
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)

**有關出售目標公司
全部已發行股本之
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7至24頁。

本公司謹訂於2026年10月22日(星期四)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並於會上投票，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。

2026年9月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
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 – 目標公司之財務資料	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	財富鏈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)將本金金額轉換為財富鏈股份。有關詳情載於本公司與財富鏈日期為2023年1月21日的聯合通函、財富鏈日期為2024年3月6日的通函、財富鏈日期為2024年4月17日、2025年2月3日及2026年1月16日的公佈以及本公司與財富鏈日期為2025年6月4日的聯合公佈
「2025年可換股票據」	指	財富鏈向佳豪發行的本金金額286,800,622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)將本金金額轉換為財富鏈股份。有關詳情載於本公司日期為2025年11月25日的通函、財富鏈日期為2025年11月25日的通函、本公司日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈
「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2026年8月28日的公佈，內容有關出售目標公司全部已發行股本及其項下擬進行的交易
「財富鏈」或「高山」	指	財富鏈有限公司(前稱高山企業有限公司)，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)，即2023年可換股票據及2025年可換股票據的發行人
「財富鏈股份」或「高山股份」	指	財富鏈股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子，不包括星期六、星期日及公眾假期以及買賣協議指明的其他日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「招商局商業房託基金」	指	招商局商業房地產投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成之香港集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「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
「完成賬」	指	目標公司根據買賣協議所載格式編製及協定或釐定的經審核財務報表(包括目標公司於完成時的財務狀況表及目標公司於截至2026年4月1日至完成日期期間的全面收益表)
「完成日期」	指	根據買賣協議條款落實完成的日期
「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
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售股份應付的代價(可予調整)
「弘雅資本」	指	弘雅資本有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，並為一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

釋 義

「合作協議」	指	目標公司與營運商就該物業之7至12樓、15至23樓及25至28樓訂立日期為2025年6月11日之合作協議
「偏差」	指	拆除該物業5樓分隔健身室及若干房間的牆壁
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售出售股份
「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，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知及確信(視情況而定)，屬獨立於本公司(視情況而定)及彼等各自關連人士且與本公司及彼等各自關連人士(定義見上市規則)並無關連的第三方的個人(若為公司及法團，則其最終實益擁有人)
「最後實際可行日」	指	2026年9月24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
「許可協議」	指	用作使用或入住該物業住宅部分之單位之許可協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年12月31日或賣方與買方可能書面協定的較後日期
「主板」	指	由聯交所維持及營運的主板

釋 義

「市場法」	指	市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為受接受的估值方法。此涉及分析近期類似物業的市場憑證，以與所估物業作比較。各項可資比較項項目乃按其單位價格作出分析；各項可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，以達致對所估物業而言屬恰當的單位價格。此乃因應多項因素(例如時間、位置、樓齡及樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整而作出
「市值」	指	在進行適當市場營銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額
「營運商」	指	Lab 312 Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司(商業登記號碼：63501950)
「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	在土地註冊處登記為九龍內地段第1526號A段的餘段、九龍內地段第1526號A段3分段、九龍內地段第1526號A段1分段的餘段、九龍內地段第1526號A段2分段及九龍內地段第1526號D段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇(即漆咸道北470號(前稱漆咸道470號)、漆咸道北472號(前稱漆咸道472號)、漆咸道北474號(前稱漆咸道474號)、漆咸道北476號(前稱漆咸道476號)及漆咸道北478號(前稱漆咸道478號))
「買方」	指	Quantum Living Accommodation Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為獨立第三方

釋 義

「買賣協議」	指	由賣方、買方及本公司訂立日期為2026年8月28日的有條件買賣協議，內容有關出售事項
「出售股份」	指	目標公司的所有已發行普通股，即其全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會，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0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上諭全面要約」	指	弘雅資本將代表要約人根據香港公司收購及合併守則提出的強制性無條件現金要約，以收購上諭集團控股有限公司(股份代號：1633)全部已發行股份(要約人、其最終實益擁有人或任何彼等之一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)
「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)
「目標公司」	指	Success Active Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「森里」	指	於該物業住宅部分經營的學生公寓

