
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有永義國際集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

**非常重大收購事項
位於九龍漆咸道北之該等物業
及
股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第5至10頁。

本公司謹訂於2018年7月13日(星期五)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於切實可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2018年6月25日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司之會計師報告	II-1
附錄三 – 經擴大集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「收購事項」 指 根據目標協議及該等物業購買協議之條款及條件，買方擬收購銷售股份及股東貸款，以及透過目標公司收購該等物業
- 「該等樓宇」 指
1. 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號D段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部100%同等不可分割份數（即香港九龍漆咸道北470號）
 2. 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部83.33%同等不可分割份數（即香港九龍漆咸道北472號）
 3. 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段3分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部83.33%同等不可分割份數（即香港九龍漆咸道北474號）
 4. 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段1分段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部85.71%同等不可分割份數（即香港九龍漆咸道北476號）
 5. 於土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段1分段的餘段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之全部82.14%同等不可分割份數（即香港九龍漆咸道北478號）

釋 義

「買方」	指	恆嶺有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	永義國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	購買銷售股份及股東貸款之總代價共154,712,615港元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「股票掛鈎票據」	指	與股票掛鈎的票據，一種金融票據形式
「ETF」	指	交易所買賣基金
「經擴大集團」	指	緊隨目標交割後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（「關連人士」定義見上市規則）之第三方
「最後實際可行日期」	指	2018年6月20日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「條例」	指	《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

「該等物業」

指 以下物業：

九龍漆咸道北470號

- 地下及閣樓
- 1樓
- 2樓
- 3樓

九龍漆咸道北472號

- 地下
- 1樓
- 2樓
- 3樓
- 5樓

九龍漆咸道北474號

- 地下
- 1樓A部分
- 1樓B部分
- 1樓C部分
- 1樓D部分
- 3樓
- 4樓
- 5樓

九龍漆咸道北476號

- 地下
- 2樓
- 3樓
- 4樓
- 5樓
- 6樓

九龍漆咸道北478號

- 地下
- 1樓前座
- 1樓後座
- 2樓前座A室
- 2樓前座B室
- 2樓後座
- 3樓後座
- 4樓前座
- 4樓後座
- 5樓前座
- 5樓後座
- 6樓後座

釋 義

「物業交割」	指	根據該等物業購買協議完成收購該等物業
「物業交割日期」	指	2018年7月31日下午五時正或之前
「該等物業購買協議」	指	目標公司與一名或多名該等物業賣方分別就目標公司購買其中一項該等物業而分別於2018年4月30日訂立之合約
「該等物業賣方」	指	與目標公司訂立該等物業購買協議之人士，均為個人
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「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收購事項，股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股之持有人
「股東貸款」	指	目標公司於本通函日期拖欠目標賣方之免息債務123,666,747港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Success Active Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標協議」	指	買方與目標賣方就買賣銷售股份及股東貸款而於2018年5月16日訂立之有條件買賣協議
「目標協議完成日期」	指	2018年7月27日或目標賣方與買方可能書面協定之其他日期
「目標交割」	指	完成買賣銷售股份
「目標賣方」	指	吳桂東先生，個人，為獨立第三方



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：

謝永超先生

(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士

(副主席)

官可欣女士

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

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

敬啟者：

**非常重大收購事項
位於九龍漆咸道北之該等物業
及
股東特別大會通告**

於2018年5月16日，本公司公佈（其中包括）對該等樓宇之收購事項，根據上市規則，這是本公司一項「非常重大收購事項」。本通函旨在為閣下提供關於收購事項之進一步資料，並向閣下發出股東特別大會通告。

緒言

該等樓宇於1950年代落成，其所坐落地盤的總註冊地盤面積約為4,685平方呎。

* 僅供識別

董事會函件

於2018年5月16日，買方（本公司之一間全資附屬公司）（作為買方）與目標賣方訂立目標協議，據此（其中包括），買方有條件同意按代價購買及目標賣方同意按代價出售銷售股份及股東貸款。目標公司之唯一資產為其可按約定購買該等物業之該等物業購買協議。

目標協議

日期：2018年5月16日

買方：恆嶺有限公司

目標賣方：吳桂東，個人

將予收購之資產

根據目標協議（其中包括），買方已有條件同意向目標賣方購買銷售股份及股東貸款。誠如下文「該等物業購買協議／該等樓宇」一節所述，目標公司已訂立合約購買該等物業。

先決條件

完成目標協議須待目標協議完成日期或之前達成以下條件後，方可落實：

1. 目標協議及其項下擬進行之交易須根據上市規則獲股東批准及取得所有必要批准；
2. 概無發生任何事件，而買方可合理認為有關事件可詮釋為可阻礙該等物業購買協議之完成，或有關事件將阻撓該等物業購買協議之完成或使完成該等物業購買協議成為不合法或不可能或使任何該等物業購買協議不可強制執行；
3. 買方對目標公司進行盡職審查，並且已完成盡職審查及全權信納審查結果令人滿意；
4. 就該等物業進行令買方信納之業權調查；及
5. 賣方律師須於目標交割至少七(7)天前提供該等物業之業權報告。

倘上述條件或其中任何一項未達成或獲豁免，買方根據目標協議向賣方支付之所有款項須於買方提出要求後五個營業日內退還予買方。

董事會函件

於最後實際可行日期，先決條件均未獲達成。

代價

買賣銷售股份之代價及轉讓股東貸款之代價由買方按以下方式向目標賣方支付：—

- (a) 41,191,100港元於2018年5月18日（或買方與目標賣方可能協定之其他時間）或之前支付，該筆款項已全數支付；
- (b) 82,475,655港元於2018年5月25日（或買方與目標賣方可能協定之其他時間）或之前支付，該筆款項已全數支付；
- (c) 31,045,860港元，即代價餘額由買方於目標交割時（或訂約雙方協定之其他時間）向目標賣方支付。

倘漆咸道北470號的地下單位及閣樓須按非住宅基準計算應繳印花稅，則代價將於目標交割時作出相應調整。

代價乃由買方與目標賣方公平磋商釐定，並已計及根據條例收購該等樓宇餘下單位及重新發展該等樓宇之潛力。

本集團將以內部資源及／或銀行融資撥付收購銷售股份及股東貸款所需資金。

該等物業購買協議／該等樓宇

目標公司之唯一重大資產為該等物業購買協議，據此，目標公司已同意購買該等物業（構成每座該等樓宇不可分割份數逾80%）。其唯一重大負債為根據該等物業購買協議應付該等物業賣方之餘款。於物業交割時根據該等物業購買協議應付之餘款將為當時未付之購買價餘額，即合共為303,762,900港元，並將於目標交割後成為本集團之負債。本集團收購目標公司、股東貸款及（於目標交割後）該等物業之總代價為458,475,515港元（可予調整）。

物業交割訂於物業交割日期進行。根據各項該等物業購買協議應付之代價將於物業交割時以現金支付，並將以本集團之內部資源及／或銀行融資撥付。

董事當前並無計劃發行或建議發行新股份以為收購事項籌措資金。

進行收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資及貸款融資業務。

本集團目前於香港持有多個商業、工業及住宅物業，而收購該等物業將增強其物業資產基礎。

於物業交割後，目標公司將有權根據條例第3(1)條向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展而強制售賣該等樓宇（包括該等物業）之所有不可分割份數的命令。土地審裁處將酌情決定頒令以拍賣方式強制售賣，而目標公司將有權在拍賣中競標，倘若競標成功，則將收購其當時尚未擁有之該等樓宇內之單位。倘本公司決定目標公司將向土地審裁處提出上述申請，則本公司將在適當時候全面遵守上市規則。

董事認為，該等樓宇所處地盤具備良好的重新發展潛力，董事亦指出萊坊估計的該等物業重新發展的當前市值為465,000,000港元，以及本集團收購目標公司、股東貸款及（於目標交割後）該等物業之總代價為458,475,515港元（可予調整），彼等認為香港物業市場穩健。因此，董事認為總代價及根據該等物業購買協議應付之金額符合本集團之利益，且目標協議及該等物業購買協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

有關目標賣方、該等物業賣方及買方之資料

目標賣方為個人。該等物業賣方均為個人，本公司概不知悉彼等之身份。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司。

據董事經一切所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標賣方及各該等物業賣方均為獨立第三方。除目標協議外，本集團任何成員公司與目標賣方之間或本集團任何成員公司與任何該等物業賣方之間概無就目標協議或該等物業購買協議訂立任何安排。

