交易或與之相關的事宜。」

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，2025年11月25日

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. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格(「股東特別大會資格」)，本公司將於2025年12月10日(星期三)至2025年12月15日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊(「股東名冊」)登記，期間不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶登記文件連同相關股票必須不遲於2025年12月9日(星期二)下午4時30分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。股東特別大會資格之記錄日期將為2025年12月15日(星期一)。
2. 凡有權出席以上通告所召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任其他人士為其受委代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名受委代表，代其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘多於一名受委代表獲委任，則有關委任須指明各受委代表所獲指派之股份數目。
3. 代表委任表格連同簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之經核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權就該等股份投票者。惟倘多於一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納排名首位者(不論親身或委派代表)之投票，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，排名先後乃按就有關聯名持股於股東名冊之排名次序而定。
5. 倘於股東特別大會當日上午6時正後任何時間預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則股東特別大會將會延期進行，而本公司將於本公司及香港聯合交易所有限公司各自之網站刊登補充通告，通知各股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及地點。

倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東特別大會當日上午6時正或之前取消，則於許可情況下，股東特別大會將如期舉行。

於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。

在惡劣天氣情況下，股東需自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者亦應謹慎小心。
6. 本通告之中文譯本僅供參考之用。中英文版內容如有任何歧義，概以英文版為準。