釋 義

「賣方」	指	宇恒地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	本公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

執行董事：

官可欣女士(主席兼首席行政總裁)

雷玉珠女士(副主席)

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：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道481-483號

香港紗廠大廈第6期

7樓A座

敬啟者：

**有關出售目標公司
全部已發行股本之
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)目標公司之財務資料；(iii)交易後集團之財務資料；(iv)該物業之獨立物業估值報告(「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。

董事會函件

於2026年4月30日，買方的物業投資顧問向賣方及本公司提交了一份不具法律約束力函件(「意向書」)，內容有關收購目標公司全部已發行股本，購買價為528,500,000港元，意向書已由賣方及本公司於2026年5月4日會簽。函件載列(其中包括)建議交易架構、盡職調查、完成時間表、保證金及建議收購的獨家權利。其後，雙方於2026年6月16日及2026年8月7日訂立延長函件，以延長建議收購的獨家權利。此後，買方、賣方及賣方擔保人於2026年8月28日訂立了買賣協議。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2026年8月28日

訂約方

賣方：宇恒地產控股有限公司

買方：Quantum Living Accommodation Limited

賣方擔保人：本公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

賣方已有條件同意出售出售股份，即目標公司之全部已發行股本。

代價及付款條款

代價須為相等於根據以下各項計算的金額：

- (i) 相等於528,500,000港元的金額(「協定物業價值」)；
- (ii) 加目標公司備考完成賬中所載的經調整資產淨值金額(若為正數)或減目標公司備考完成賬中所載的經調整資產淨值金額的絕對值(若為負數)。

董事會函件

賣方須自行承擔費用以促使編製目標公司於完成時的備考財務狀況表及目標公司於2026年4月1日至完成日期期間的備考全面收益表(統稱「**備考完成賬**」)，並於合理可行情況下儘快交付予買方，惟無論如何不得遲於完成日期(不包括該日)前8個營業日(或賣方及買方可能書面協定的其他期間內)，以供買方審閱。

完成後，賣方將與買方合作及促使目標公司於2026年4月1日至完成日期期間的財務報表(「**臨時完成賬**」)根據買賣協議所載原則編製，並由目標公司之核數師畢馬威會計師事務所就編製臨時完成賬及／或完成賬之目的進行審核，且將促使畢馬威會計師事務所於合理可行情況下儘快將經審核之臨時完成賬交付予賣方及買方，惟無論如何不得遲於完成日期後45個營業日(或賣方及買方可能書面協定的其他期間)，以供買方審閱。

為免生疑，並經參考買賣協議，備考完成賬由賣方於**完成前**編製，且**未經審核**。臨時完成賬則由畢馬威會計師事務所於**完成後**編製，且**經審核**。完成賬指目標公司的最終經審核完成賬，**經買方及賣方審閱及批准**。倘買方及賣方批准經審核臨時完成賬，有關經審核臨時完成賬須構成／成為完成賬，並為最終版本，且對訂約方具約束力。

目標公司的經調整資產淨值指目標公司於完成時的總資產(不包括該物業的賬面值)減本公司經參考備考完成賬而將予釐定的於完成時的總負債(經考慮資本化公司間結餘及清償銀行貸款後)。就計算經調整資產淨值而言，目標公司持有的餘下資產及負債(不包括該物業)包括水電按金、已付租金按金、銀行現金、應計費用(應付營運商的營運開支)及已收租金按金等項目。