目標公司之財務資料

目標公司於2018年1月3日註冊成立，除該等物業購買協議項下負債外並無其他重大負債，且除訂立該等物業購買協議外亦概無開展任何業務。其從未產生任何（稅前或稅後）淨溢利。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，由於適用於收購事項之一個或以上適用百分比率超過100%，故此收購事項構成非常重大收購事項，須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。

收購事項對本集團之財務影響

盈利

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項影響本年度溢利減少約70萬港元。

資產及負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項之影響如下：持作出售發展物業金額將增加約3.900億港元；貿易及其他應收款項金額將增加約6,860萬港元；銀行結餘及現金將減少約4.593億港元。

股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，須獲股東批准。於最後實際可行日期，概無股東須就批准收購事項放棄投票。

本公司謹訂於2018年7月13日（星期五）上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。無論股東能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於2018年7月10日（星期二）至2018年7月13日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年7月9日（星期一）下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

建議

董事會認為，收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之普通決議案。

其他資料

敬希閣下同時垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
謝永超
謹啟

2018年6月25日

1. 本集團財務概要

以下載列本集團已公佈之年報及全年業績公佈之財務資料：

截至以下日期止年度	全年業績公佈日期	頁數
2018年3月31日	2018年5月25日	17 – 39

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0525/LTN20180525773_c.pdf

截至以下日期止年度	年報之公佈日期	頁數
2017年3月31日	2017年6月29日	69 – 173

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0629/LTN20170629280_c.pdf

2016年3月31日	2016年7月25日	60 – 161
------------	------------	----------

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0725/LTN20160725124_c.pdf

2015年3月31日	2015年7月22日	57 – 153
------------	------------	----------

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0722/LTN20150722097_c.pdf

2. 營運資金

董事經考慮到其可動用財務資源後認為，在並無不可預見之情況下，本集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計12個月期間之需要。

3. 債務

於2018年4月30日，本集團有未償還銀行借款約11.70億港元，乃由本公司擔保並以本集團之若干物業作抵押。銀行借款由本集團之租賃物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業、人壽保單之按金及預付款，以及按公平值計入損益之金融資產作抵押，該等項目於2018年4月30日之賬面值分別約為7,600萬港元、16.49億港元、7.95億港元、1.10億港元、1,100萬港元及4,700萬港元。

除上述所披露者及集團內公司間之負債外，於2018年4月30日，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、租約融資、租購承擔、保證、無保證、有擔保和無擔保的借款及債務或其他重大或然負債。

4. 本集團之財務及經營前景

如本公司截至2017年3月31日止年度之年報所述，本集團將繼續集中發展現有主要業務：(1)物業投資；(2)物業發展；(3)證券投資；及(4)貸款融資服務及其他潛在項目，期望為股東提供穩定回報及發展成果。

於香港，儘管政府增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁。鑒於市場氣氛利好，本集團將繼續致力銷售雋瓏的餘下單位，並預期2017年年底預售位於香港九龍喇沙利道6號的住宅物業發展項目。

此外，本集團將進一步拓展旗下主要業務並投放資源發展貸款融資業務。本集團預期該等業務仍將為本集團主要收入來源的一部分。

同時，本集團亦將維持嚴謹的財務政策及審慎現金流管理，確保為本集團業務預留合理的流動資金之餘，亦用於其現有和未來的投資。

董事相信，在動盪的經濟環境中，該等經營策略可讓本集團保持其競爭力及降低風險，從而確保本集團可持續增長。

5. 重大變動

據董事所知，自2017年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）起至最後實際可行日期（包括當日）止，本集團之財務或貿易狀況均無任何重大不利變化。

6. 管理層討論及分析

業務回顧

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

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

物業投資

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

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

物業發展

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

證券投資

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

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

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

持作買賣投資

於2018年3月31日，本集團於持作買賣項下的重大投資如下：

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

可供出售投資

於2018年3月31日，本集團亦於可供出售投資項下持有如下重大投資：

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

附註：

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

貸款融資

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

財務回顧

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

營業額

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

毛利／毛利率

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

除稅前溢利／虧損

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

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

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

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

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

本公司股東應佔溢利／虧損及每股盈利／(虧損)

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

股本結構

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

資產抵押

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

外匯波動之風險

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

重大收購及出售

收購窩打老道樓宇

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

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

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

出售物業

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

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

或然負債

於2018年3月31日，本集團並無任何重大或然負債（2017年：無）。

資本開支

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

資本承擔

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

建議分拆

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

為住宅物業業務在聯交所主板分開上市的建議分拆籌備工作正在進行當中。

報告期後事項

配售事項

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

收購物業

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

合營企業發展

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

僱員

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

展望

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

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

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

就本集團之證券業務而言，本集團擬繼續為管理風險及回報分散旗下投資組合。

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



香港灣仔
告士打道128號
祥豐大廈14樓F室

2018年6月25日

永義國際集團有限公司
董事會

香港九龍長沙灣青山道481-483號
香港紗廠第6期A座7樓

敬啟者：

引言

以下載列吾等有關Success Active Limited (「目標公司」) 及之歷史財務資料報告，列載於第II-4至第II-22頁，當中包括於2018年5月16日之財務狀況表，以及自2018年1月3日(註冊成立日期)至2018年5月16日(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註(「歷史財務資料」)之報告。列載於第II-4至第II-22頁之歷史財務組成了此完整報告，以供載入永義國際集團有限公司(「Easyknit」)於2018年6月25日刊發(「通函」)有關Easyknit之非常重大收購事項位於九龍漆咸道北之該等物業之通函。

董事對歷史財務資料責任

目標公司的唯一董事對歷史財務資料的編制負責，根據歷史財務信息附註II所載的編制及呈列基準以及唯一董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編制不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。這些準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以對歷史財務資料，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯報風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該公司編制歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註II所載的編制及呈列基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註II所載之編制及呈列基準真實而公平地反映就目標公司於2018年5月16日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

報告事項基於「聯交所主板證券上市規則」及「公司（清盤及雜項條文）」條例

調整

在編制歷史財務資料時，並無就第II-8頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

根據歷史財務資料附註12，指出目標公司並無於相關期間派發任何股息。

目標公司沒有歷史財務報表

於本報告日期，目標公司自成立日期起並無編制財務報表。

華恩會計師事務所有限公司

執業會計師

吳麗文

執業證書編號P03518

謹啟

香港

2018年6月25日

I. 歷史財務資料

損益及其他全面收益表

自2018年1月3日(註冊成立日期)至2018年5月16日期間

	附註	港元
營業額	7	—
減：行政費用		—
其他經營費用		—
財務成本		—
		—————
除稅前溢利／虧損	8	—
稅項	10	—
		—————
在相關期間淨利潤／虧損		—
其他綜合收入		—
		—————
相關期間的全面收入		————— —————
每股基本溢利／虧損	11	————— —————

財務狀況表

於2018年5月16日

	附註	港元
資產及負債		
非流動資產		
收購投資物業之已付按金		<u>1,820,000</u>
		<u>1,820,000</u>
流動負債		
應付給唯一董事／股東款項	13	<u>(1,819,992)</u>
流動負債淨值		<u>(1,819,992)</u>
資產淨值		<u><u>8</u></u>
權益		
股本	14	8
保留盈利／累積虧損		<u>-</u>
權益總額		<u><u>8</u></u>

權益變動表

自2018年1月3日(註冊成立日期)至2018年5月16日期間

	股本 港元	保留盈利/ 累積虧損 港元	總計 港元
發行一股面值1.00美元之 普通股—附註14	8	—	8
相關期間之全面收入總額	—	—	—
於2018年5月16日之結餘	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>

現金流量表

自2018年1月3日(註冊成立日期)至2018年5月16日期間

	附註	港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利／虧損	8	—
調整		—
		<hr/>
營運資金變動前之經營溢利／虧損及 來自／用於經營之現金		—
已付所得稅		—
		<hr/>
來自／用於經營業務之現金淨額		—
		<hr/>
來自投資活動之現金流量		
收購投資物業之已付按金		(1,820,000)
		<hr/>
用於投資活動之現金淨額		(1,820,000)
		<hr/>
來自融資活動之現金流量		
發行一股普通股之所得款項		8
來自唯一董事／股東之墊款		1,819,992
		<hr/>
來自融資活動之現金淨額		1,820,000
		<hr/>
現金及等同現金增加淨額		—
		<hr/>
相關期間期初現金及等同現金		—
		<hr/>
相關期間期末現金及等同現金		—
		<hr/> <hr/>
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘		—
		<hr/> <hr/>

II. 歷史財務資料附註

1. 一般事項

Success Active Limited (「目標公司」) 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任私人公司，其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於相關期間，目標公司之主要業務為物業投資。

目標公司之唯一成員(「賣方」)與恆嶺有限公司(「ERL」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，以及永義國際控股有限公司(「貴公司」)之間接全資附屬公司)，於2018年5月16日訂立協議，據此，ERL有條件同意購買而賣方同意出售目標公司全部已發行股本及相關股東貸款，總代價為香港154,712,615美元，可予調整。

購買完成後，ERL及 貴公司將分別成為目標公司的直接及最終控股公司。

歷史財務資料以港元(「港元」)列值，與目標公司之功能及列值貨幣相同。除非另有說明，所有數值均約整至最接近的港元。

2. 歷史財務資料之編製基準

目標公司於相關期間並無編制法定經審核財務報表，因其自2018年1月3日起新註冊成立，而英屬處女群島並無相關規則及規例的法定審計要求。本報告中的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的管理賬目編制。目標公司之唯一董事已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中包括所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編制相關期間之財務報表(「相關財務報表」)。

由於 貴公司同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來直至完成非常重大收購的日期及自2018年5月16日起計未來12個月之財務責任，目標公司之董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務責任，並可以持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

3. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

為編制及呈列相關期間之歷史財務資料，目標公司已於整個相關期間一貫採納香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約及相關修定收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改善 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	於香港財務報告準則第4號「保險合約」應用香港財務報告準則第9號 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之預付款項特性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴
香港會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合資企業長期投資 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業轉讓 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會）—解釋公告第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會）—解釋公告第23號	處理不確定性之所得稅 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待確定日期或之後開始的年度期間生效。

目標公司正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間的影響。但是，在詳細審查完成之前提供合理的效果估計是不切實際的。

4. 重要會計政策

重要會計政策歷史財務資料乃按歷史成本基準及根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)編制。

歷史成本一般以換取貨品及服務之公平值代價為根據。

公平值指於計量日市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估計。在估算一項資產或負債的公平值時，目標公司會考量資產或負債特點，倘於計量日期市場參與者在釐定價格時將該資產或負債特點納入考量。該等歷史財務資料內計量及／或披露的公平值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號(「股份支付款項」)範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號(「租賃」)範圍內之租賃交易除外，及計量與公平值存在若干相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號(「存貨」)之可變現淨值或香港會計準則第36號(「資產減值」)之使用價值。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者透過最有效及最合適使用該資產或透過銷售其至最有效及最合適使用該資產之另一市場參與者以獲得經濟效益之能力。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入之可觀察程度及輸入對整體公平值計量之重要性，公平值計量可分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級輸入指實體於計量日可識別的資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入指除包括在第1級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債；及
- 第3級輸入指資產或負債的不可觀察輸入。

主要會計政策載列如下：

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。

借貸成本

沒有分配至指定資產之借貸成本在產生之相關期間於損益中確認。

外幣

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異，於該等差異產生相關期間之損益中確認。因結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差異，將包括在相關期間之損益中。

金融工具

當目標公司成為該工具合約條款的一方時，確認金融資產及金融負債。

金融資產和金融負債初始按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本已計入或扣除金融資產或金融負債的公平值，視情況而定，初步確認。收購以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債直接產生的交易費用直接計入當期損益。

金融資產

目標公司的金融資產分為貸款和應收款項。分類取決於金融資產的性質和用途，並在初始確認時確定。所有常規方式購買或出售金融資產均以交易日為基礎確認並終止確認。常規方式的購買或銷售是購買或銷售需要在市場規定或公約規定的時間範圍內交付資產的金融資產。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間利息收入之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或（倘適用）在較短期間內對估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生金融資產，沒有於活躍市場報價。於初次確認后，貸款及應收款項（包括銀行結餘）均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（見金融資產減值之會計政策如下）。

金融資產減值

在相關期間末期會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初次確認金融資產後發生之事項，金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

所有金融資產的金融資產賬面價值直接減值減值損失。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於往後期間，減值虧損金額減少及有關減少可客觀地聯繫到已確認減值虧損後所發生之事件，則過往確認之減值虧損於損益中撥回，惟有關資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾沒有確認減值下之攤銷成本。

金融負債及股本工具

目標公司發行之債項及股本工具按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具乃證明目標公司於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。由目標公司發行之股本工具按收取之所得款項（扣除直接發行成本）記錄。

金融負債

金融負債（包括應付給唯一董事／股東款項）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計可用年期或（倘適用）較短期間內對估計未來現金付款（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

終止確認

當從資產收取現金流之權利屆滿時，或金融資產已轉讓而目標公司已實質上轉移了與金融資產所有權有關之幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產之賬面值與收到及應收之代價與已直接在其他全面收入中確認之累積損益之和之間之差額會在損益中確認。

當目標公司的金融負債有關合約中規定之義務解除、取消或到期時，會終止確認該項金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與支付及應付之代價之間之差額會在損益中確認。

減值

在相關期間末期，目標公司均檢討其有形資產之賬面值，以確定此等資產有否出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計資產之可收回金額以釐定其減值虧損（如有）。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，乃使用能反映現行市場所評估金錢之時間價值之稅前貼現率貼現至其現在價值，而該資產之預計未來現金流量則未有調整相關風險。

倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時列為一項支出。

倘若減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過倘若該資產在過往年度並無確認減值虧損時原應確認之賬面值。減值虧損之撥回乃即時列於損益中確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

目前應付的稅項乃根據相關期間的應課稅利潤計算。由於其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目以及永不應課稅或不可扣稅的項目，應課稅溢利與損益及其他全面收益表所呈報的除稅前溢利不同。目標公司的即期稅項負債乃按相關期間結束時已頒布或實質頒布的稅率計算。

遞延稅項根據歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。所有應納稅暫時性差異一般會確認遞延稅項負債。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟有可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額。

遞延稅項資產之賬面值於相關期間末期進行審閱，並減少至不再可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產。

遞延所得稅資產和負債按預計在負債清償期或資產實現期間適用的稅率計算，基於最終頒布或實際頒布的稅率（和稅法）相關期間。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標公司於相關期間結束時預期收回或結算其資產及負債賬面值的稅務影響。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關時，則在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及利益撥歸於承租人之租賃，均歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

目標公司作為出租人

經營租賃租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認。

關連人士

在下列情況下，一方即被視為與目標公司有關：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之直系親屬，而該名人士：
 - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

- (b) 倘任何以下條件適用，則該方為一實體：
 - (i) 該實體及目標公司為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體及目標公司均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員利益而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所識別人士對該實體行使重大影響力，或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

5. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

在應用目標公司會計政策時（於附註4所述），唯一董事須對未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以過往經驗及視為有關之其他因素為基準作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

就估計及相關假設而作出持續檢討。如會計估計之修改僅影響該期間，修改將於修改估計之期間確認，如修改影響本期間及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註13所披露的應付給唯一董事／股東款項及目標公司擁有人應佔權益。

唯一董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，唯一董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據唯一董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，目標公司現有股東及 貴公司確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於2018年5月16日起12個月內持續經營。

金融工具

金融工具之類別

港元

金融負債

攤銷成本

應付給唯一董事／股東款項

1,819,992

財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付給唯一董事／股東款項。該等金融工具之詳情已披露於歷史財務資料附註13內。而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時及有效地採取適當措施。

流動資金風險

目標公司倚賴唯一董事／股東作為其重大流動資金來源。貴公司已同意持續為目標公司提供足夠資金，使其可全面應付直至完成非常重大收購的日期及於可見將來到期之財務責任及維持目標公司自2018年5月16日起未來12個月持續經營，目標公司之董事深信目標公司將可應付其於可見將來到期之財務責任，並能夠按持續基準經營。

公平值

金融資產及金融負債之公平值按普遍接受之定價模式，根據折現現金流量分析而釐定。

唯一董事認為，以攤銷成本記錄於歷史財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其相關之公平值相近。