最終代價將參考根據完成賬中所釐定之目標公司的經調整資產淨值予以調整。任何有關調整須於完成賬已協定或釐定後15個營業日內結清。

由於完成賬僅會於完成後落實，且於編製、審閱及協定或釐定過程中可能有所變動，本公司無法就潛在上調設定固定之合約上限。根據最新可得的財務資料，預期潛在上調就出售事項而言並不重大。本公司經考慮潛在上調後，估計代價上限將不超過538,500,000港元，此乃主要由於目標公司於完成前將確認之租金收入所致。有關估計乃基於本公司目前可得的資料作出，並受限於目標公司於完成時之財務狀況及資產淨值。因此，實際代價可能與估計上限有所不同，且可能低於有關金額。本公司預期潛在調整不會導致於上市規則第14章項下交易之分類發生任何變動。

528,500,000港元之協定物業價值乃代表訂約各方就該物業達成的協定價值，並構成代價之基準金額。經調整資產淨值調整旨在反映於完成時目標公司除該物業以外之淨資產。倘於計算目標公司於完成時之經調整資產淨值時不扣除賬面值，將導致該物業價值於調整條款下被重複計算。因此，調整機制旨在反映目標公司於完成時除該物業以外之資產及負債價值。

金額5,285,000港元(即保證金)已根據意向書的條款於2026年4月30日代表買方支付予賣方律師(作為保管者)。附加按金47,565,000港元須於買賣協議日期後的3個營業日內支付予賣方律師(作為保管者)。因此，按金總額52,850,000港元(「**按金**」)相當於協定物業價值的約10%。金額47,565,000港元已於2026年9月2日代表買方向賣方律師(作為保管者)支付。

除非根據買賣協議的條款另行退還或沒收，按金須由賣方律師(作為保管者)持有，並須於完成後用作部分代價付款。

扣除按金後的代價結餘須於完成時支付。相等於悉數償還目標公司現有銀行貸款(本金金額約為345,000,000港元)所需的未償還款項(包括任何應計利息、提前還款費用、資金中斷成本以及相關成本及開支)的金額須由買方代表目標公司直接支付予銀行，以解除及釋放相關擔保。餘下的代價結餘須於其後支付予賣方。

協定物業價值乃經買方與本集團公平磋商而釐定。根據本集團委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「**獨立估值師**」)進行的初步估值，目標公司持有的該物業於2026年7月31日(「**估值日期**」)的估值為524,000,000港元(「**估值**」)。獨立估值師於評估該物業市值時採用市場法並參考可資比較市場交易。

董事對獨立估值師於釐定協定物業價值時所採用的估值方法及可資比較估值物業的評估

董事認為，獨立估值師採用的市場法(根據香港測量師學會刊發並自2024年12月31日起生效的《香港測量師學會估值準則2024》，並經參考國際估值準則理事會刊發並自2025年1月31日起生效的《國際估值準則》，其乃相關估值準則下所訂明的主要方法)屬公平恰當，因獨立估值師採用動態及可取得的可資比較數據，合共識別及分析三個位於九龍類似地點、於1980年後落成且於估值日期前12個月內成交的具規模酒店銷售可資比較項目。董事認為，相較市場法，收益或成本法等其他估值方法因缺乏市場反映度及缺乏可核實輸入數據而較不合適。此外，董事認為，獨立估值師提出的可資比較項目甄選範圍具體詳盡，乃因其均源自經核實及知名的平台，且物業類型、位置及樓齡與該物業相似，確保直接市場可比性及估值準確度。有關獨立估值師於釐定協定物業價值時所採用的估值方法及可資比較估值物業的進一步詳情，請參閱本通函附錄一。

董事對定量輸入數據及調整是否合理的評估

此外，董事認為，獨立估值師就相關物業的時間、位置、大小及樓齡等差異因素對可資比較項目作出的調整乃源自獨立估值師市場憑證及同業交易分析，此支持估值報告中所載的協定物業價值屬公平可靠。

董事對代價是否公平合理的評估

經考慮(i)獨立估值師乃獨立於本公司，且具備進行類似該物業估值的相關經驗；(ii)對該物業採用市場法為合適的估值方法；及(iii)估值所採用的基準及假設的合理性，董事認為，本通函附錄一所載的協定物業價值為評估買賣協議項下代價的公平合理性的合適參考基準，且根據估值釐定的代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

獨立估值師於評估物業權益的市值時已採用市場法並參考可資比較市場交易。此方法以普遍接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易的證據可用以推斷同類物業的情況，惟須考慮可變因素。董事已審閱獨立估值師所採用的假設，並獲告知當中所採用的主要假設為對類似資產進行估值所常用者。董事並無就該估值的定量輸入數據發現任何不合規情況。因此，董事認為該估值所採用的主要假設、量化輸入數據及方法均屬公平合理。有關估值的詳情，請參閱本通函附錄一所載的估值報告。

在協定協定物業價值(較於估值日期的上述估值溢價0.85%)時，本集團已考慮多項因素，包括現行宏觀經濟狀況以及香港物業市場氣氛，而該等市場狀況及氣氛持續面臨挑戰，且預期將保持不明朗。本集團認為香港物業市場前景依然不明朗，風險包括潛在利率波動、經貿政策不確定性，以及近期成交量和定價難以預測。鑑於此不明朗的背景，概不保證該物業能於中短期內以大幅提高的價格售出，且任何延誤均可能令本集團面臨進一步的市場及持有成本風險。在此背景下，董事會認為，代價接近協定物業價值，連同根據買賣協議進行變現的確定性及及時性(包括10%按金及僅受限於協定完成賬調整的固定協定物業價值)，屬可接受並符合本公司及其股東的整體利益。經考慮上述因素以及下文「出售事項之理由及裨益」進一步所述進行出售事項之理由及裨益後，賣方認為協定物業價值乃屬公平合理。董事會認為，最終代價乃主要基於估值，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下條件於2026年12月31日(或賣方與買方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成或在買賣協議許可的範圍內獲豁免後，方告完成：

- (i) 經賣方或目標公司委任的獲授權人士發出的證明所確認，與該物業相關的經批准一般建築圖的偏差已修正、移除及／或復原；
- (ii) 目標公司欠付賣方、賣方擔保人或彼等關連人士的所有公司間結餘已悉數資本化或轉換為股本，以致於完成時概無公司間結餘仍未償還；
- (iii) 賣方或目標公司委任的獲授權人士參考相關經批准建築圖及支持性計算後發出證明確認該物業的實用總面積(包括住宅實用面積)；及
- (iv) 出售事項已獲股東根據上市規則於股東大會上批准。

買方可在法律許可的範圍內以書面豁免上文首三項條件。於最後實際可行日，買方並無豁免任何上文所載的先決條件。若該等條件於最後截止日期前未獲達成或正式豁免，訂約方可以書面同意延長最後截止日期；否則，買賣協議將根據其條款終止，且按金須退回買方；如買賣協議因上述條件(i)至(iii)未能達成而終止，賣方須於5個營業日內退回按金，並於15個營業日內向買方支付金額相等於按金的違約金；如買賣協議因上述條件(iv)未能達成而終止，賣方須於5個營業日內退回按金，並於15個營業日內向買方支付5,000,000港元的違約金。於收取相關款項後，買方不得再向任何一方(包括賣方及賣方擔保人)提出任何索償。於最後實際可行日，條件就編製完成賬而言，(iii)已達成。