7. 營業額

目標公司於相關期間內並無營業額。

8. 除稅前溢利／虧損

目標公司的唯一董事／股東並無提供任何證明文件，以核實目標公司產生之開辦費及律師費用。唯一董事／股東已同意吸收承擔相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

9. 董事酬金及五名最高薪僱員**(i) 董事酬金**

目標公司的唯一董事於相關期間並無支付任何酬金，而唯一董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

(ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

10. 稅項

由於目標公司於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。由於涉及金額並不重大，故並無就遞延稅項計提撥備。

11. 每股基本溢利／虧損

由於在相關期間僅發行一股普通股，故每股基本溢利／虧損與相關期間之溢利／虧損淨額相同。

概無存在任何潛在攤薄性股份。

12. 股息

目標公司在相關期間沒有支付任何股息。

13. 應付給唯一董事／股東款項

應付唯一董事／股東款項為無抵押及免息，是項貸款於歷史財務資料附註16所述出售予新股東。新股東及唯一董事／股東已確認於相關期間後12個月內不會要求償還款項。

14. 股本

2018年5月16日

港元

法定：

50,000股每股面值1.00美元之普通股	<u>390,000</u>
-----------------------	----------------

已發行及繳足：

一股每股面值1.00美元之普通股	<u>8</u>
------------------	----------

目標公司於2018年1月3日註冊成立，法定股本50,000美元乃拆分為50,000股每股面值1.00美元之普通股。於2018年4月27日，一股面值1.00美元之普通股乃按票面值向當時唯一股東發行，以符合初始資本規定。除上述者外，目標公司之法定、已發行及繳足股本於相關期間並無任何變動。

15. 資本承擔

於相關期間內，目標公司於2018年4月30日與41名不同物業賣方（「物業賣方」）各訂立關於下列單位（「物業」）35份臨時買賣協議及7份之補充協議（統稱「物業購買協議」），物業位於香港九龍漆咸道北470，472，474，476及478號（「大廈」），總現金代價為344,954,000港元。

(a) 九龍漆咸道北470號

- (i) 地下及閣樓
- (ii) 1樓
- (iii) 2樓
- (iv) 3樓

(b) 九龍漆咸道北472號

- (i) 地下
- (ii) 1樓
- (iii) 2樓
- (iv) 3樓
- (v) 5樓

- (c) 九龍漆咸道北474號
 - (i) 地下
 - (ii) 1樓A部分
 - (iii) 1樓B部分
 - (iv) 1樓C部分
 - (v) 1樓D部分
 - (vi) 3樓
 - (vii) 4樓
 - (viii) 5樓

- (d) 九龍漆咸道北476號
 - (i) 地下
 - (ii) 2樓
 - (iii) 3樓
 - (iv) 4樓
 - (v) 5樓
 - (vi) 6樓

- (e) 九龍漆咸道北478號
 - (i) 地下
 - (ii) 1樓前座
 - (iii) 1樓後座
 - (iv) 2樓前座A室
 - (v) 2樓前座B室
 - (vi) 2樓後座
 - (vii) 3樓後座
 - (viii) 4樓前座
 - (ix) 4樓後座
 - (x) 5樓前座
 - (xi) 5樓後座
 - (xii) 6樓後座

於2018年4月30日簽署物業購買協議時，有34項有效的租賃協議：

- 九龍漆咸道北470號1樓
- 九龍漆咸道北472號地下、1樓、2樓、3樓及5樓
- 九龍漆咸道北474號1樓A部分及B部分及3樓
- 九龍漆咸道北476號地下及3樓
- 九龍漆咸道北478號地下、1樓前座、2樓前座A室、2樓後座、3樓後座及4樓後座

截至2018年5月18日止，目標公司已支付物業賣方合共41,191,100港元作為物業購買協議項下的按金、搬遷及裝修補償（相當於所有物業購買協議項下總代價約11.94%）及82,475,665港元作印花稅。於2018年7月31日或之前完成物業購買協議，目標公司須向物業賣方支付代價餘額303,762,900港元之餘額。有關餘額付款的後續結算詳情載於歷史財務資料附註18。

根據物業購買協議，目標公司毋須向地產代理支付任何佣金。

16. 出售股份和銷售貸款協議

目標公司之唯一成員公司於2018年5月16日與ERL訂立協議，將其目標公司之全部股份及全部貸款出售予ERL，總現金代價為154,712,615港元（可予調整）。

17. 關連人士交易

於相關期間，目標公司概無與關連人士進行其他交易。

18. 相關期間後事項

- (a) 概無就2018年5月16日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 於2018年5月18日，目標公司已根據物業購買協議支付合共港幣39,371,100元，即第二次加付按金31,688,100港元及搬遷及裝修補償7,683,000港元。印花稅總額82,475,665港元已於2018年5月30日支付。於2018年7月31日或之前目標公司尚待完成物業購買協議及向物業賣方支付港幣303,762,900港元，即物業之購買價款餘額300,762,900元及就拆遷及裝修3,000,000港元作出補償。

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料**緒言**

以下為作說明用途的經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核綜合現金流量表（統稱為「未經審核備考財務資料」），乃按照下文附註所載的基準編製，以說明假設收購事項已於2018年3月31日完成對於2018年3月31日未經審核備考綜合財務狀況表；或假設集團收購事項已於2017年4月1日完成對截至2018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及截至2018年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表所帶來的影響，經作出與有事實支持及與集團收購事項有關的備考調整（誠如下述附註所解釋）。

經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質，未必能夠真實反映(i)假設收購事項已於2018年3月31日完成的情況下於2018年3月31日的綜合財務狀況表，及(ii)假設收購事項已於2017年4月1日完成的情況下截至2018年3月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及截至2018年3月31日止年度的綜合現金流量表；或於未來任何日期。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於						經擴大集團 備考總額
	2018年						
	3月31日						
	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
	(經審核)	(經審核)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
	(附註1)	(附註2)					
非流動資產							
物業、廠房及設備	88,242	-	-	-	-	-	88,242
投資物業	1,791,200	-	-	-	-	-	1,791,200
聯營公司權益	665,666	-	-	-	-	-	665,666
可供出售投資	109,665	-	-	-	-	-	109,665
可換股票據	19,213	-	-	-	-	-	19,213
可換股票據之衍生成份	9,792	-	-	-	-	-	9,792
應收貸款	13,979	-	-	-	-	-	13,979
無形資產	500	-	-	-	-	-	500
按金	2,314	1,820	(1,820)	-	-	-	2,314
人壽保單之按金及預付款	10,275	-	-	-	-	-	10,275
	<u>2,710,846</u>	<u>1,820</u>	<u>(1,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,188,040</u>
流動資產							
持作出售發展物業	798,009	-	-	-	390,031	-	1,188,040
購入持作出售發展物業之按金及預付款	-	-	1,820	152,893	(154,713)	-	-
持作出售物業	166,247	-	-	-	-	-	166,247
持作買賣投資	100,094	-	-	-	-	-	100,094
可控股票據	42,104	-	-	-	-	-	42,104
可換股票據之衍生成份	958	-	-	-	-	-	958
貿易及其他應收款項	190,267	-	-	-	68,545	-	258,812
可收回稅項	449	-	-	-	-	-	449
應收貸款	245,282	-	-	-	-	-	245,282
按公平值計入損益之金融資產	29,885	-	-	-	-	-	29,885
銀行結餘及現金	150,370	-	-	(154,713)	(303,863)	(700)	(308,906)
	<u>1,723,665</u>	<u>-</u>	<u>1,820</u>	<u>(1,820)</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>1,722,965</u>