本公司於釐定出售事項的整體條款時已計及公司間結餘。該等結餘指賣方墊付的集團內公司間的資金，且並非買方根據買賣協議而須承擔的負債。資本化構成協定無債務出售架構的一部分，並為完成的一項條件。因此，代價乃經參考該物業及目標公司的市價按協定無債務基礎而釐定，而非將公司間結餘計入代價中。無債務出售架構乃經與買方進行商業談判後協定，買方要求目標公司於完成時在無現有債務(包括公司間結餘)的情況下進行轉讓。儘管貸款資本化意味著本集團將無法自目標公司以現金收回公司間結餘，惟董事會認為該架構有助於促進出售事項完成，使本集團無需再為目標公司進一步融資，並使本集團能夠變現該物業價值，且以更確定之方式收取協定代價。無債務出售架構就收取代價提供更大確定性，乃由於：(i)於完成時，買方在合約上有責任將相當於未償還銀行貸款(包括利息)之金額直接支付予銀行，以全數償還貸款並解除抵押，其後將餘額支付予賣方；及(ii)此項直接付款機制免除對目標公司現金資源之依賴，或對本集團於完成前安排獨立再融資之依賴，從而降低再融資及執行風險，並確保於完成時以單一、協調之步驟收取所得款項淨額。經考慮目標公司之財務狀況、買賣協議之條款及出售事項之整體裨益後，董事會認為貸款資本化及無債務出售架構屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，倘無進行出售事項，目標公司將繼續欠付公司間結餘。鑑於i)目標公司於2026年3月31日之經審核負債淨額約為221,900,000港元；ii)其過往錄得虧損之狀況；iii)其巨額銀行借款；iv)缺乏足夠之盈餘現金資源以全額償還公司間結餘；及v)目標公司之主要資產(即該物業)依賴外部融資，本公司預期在未有出售、再融資或以其他方式變現該物業價值的情況下，目標公司短期內不會全額償還公司間結餘。

董事亦認為，調整機制為一項客觀之完成賬機制，據此協定物業價值固定為528,500,000港元，而代價則參考目標公司於完成時之經調整資產淨值予以調整。經調整資產淨值之任何增加或減少將導致代價按相等金額相應調整。完成賬將根據買賣協議所載程序編製及協定或釐定，而任何由此產生之調整將於完成賬經協定或釐定後15個營業日內結算。

董事認為該機制為釐定最終代價提供公平合理之基準，原因為其反映目標公司於完成時之實際資產淨值，同時保留該物業之協定價值。

完成

待所有先決條件獲達成或豁免後，完成須於所有先決條件獲達成或豁免後的第12個營業日或賣方與買方可能書面協定的其他日子落實。

賣方擔保人

本公司已同意就賣方履行其於買賣協議及其他相關文件項下的義務向買方提供擔保，直至有關義務已全部獲達成為止。本公司根據該擔保所承擔的責任須受買賣協議所載的限制及除外責任所規限。賣方於買賣協議及其他交易文件項下的義務包括(其中包括)促使出售股份轉讓不帶產權負擔、於完成時交付完成文件及其他協定交付物、遵守買賣協議項下的完成安排及其他契諾、提供交易文件項下的保證及彌償、配合編製及審核完成賬、促使目標公司履行限制性行動及其他完成前義務以及簽立相關文件，包括但不限於目標公司、賣方、該物業之總承建商與買方就替代建築權利及負債將訂立之替代契據。替代契據旨在依法將目標公司有關確定、核實、爭議、調整及結算已識別建築成本及相關專業費用之指定權利及相應付款責任由目標公司轉讓予賣方(由賣方替代)，藉以使完成後將由賣方(而非目標公司)負責追討及支付該等建築索償，而目標公司則保留建築合約項下之所有其他權利及權益，例如保證、缺陷責任及糾正權利以及與工程質量、設計及完成相關之權利。

替代契據旨在向賣方(而非目標公司)轉讓於買賣協議日期前由目標公司產生及承擔與確定、核實、爭議、調整及結算已識別建築成本以及相關專業費用有關之指定權利及責任，而目標公司則保留建築合約項下的所有其他權利及權益，例如保證、缺陷責任及糾正權利。協定該架構旨在促進按無債務基準進行出售事項，並確保在完成後，賣方(作為本集團的一部分)仍負責落實及支付未清償的建築索償；鑑於本集團參與有關開發項目，且與總承建商及專業各方維持現有關係，該等索償由本集團處理更為恰當。根據替代契據，未付建築成本上限約為38,800,000港元。金額上限約38,800,000港元將不納入目標公司之經調整資產淨值的計算範圍內。