	本集團於						經擴大集團 備考總額 千港元
	2018年						
	3月31日						
	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
流動負債							
貿易及其他應付款項	63,260	-	-	-	-	-	63,260
應付稅項	29,354	-	-	-	-	-	29,354
股東貸款	-	1,820	-	(1,820)	-	-	-
有抵押銀行借貸	601,657	-	-	-	-	-	601,657
	<u>694,271</u>	<u>1,820</u>	<u>-</u>	<u>(1,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>694,271</u>
流動資產(負債)淨額	<u>1,029,394</u>	<u>(1,820)</u>	<u>1,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>1,028,694</u>
資產總額減流動負債	<u>3,740,240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>3,739,540</u>
非流動負債							
有抵押銀行借貸	550,085	-	-	-	-	-	550,085
資產淨值	<u>3,190,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>3,189,455</u>
資本及儲備							
股本	7,942	-	-	-	-	-	7,942
儲備	3,182,213	-	-	-	-	(700)	3,181,513
總權益	<u>3,190,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>3,189,455</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本集團截至2018年3月31日止年度之全年業績公佈所載本集團於2018年3月31日之綜合財務狀況表。
2. 目標的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製的會計師報告所載目標於2018年5月16日的財務狀況表。就備考而言，假設目標於2018年5月16日之財務狀況與於2018年3月31日一致。
3. 該調整乃為於集團層面重新分類金額約1,820,000港元「投資物業之已付按金」至「購入持作出售發展物業之按金及預付款」。
4. 該調整乃為(i)以現金支付代價約152,893,000港元以收購目標之全部已發行股本；及(ii)以現金支付約1,820,000港元以於目標協議完成時轉讓目標欠目標賣方之未償還股東貸款。就備考而言，假設目標協議於2018年3月31日完成。董事認為該交易乃收購資產並因此，本集團所支付之總代價約154,713,000港元乃已資本化及包括在購入持作出售發展物業之按金及預付款。本集團現金支付之代價包括不可退還印花稅約13,931,000港元及可退還印花稅約68,545,000港元。當物業重建項目開始時，本集團將根據香港印花稅條例申請退還已支付之印花稅。

就備考而言，亦假設代價不予調整。不能確定約154,713,000港元與總代價款項一致。可導致代價調整之情況已載列於本通函「董事會函件」「目標協議」之「代價」部份。

5. 該調整代表於物業交割時(i)根據該等物業購買協議以現金支付物業購入價之未付餘款約303,763,000港元；(ii)該等物業購買協議產生直接開支約100,000港元；(iii)如以上第(4)項所述重新分類可退還印花稅約68,545,000港元至其他應收款項；及(iv)重新分類「購入持作出售發展物業之按金及預付款」約390,031,000港元至「持作發展出售物業」。就備考而言，假設物業交割日期為2018年3月31日。
6. 該調整指支付本通函應佔估計交易成本約700,000港元。
7. 概無作出任何調整以反映本集團於2018年3月31日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至			經擴大集團 備考總額 千港元
	2018年			
	3月31日			
	止年度			
	備考調整			
	千港元	千港元	千港元	
	(經審核)	(經審核)		
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	
營業額	331,521	-	-	331,521
銷售物業及提供服務成本	(157,352)	-	-	(157,352)
	174,169	-	-	174,169
其他收入	35,843	-	-	35,843
經銷成本	(30,118)	-	-	(30,118)
行政開支	(55,396)	-	(700)	(56,096)
投資物業之公平值變動收益	159,475	-	-	159,475
持作買賣投資之公平值變動收益	21,859	-	-	21,859
贖回可換股票據之收益	1,135	-	-	1,135
更改可換股票據條款之收益	425	-	-	425
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動虧損	(3,403)	-	-	(3,403)
可換股票據之衍生成份 之公平值變動虧損	(2,992)	-	-	(2,992)
出售可供出售投資之虧損	(1,033)	-	-	(1,033)
可供出售投資之減值虧損	(4,213)	-	-	(4,213)
聯營公司權益分佔業績	40,993	-	-	40,993
融資成本	(16,935)	-	-	(16,935)
除稅前溢利	319,809	-	(700)	319,109
稅項開支	(22,646)	-	-	(22,646)
本公司股東分佔本年度溢利	297,163	-	(700)	296,463

	本集團截至			經擴大集團 備考總額
	2018年			
	3月31日 止年度	備考調整		
千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (附註3)	千港元	
其他全面收入(開支)				
<i>隨後可能重新分類至損益之項目：</i>				
分佔聯營公司之其他全面收入(開支)：				
分佔聯營公司之匯兌儲備	10,013	-	-	10,013
分佔聯營公司之投資重估儲備	14,435	-	-	14,435
於沒有失去重大影響之視為出售 聯營公司部分權益時重新分類至 損益之匯兌儲備	190	-	-	190
於視為收購額外聯營公司權益時重新 分類至損益之匯兌儲備	(1,182)	-	-	(1,182)
於沒有失去重大影響之視為出售 聯營公司部分權益時重新分類至 損益之投資重估儲備	(4,167)	-	-	(4,167)
於視為收購額外聯營公司權益時重新 分類至損益之投資重估儲備	1,849	-	-	1,849
	21,138	-	-	21,138
可供出售投資之公平值變動	18,319	-	-	18,319
於出售可供出售投資時解除	1,033	-	-	1,033
於可供出售投資減值時之 重新分類調整	4,213	-	-	4,213
本年度之其他全面收入	44,703	-	-	44,703
本公司股東分佔本年度之全面收入總額	341,866	-	(700)	341,166

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發之本集團截至2018年3月31日止年度之全年業績公佈所載本集團於截至2018年3月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表。
2. 目標的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製的會計師報告所載目標於2018年1月3日（成立日期）至2018年5月16日止期間的經審核損益及其他全面收益表。就備考而言，假設目標於2018年1月3日（成立日期）至2018年5月16日止期間之財務表現與截至2018年3月31日止年度一致。
3. 該調整指支付本通函應佔估計交易成本約700,000港元。
4. 概無作出任何調整以反映本集團於2018年3月31日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至					經擴大集團 備考總額
	2018年					
	3月31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
	(經審核)	(經審核)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
來自經營活動之現金流量						
除稅前溢利	319,809	-	-	-	(700)	319,109
經調整：						
利息收入	(26,164)	-	-	-	-	(26,164)
利息開支	16,935	-	-	-	-	16,935
物業、廠房及設備之折舊	4,119	-	-	-	-	4,119
人壽保單之保費及其他開支之攤銷	282	-	-	-	-	282
上市投資之股息收入	(7,527)	-	-	-	-	(7,527)
投資物業之公平值變動收益	(159,475)	-	-	-	-	(159,475)
贖回可換股票據之收益	(1,135)	-	-	-	-	(1,135)
修改可換股票據條款之收益	(425)	-	-	-	-	(425)
出售可供出售投資之虧損	1,033	-	-	-	-	1,033
持作買賣投資之公平值變動之 收益	(21,859)	-	-	-	-	(21,859)
按公平值計入損益之						
金融資產之公平值變動虧損	3,403	-	-	-	-	3,403
可換股票據衍生成份之 公平值變動虧損	2,992	-	-	-	-	2,992
聯營公司權益分佔業績	(40,993)	-	-	-	-	(40,993)
可供出售投資減值虧損	4,213	-	-	-	-	4,213
營運資金變動前之經營現金流量	95,208	-	-	-	(700)	94,508
持作出售發展物業增加	(476,155)	-	-	(390,031)	-	(866,186)
購入持作出售發展物業之 按金及預付款增加	-	-	(154,713)	154,713	-	-
持作出售物業減少	150,954	-	-	-	-	150,954
持作買賣投資減少	263,042	-	-	-	-	263,042
貿易及其他應收款項增加	(98,351)	-	-	(68,545)	-	(166,896)
應收貸款減少	49,593	-	-	-	-	49,593
貿易及其他應付款項減少	(32,028)	-	-	-	-	(32,028)
用於經營之現金	(47,737)	-	(154,713)	(303,863)	(700)	(507,013)
已付香港利得稅	(18,122)	-	-	-	-	(18,122)
持作買賣投資之已收股息	47	-	-	-	-	47
用於經營活動之現金淨額	(65,812)	-	(154,713)	(303,863)	(700)	(525,088)

	本集團截至					經擴大集團 備考總額
	2018年					
	3月31日					
	備考調整					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	(附註1)	(附註2)				
來自投資活動之現金流量						
贖回按公平值計入損益之金融資產	585,019	-	-	-	-	585,019
贖回可換股票據之所得款項	35,000	-	-	-	-	35,000
出售可供出售投資之所得款項	20,357	-	-	-	-	20,357
利息收入	20,057	-	-	-	-	20,057
可供出售投資之已收股息	1,239	-	-	-	-	1,239
購入按公平值計入損益之金融資產	(620,000)	-	-	-	-	(620,000)
購入可換股票據	(44,200)	-	-	-	-	(44,200)
購入可供出售投資	(16,890)	-	-	-	-	(16,890)
購入物業、廠房及設備	(6,037)	-	-	-	-	(6,037)
添置投資物業	(3,425)	-	-	-	-	(3,425)
購入投資物業之已付按金	(1,970)	(1,820)	1,820	-	-	(1,970)
購入物業、廠房及設備之已付按金	(139)	-	-	-	-	(139)
用於投資活動之現金淨額	<u>(30,989)</u>	<u>(1,820)</u>	<u>1,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,989)</u>
來自融資活動之現金流量						
籌集銀行借貸	517,560	-	-	-	-	517,560
償還銀行借貸	(265,717)	-	-	-	-	(265,717)
已付利息	(26,174)	-	-	-	-	(26,174)
已付股息	(3,971)	-	-	-	-	(3,971)
股東預付款	-	1,820	(1,820)	-	-	-
來自融資活動之現金淨額	<u>221,698</u>	<u>1,820</u>	<u>(1,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>221,698</u>
現金及等同現金增加(減少)淨額	124,897	-	(154,713)	(303,863)	(700)	(334,379)
年初現金及等同現金	<u>25,473</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,473</u>
年末現金及等同現金， 指銀行結餘及現金	<u>150,370</u>	<u>-</u>	<u>(154,713)</u>	<u>(303,863)</u>	<u>(700)</u>	<u>(308,906)</u>

附註：

1. 該等數據乃摘錄自己刊發的本集團截至2018年3月31日止年度之全年業績公佈所載本集團於截至2018年3月31日止年度的經審核綜合現金流量表。
2. 目標的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載由華恩會計師事務所有限公司編製的會計師報告所載目標於2018年1月3日（成立日期）至2018年5月16日止期間的經審核現金流量表。就備考而言，假設目標於2018年1月3日（成立日期）至2018年5月16日止期間之現金流量與截至2018年3月31日止年度一致。
3. 該調整乃為(i)以現金支付代價約152,893,000港元以收購目標之全部已發行股本；(ii)以現金支付約1,820,000港元以於目標協議完成時轉讓目標欠目標賣方之未償還股東貸款；及(iii)投資物業之已付按金及股東預付款之調整已於第(ii)項反映。就備考而言，假設目標協議於2017年4月1日完成。董事認為該交易乃收購資產並因此，本集團所支付之總代價約154,713,000港元乃已資本化及包括在購入持作出售發展物業之按金及預付款。本集團現金支付之代價包括不可退還印花稅約13,931,000港元及可退還印花稅約68,545,000港元。當物業重建項目開始時，本集團將根據香港印花稅條例申請退還已支付之印花稅。

就備考而言，亦假設代價不予調整。不能確定約154,713,000港元與總代價款項一致。可導致代價調整之情況已載列於本通函「董事會函件」「目標協議」之「代價」部份。
4. 該調整代表於物業交割時(i)根據該等物業購買協議以現金支付物業購入價之未付餘款約303,763,000港元；(ii)該等物業購買協議產生直接開支約100,000港元；(iii)如以上第(4)項所述重新分類可退還印花稅約68,545,000港元至其他應收款項；及(iv)重新分類「購入持作出售發展物業之按金及預付款」約390,031,000港元至「持作發展出售物業」。就備考而言，假設物業交割日期為2017年4月1日。
5. 該調整指支付本通函應佔估計交易成本約700,000港元。
6. 概無作出任何調整以反映本集團於2018年3月31日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

就本通函有關經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，以下之獨立申報會計師核證報告乃由香港執業會計師，即本公司之申報會計師，德勤•關黃陳方會計師行編製。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告****致永義國際集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對永義國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2018年3月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2018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截至2018年3月31日止年度未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（載於 貴公司於2018年6月25日發行之通函「通函」）附錄三A部份）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄三A部份。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購恆嶺有限公司（「目標」）之全部已發行股本及目標欠唯一股東之股東貸款及透過目標，收購有關目標與各物業賣方之間所有日期為2018年4月30日之合約內之位於香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號之該等樓宇之物業（「收購事項」）對 貴集團於2018年3月31日之財務狀況及 貴集團截至2018年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如收購事項已分別於2018年3月31日及2017年4月1日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至2018年3月31日止年度之已發行之全年業績公佈。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而製訂。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制標準第1號「公司進行財務報表審核及審閱、及其他核證及相關服務工作之質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不提供任何保證有關事項或交易於2018年3月31日或2017年4月1日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年6月25日

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司提供關於2018年5月25日該等物業估值的估值報告，以供載入本通函。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

有關九龍紅磡漆咸道北470、472、474、476及478號（「該物業權益」）的估值

吾等遵照指示對恆嶺有限公司（以下簡稱「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬收購的該物業權益進行估值，吾等確認已進行外部視察、作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該物業權益於2018年5月25日（「估值日期」）按現況及現有用途基準下的市值向閣下提供吾等意見，以作公開披露之用。吾等估值由具備獨立估值師相關經驗的合資格估值師進行。吾等估值以不偏不倚的專業態度編製。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2017年）》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2017年環球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

市值被理解為資產或負債的估計價值，當中並未考慮買賣（或交易）成本，亦未抵扣任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方於估值日可在市場上合理獲得的最佳價格，亦為買方於估值日可在市場上合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何僅面向特定擁有人或買方提供的價值元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則（2017年）》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－2017年環球標準》所載的規定。

吾等乃按該物業權益的100%租賃權益進行估值。

估值方法

於達致吾等對該物業權益價值的意見時，由於該物業權益為一項住宅物業，具備現成可比較銷售個案，因此吾等採用市場法作為主要估值方法。

吾等採納的市場法參照相關市場上提供的可比較銷售交易。吾等通過對合適的可比較銷售交易進行整理及分析作出評估，並以標的物業周邊的需求為評估提供支持。吾等借助有關交易套用於標的物業，並考慮當中的面積、地點、年限、契約及其他重要因素。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設物業業權妥善並可予轉售，且所有文件均已妥善擬備。吾等亦已假設該物業權益並無受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上非常依賴 貴集團提供的資料。吾等已接納在地盤面積、樓面面積及所有其他有關事宜等方面獲提供的意見。對於由 閣下、 閣下的代表或由 閣下的法律或專業顧問或由該物業權益的任何（或任何表面）估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該物業權益有關的任何資料（包括翻譯資料），或該物業權益在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料為完備及正確的資料。

視察

香港測量師學會專業會員、皇家特許測量師學會會員黃嘉詠女士已於2018年5月25日對該物業權益進行外部視察。雖然如此，吾等於估值中亦已假設該物業權益於估值日期的外部及內部裝修狀況符合理想，並無任何非法僭建或結構性改建或非法使用（除非另有指明）。

將予估值的該物業權益的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧確保該物業權益為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該物業權益。若發現物業地址或將予估物業權益範圍有不符合的情況，則 閣下應於指示中或於接獲報告後馬上提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業權益在所有方面均可就所有一般風險（包括恐怖襲擊、水災及水位上升）按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所獲提供的樓面面積。吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。如有估計樓齡，亦僅供參考。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業權益是否不存在任何緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該物業權益的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該物業權益維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該物業權益地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關於設施適用於任何現有或未來發展。因此，估計這方面日後不會出現特殊開支或延誤，亦是吾等編製估值的基礎。

環保事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料探尋可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該物業權益未受污染影響。當懷疑或確認存在污染，但並未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業權益的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通告。除另有說明外，吾等進一步假設，使用構成本報告基礎的該物業權益時，已取得任何及一切規定的牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不向任何第三方負責，亦不就本估值所導致的任何直接或間接後果損失或虧損負責。

萊坊測計師行已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，於估值日期後出現的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業權益的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

面積轉換

本報告內的面積轉換如下：

1平方米= 10.764平方呎

隨函附奉估值報告。

此 致

香港九龍
長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座
恆嶺有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

代表
萊坊測計師行有限公司

黃嘉詠

皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
皇家特許測量師學會註冊估值師
估值及諮詢部董事
謹啟