簽訂替代契據符合本公司及股東的整體利益，原因在於：(i)其使出售事項得以按無債務的清晰架構進行，此乃買方的一項主要要求，並有助提升完成的確定性；(ii)其使本集團得以保留對落實及支付建築索償款項的控制權，鑑於本集團在該開發項目中的角色及其現有合約關係，該等索償由本集團管理更具效率；及(iii)其亦確保目標公司在不附帶該等或然負債的情況下進行轉讓，從而避免可能在完成後發生的爭議或調整，否則該等爭議或調整可能會延誤或影響代價的收取。

對本集團的財務影響及所得款項用途

於完成後，目標公司不再為本公司之附屬公司。基於目前可得資料以及本集團於2026年3月31日之經審核財務資料，經考慮修正偏差之成本約74,000港元及將產生之專業費用及其他交易開支後，本集團預期出售事項將錄得虧損約500,000港元。出售事項之虧損乃根據最終代價(經考慮經調整資產淨值)減去將予出售之資產淨值及直接歸屬於出售事項之估計交易成本而得出。

與出售事項相關的實際財務影響將於完成後進行評估，並須待本公司核數師審閱及進行最終審核。

董事會函件

扣除目標公司銀行貸款及應付利息還款約346,300,000港元、修正偏差之成本、將產生之專業費用及其他交易開支後，出售事項所得款項淨額約為165,800,000港元。於最後實際可行日，目標公司之銀行貸款(以目標公司的股份及該物業作為抵押品)之未償還本金總額約為345,000,000港元，並於2026年8月31日到期，該銀行貸款之利率為4.65%。銀行已同意將銀行融資延期至2026年11月30日，以促進出售事項的完成。所得款項淨額擬定用途載列如下：

擬定用途	金額 百萬港元	百分比 (%)	動用的指示性 時間表
擴展有抵押貸款業務 投資及向股東作出潛在 資本回報	50.0	30.2	完成後12個月內
一般營運資金	100.0	60.3	完成後12個月內
	15.8	9.5	完成後12個月內
總計	165.8	100.0	

擴展有抵押貸款業務

約50,000,000港元(相當於所得款項淨額約30.2%)將用於本集團之保證金融資活動，以及支持因全面要約而產生之融資需求，包括向接納要約之股東支付應付代價，以及清償相關費用、開支及融資成本。本公司之間接全資附屬公司弘雅資本擔任上諭全面要約之要約代理，並已向要約人提供金額約52,500,000港元之融資額度，該融資金額足以全額支付要約人在上諭全面要約獲全數接納時須支付之最高現金金額。詳情請參閱上諭集團控股有限公司日期為2026年7月24日的公佈。鑑於本集團近期已參與此項融資交易、涉及之融資金額以及未來潛在進一步全面要約融資機會，本公司認為擬將所得款項淨額中約50,000,000港元撥作擴展其有抵押貸款業務(包括支持因全面要約而產生之融資需求)屬合理且在商業上具充分理由。建議分配金額乃參考要約人於2026年9月4日結束的上諭全面要約的融資需要52,500,000港元以及本集團預期未來有抵押貸款活動而釐定。在動用前，任何未動用之所得款項可根據本集團之財務政策存放於持牌銀行，或投資於短期、流動性高及低風險之投資項目。

董事會函件

本集團透過弘雅資本開展保證金融資業務，以主要包括有價證券及(在適當情況下)物業的抵押品向企業及個人客戶提供短期融資額度。客戶主要源自本公司董事、高級管理層、業務夥伴及現有客戶的轉介及介紹，以及(在可行情況下)透過本集團在全面要約及收購交易中擔任要約人代理及／或融資方的方式獲取。