林浩文

皇家特許測量師學會資深會員、
香港測量師學會資深會員、
註冊專業測量師(產業測量)、
皇家特許測量師學會註冊估值師
高級董事，估值及諮詢部主管
謹啟

2018年6月25日

附註：林浩文為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及顧問服務擁有17年豐富經驗。

黃嘉詠為一名合資格估值師，擁有約12年香港物業估值經驗。

估值

貴集團擬收購的該物業權益

該物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2018年5月25日 現況下的市值
1. 九龍紅磡 漆咸道北470、 472、474、476及 478號	根據該等地段的登記轉讓圖則，該物業權益由總地盤面積約4,685平方呎(435.25平方米)的5幅毗鄰地塊組成。	誠如 貴公司告知，該物業權益於估值日大部分為空置。 貴公司指示吾等按即時交吉基準對該物業權益進行估值。	252,540,000港元 (貳億伍仟貳佰 伍拾肆萬港元) (100%物業權益)
九龍內地段 第1526號D段、 A段的餘段、 A段的第3分段、 A段第1分段的 餘段及A段的 第2分段	地段上蓋為4層(漆咸道北470號)、6層(漆咸道北472及474號)及7層(漆咸道北476及478號)綜合商住唐樓，分別於1954年、1956年及1957年落成。	該物業權益以九龍紅磡漆咸道北及新柳街為邊界，區內遍佈中高層住宅發展項目及不同樓齡的綜合商住唐樓。	
	總實用面積約為21,765平方呎(2,022.0平方米)，庭院及閣樓面積分別約為949平方呎(88.2平方米)及1,626平方呎(151.1平方米)。		
	九龍內地段第1526號D段、A段的餘段、A段的第3分段、A段第1分段的餘段及A段的第2分段均全部根據日期為1926年9月28日的政府租契持有，由1921年4月4日起計為期75年，可續期75年。上述地段每年應付地租總額為96,640港元。		

附註：(1) 根據土地註冊處查冊及從 貴公司得知，該物業權益於估值日期的登記業主／實益擁有人如下：

單位	登記業主／ 實益擁有人
i. 漆咸道北470號	目標公司* (4/4份)
ii. 漆咸道北472號	
地下、1樓、2樓、3樓及5樓	目標公司* (5/6份)
4樓	Fung Tsz Kin (1/6份)
iii. 漆咸道北474號	
地下、1樓A部分、B部分、C部分及D部分、 3樓、4樓及5樓	目標公司* (5/6份)
2樓	恒港國際集團 有限公司 (1/6份)
iv. 漆咸道北476號	
地下、2樓、3樓、4樓、5樓及6樓	目標公司* (6/7份)
1樓	Chu Chun Ming (1/7份)
v. 漆咸道北478號	
地下、1樓前後座、2樓前座A室及B室、2樓後座、 3樓後座、4樓前後座、5樓前後座及6樓後座	目標公司* (1/14又3/4份及 11/14份)
2樓前座C室及D室	Lau Hung (1/14又2/4份)
3樓前座	Fok Siu Bing (1/14份)
6樓前座	友誼集團有限公司 (1/14份)

* 誠如 貴公司告知，關於以上所示相關物業， 貴公司(作為買方)與吳桂東(作為賣方)於2018年5月16日訂立一份購買協議以分別購買及出售Success Active Limited(「目標公司」)之全部已發行股本。

- (2) 根據最新分區計劃大綱圖，該物業權益所處區域按日期為2017年10月31日之紅磡分區計劃大綱核准圖第S/K9/26號劃定為「住宅（甲類）」用途。
- (3) 該物業權益受相關政府租契項下非厭惡性行業條文規限。
- (4) 根據土地註冊處記錄，該物業權益受下列產權負擔規限：

漆咸道北470號

- i. 樓契，日期為1955年5月17日，註冊摘要編號UB235544。
- ii. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條下之命令第DR00137/K/10號，日期為2010年4月9日，註冊摘要編號10051300570128。
- iii. 裁判官根據《消防安全（建築物）條例》（第572章）第6(1)條作出的符合消防安全令，日期為2014年9月17日，註冊摘要編號14102101700011。（關於：地下及閣樓）
- iv. 裁判官根據《消防安全（建築物）條例》（第572章）第6(1)條作出的符合消防安全令，日期為2014年9月17日，註冊摘要編號14102101700024。（關於：1樓）
- v. 裁判官根據《消防安全（建築物）條例》（第572章）第6(1)條作出的符合消防安全令，日期為2014年9月17日，註冊摘要編號14102101700035。（關於：2樓）
- vi. 建築事務監督根據《建築物條例》第26A(1)條下之命令第INVO00012/K/141號，日期為2014年8月1日，註冊摘要編號14081401210379。（關於：1樓）
- vii. 抵押予中國建設銀行（亞洲）股份有限公司的按揭，日期為2015年11月5日，註冊摘要編號15111800190042。（關於：3樓）
- viii. 抵押予英皇財務有限公司的第二按揭，日期為2017年6月28日，註冊摘要編號17062802190019。（關於：3樓）

漆咸道北472號

- ix. 公契及批地契，日期為1957年1月22日，註冊摘要編號UB256996。
- x. 抵押予中國建設銀行（亞洲）股份有限公司的按揭（全額按揭），日期為2009年9月30日，註冊摘要編號09102700850263。（關於：地下及1樓）
- xi. 抵押予中國建設銀行（亞洲）股份有限公司的租賃轉讓契，日期為2009年9月30日，註冊摘要編號09102700850272。（關於：地下）
- xii. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條下之命令第DR00139/K/10號，日期為2010年4月9日，註冊摘要編號10051300570133。
- xiii. 抵押予香港華人財務有限公司的法定押記／按揭（全額按揭），日期為2010年10月28日，註冊摘要編號10112201360217。（關於：2樓）

漆咸道北474號

- xiv. 公契及批地契，日期為1957年1月22日，註冊摘要編號UB257224。
- xv. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條下之命令第DR00145/K/10號，日期為2010年4月9日，註冊摘要編號10051300570103。

漆咸道北476號

- xvi. 公契及批地契，日期為1957年8月10日，註冊摘要編號UB267295。
- xvii. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條下之命令第DR00145/K/10號，日期為2010年4月9日，註冊摘要編號10051300570103。
- xviii. 抵押予東亞銀行有限公司的法定押記／按揭，日期為2010年8月18日，註冊摘要編號10090101970231。（關於：地下）
- xix. 抵押予東亞銀行有限公司的租賃轉讓契，日期為2010年8月18日，註冊摘要編號10090101970246。（關於：地下）
- xx. 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條下之命令第C/TE/000091/12K號，日期為2012年2月3日，註冊摘要編號12050801920138。

漆咸道北478號

- xxi. 公契及批地契，日期為1957年8月10日，註冊摘要編號UB266148。
 - xxii. 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條下之命令第DR00146/K/10號，日期為2010年4月9日，註冊摘要編號10051300570112。
 - xxiii. 家庭協議證明書，日期為2010年11月12日，註冊摘要編號10121300040016。（關於：地下）
- (5) 於估值日期，貴集團於該物業權益中持有單位的市值為224,460,000港元。
- (6) 吾等獲 貴集團指示按重新發展基準評估該物業權益（100%權益）市值時，假設其已即時交吉且其日後將根據政府租契、城市規劃分區、《建築物條例》及其他現行規例訂明的限制進行重新發展，並從相關政府機構取得重新發展所需的所有同意、批文及許可並且不帶有不當延誤或苛刻條件。按重新發展基準，在符合上述假設的前提下，該物業權益於估值日期之市值為465,000,000港元。
- (7) 根據吾等對 貴集團於該物業權益中持有單位按現有用途基準進行之估值，其約佔該物業權益市值88.88%。因此，該物業權益按重新發展基準所佔市值為413,292,000港元。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於本公司之權益

董事名稱	身份	持有股份數目 (好倉)	持有股份總數	權益之概約 百分比
雷玉珠女士	信託受益人 (附註i)	29,179,480	46,609,144	51.04%
	受控制法團之權益 (附註ii)	17,429,664		
官可欣女士	信託受益人 (附註iii)	29,179,480	29,179,480	31.95%

附註：

- (i) 29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託有限公司（「溫特博森信託」）全資擁有。
- (ii) 17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。
- (iii) 官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒及執行董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團之權益

高山企業有限公司（「高山企業」）

董事名稱	身份	持有普通股股份 數目（好倉）	持有相關股份 數目	總計	權益之 概約百分比
雷玉珠女士	信託受益人	739,330,692	311,480,281	1,050,810,973	35.43%

於739,330,692股高山企業股份中，93,549,498股及645,781,194股高山企業股份分別以Landmark Profits Limited及佳豪發展有限公司之名義登記並由其實益擁有，該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。於311,480,281股相關股份中，288,880,281股為高山企業向佳豪發展有限公司發行可換股票據之相關股份，而餘下22,600,000股相關股份則為2016年10月14日授予雷玉珠女士及官永義先生（雷玉珠女士配偶）之購股權。樂洋有限公司於本公司之已發行股本中擁有約19.09%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於本公司已發行股本中擁有約31.95%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文任何有關董事或本公司之主要行政人員被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權之人士（「主要股東」）（董事或本公司之主要行政人員除外）載列如下：

股東名稱	附註	身份	持有股份數目 (好倉)	權益之 概約百分比
雷玉珠	<i>i、ii及iii</i>	信託受益人	46,609,144	51.04%
官可欣	<i>i</i>	信託受益人	29,179,480	31.95%
官永義	<i>i</i>	配偶權益	46,609,144	51.04%
樂洋有限公司	<i>i及ii</i>	實益擁有人	17,429,664	19.09%
Magical Profits Limited	<i>i及ii</i>	實益擁有人	29,179,480	31.95%
Accumulate More Profits Limited	<i>i</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
溫特博森信託	<i>i及iii</i>	信託人	29,179,480	31.95%
Winterbotham Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Markson International Holdings Limited	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%
Ian Geoffrey Douglas Hooper	<i>iii</i>	受控制法團之權益	29,179,480	31.95%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括執行董事雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人溫特博森信託全資擁有。官可欣女士（為雷玉珠女士的女兒兼執行董事）因為其作為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於29,179,480股股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於46,609,144股股份中擁有權益。
- (ii) 執行董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iii) 溫特博森信託為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人。Winterbotham Holdings Limited（「Winterbotham Holdings」）及Markson International Holdings Limited（「Markson」）於溫特博森信託分別擁有75%及25%之權益。Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生於Winterbotham Holdings擁有約99.99%之權益，而Christopher Geoffrey Douglas Hooper先生及Ivan Geoffrey Douglas Hooper先生於Markson分別擁有60%及40%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，概無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有涉及該股本之任何購股權。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及待決或對其構成威脅之重要訴訟或索償。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或建議訂立任何服務合約。

應付董事酬金及董事應收實物福利將會因收購事項而變動。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密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須予披露之權益。

6. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

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

- (a) 四份執行條款清單日期為2016年6月27日及2016年9月29日購買香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）之股票掛鈎票據，總代價為170,000,000港元；
- (b) 兩份執行條款清單日期為2016年6月30日及2016年9月30日購買中國工商銀行股份有限公司（股份代號：1398）之股票掛鈎票據，總代價為93,000,000港元；
- (c) 一份執行條款清單日期為2016年9月21日購買CSOP富時中國A50 ETF（股份代號：2822）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (d) 三份執行條款清單日期為2016年9月23日、2016年12月28日及2017年3月28日購買中國建設銀行股份有限公司（股份代號：939）之股票掛鈎票據，代價為120,000,000港元；

- (e) 本公司之全資附屬公司偉帆環球有限公司（「偉帆」）（作為貸款人）與獨立第三方Fortunate Gravity Hongkong Limited（「FG」）訂立日期為2016年11月17日之貸款協議，以借出貸款最高至100,000,000港元，為期12個月，年利率為12厘。該貸款由股份抵押擔保；
- (f) 本公司之全資附屬公司Planetic International Limited（作為貸款人）與獨立第三方丁先生訂立日期為2016年12月7日之貸款協議，以借出貸款最高至63,000,000港元，為期12個月，年利率為8厘。該貸款由股份抵押擔保；
- (g) 三份執行條款清單日期為2017年1月3日、2017年2月27日及2017年5月18日購買中國工商銀行股份有限公司（股份代號：1398）之股票掛鈎票據，總代價為145,000,000港元；
- (h) 兩份執行條款清單日期為2017年2月20日及2017年7月4日購買香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）之股票掛鈎票據，總代價為100,000,000港元；
- (i) 一份執行條款清單日期為2017年5月5日購買中國農業銀行股份有限公司（股份代號：1288）之股票掛鈎票據，代價為35,000,000港元；
- (j) 一份執行條款清單日期為2017年6月30日購買滙豐控股有限公司（股份代號：0005）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (k) GY及賣方訂立一份日期為2017年4月13日之協議，以收購及出售環球商機控股有限公司之出售股份及出售貸款；
- (l) 本公司之全資附屬公司明潤投資有限公司（「明潤」）（作為貸款人）與獨立第三方Jimu Group訂立日期為2017年9月15日之貸款協議，以借出貸款最高至130,000,000港元，為期6個月，年利率為15.5厘。該貸款由股份抵押及個人擔保書擔保；
- (m) 明潤與Jimu Group訂立日期為2017年9月22日之清償契據，以結算貸款還款金額130,000,000港元及於交易中產生之其他相關費用；
- (n) 偉帆（作為貸款人）與FG（作為借款人）訂立日期為2017年11月16日之補充協議，將貸款協議到期日延長至2018年2月14日；
- (o) 一份執行條款清單日期為2017年12月4日購買中國建設銀行股份有限公司（股份代號：939）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；

- (p) 一份執行條款清單日期為2018年1月8日購買滙豐控股有限公司（股份代號：0005）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (q) 一份執行條款清單日期為2018年1月18日購買中國銀行股份有限公司之股票掛鈎票據，代價為30,000,000港元；
- (r) 偉帆（作為貸款人）、FG（作為借款人）、擔保人及股份抵押項下之抵押人訂立日期為2018年2月14日之第二份補充協議，據此，借款人同意償還貸款60,000,000港元，以及貸款人同意延長未償還貸款餘額40,000,000港元之還款日期至2018年8月14日；
- (s) 一份執行條款清單日期為2018年3月16日購買中國平安保險（集團）股份有限公司（股份代號：2318）之股票掛鈎票據，代價為50,000,000港元；
- (t) Delano Hills Limited（本公司之一間全資附屬公司）、Park Gi Youn女士、敏碩有限公司及本公司就買賣金置投資有限公司及Wise Think Global Limited之全部已發行股本及股東貸款而訂立日期為2018年3月16日之買賣協議；
- (u) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）於2018年5月4日訂立之配售協議，以按配售價每股配售股份4.60港元配售11,900,000股本公司股份；及
- (v) 目標協議。

8. 專業人士及同意

以下為於本通函內出現名字或於本通函內引載其意見或建議之專業人士的資格：

名稱	資格
華恩會計師事務所 有限公司	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊測計師行	獨立專業估值師

截至最後實際可行日期，上述專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自2017年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司持有任何股權或權利（不論是否在法律上執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

以上專業人士均已各自出具書面同意，同意本通函發行時按所出示形式及文義引載其函件及提述其名稱，而且至今均未撤回。

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秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函刊發日期起計14日期間之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度之年報及本公司截至2018年3月31日止年度之全年業績公佈；

- (c) 華恩會計師事務所有限公司發出關於目標公司之會計師報告，其內容載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行關於經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，載於本通函附錄三；
- (e) 萊坊測計師行編製之估值報告，其內容載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專業人士及同意」一段所指之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指之重大合約；
- (h) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定自2018年3月31日以來所刊發之各份通函；及
- (i) 本通函。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

股東特別大會通告

茲通告永義國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年7月13日(星期五)上午9時正假座香港九龍長沙灣青山道481-483號香港紗廠大廈第6期7樓A座舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過以下將帶或不帶修訂提呈的決議案為本公司之普通決議案：-

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准根據目標協議及該等物業購買協議之條款收購銷售股份、股東貸款及該等物業；及
- (b) 謹此授權本公司董事可代表本公司及其名義為了或就關於執行、完成及落實收購事項及其項下擬進行之交易，按其全權酌情決定認為屬必要、適當或權宜之下簽立所有相關文件、文據及協議，並採取一切有關行動、事宜及事情；並且董事可在全權酌情決定認為屬必要或適當之下，同意對收購事項之條款作出有關修改。

本決議案所用詞彙與本公司日期為2018年6月25日之股東通函所界定者具有相同涵義。」

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
謝永超

香港，2018年6月25日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第6期
7樓A座

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代彼投票。委任代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席大會，則排名較前之人士方有權進行投票。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
7. 為確認股東出席大會並在會上投票的資格，本公司將於2018年7月10日（星期二）至2018年7月13日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2018年7月9日（星期一）下午4時30分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。