本公司目前預期於未來12至18個月在其保證金融資業務中投放約50,000,000港元至80,000,000港元的初始資本需求，以支援全面要約所產生的融資需求。其中50,000,000港元擬以出售事項的所得款項淨額撥付，餘額將於需要時以本集團的內部資源及／或外部借貸撥付。

信貸風險透過既定的保證金融資控制措施進行管理，包括交易前盡職審查、貸款價值比率、以抵押品設定的第一押記(通常為股份押記及／或法定押記)、定期對抵押品進行重估、追加保證金機制，以及對借款人的財務狀況與還款表現進行持續監察。本公司保證金融資業務的信貸風險評估受董事會監督，董事會已將日常管理責任委派予高級管理層(包括弘雅資本的負責人員)，由其根據證監會的《證券保證金融資活動指引》制定及監察信貸風險政策、敞口限額、抵押品的扣減率及追繳保證金程序。

投資及向股東作出潛在資本回報

約100,000,000港元(相當於所得款項淨額約60.3%)將用於投資以及宣派及派付特別股息予股東。

投資類型包括(i)投資於香港上市證券，包括但不限於藍籌／恒生指數成份股；(ii)投資於香港上市證券之股權掛鈎票據；及(iii)投資於其他證券及相關產品。投資類別包括(i)短期投資，包括現金或預期投資期為一年或以下之上市或非上市證券；(ii)中期投資，包括預期投資期為一至五年之上市或非上市證券；及(iii)長期投資，包括預期投資期為五年以上之上市或非上市證券。本公司將根據目標公司的財務表現、業務前景、估值、流動性、股息政策、管理層質素、行業地位及對本集團的潛在策略裨益等因素挑選投資。於最後實際可行日，本公司尚未物色到任何具體投資，亦未就任何有關投資訂立任何協議或安排。

於2026年3月31日，本集團的投資組合主要包括上市股本證券(包括藍籌／恒生指數成份股及其他香港上市公司)以及可換股票據。本集團投資的詳情披露於本公司截至2026年3月31日止年度的年報中。

本公司的投資目標為在維持風險、回報及流動性之間的適當平衡的同時，實現資本增值及／或穩定收益。於現階段，董事目前擬將新投資(包括運用出售事項所得款項淨額)主要集中於(i)香港交易及結算所有限公司(股份代號：388)；(ii)於香港上市的大型銀行機構；及(iii)於香港上市的國有企業(「國企」)，尤其是具有市場主導地位、穩定現金流及／或具吸引力的股息收益率的企業。

尤其是，董事會認為：

- i) 香港交易及結算所有限公司營運香港唯一的證券及衍生產品交易所與結算所，並受惠於獨特的市場地位、高進入門檻、來自交易及結算活動的經常性收入來源，以及與香港資本市場發展及與中國互聯互通相關聯的長期增長前景。本公司對金融服務行業現有的熟悉程度進一步支持其對該股份進行審慎的投資配置。
- ii) 主要在香港上市的銀行機構普遍表現出相對穩定的盈利、雄厚的資本實力、嚴格的監管以及具吸引力的股息率。董事會認為，在目前的利率及宏觀經濟環境下，大型銀行在收益產生與資本保值之間提供合理的平衡，且因其系統重要性及多元化的業務模式，令下行風險得以減輕。
- iii) 在香港上市的國企往往在策略性行業(例如能源、電訊、交通運輸及公用事業)中佔據領先地位，享有政策支持及相對穩定的現金流，並在許多情況下提供穩定的派息。董事會認為，該等國企適合作為保守型股票配置的核心持股，尤其是在估值合理且流動性充足的情況下。

鑑於上文所述，董事會認為，該集中投資方針使本集團能夠參與香港股票市場的潛在復甦及長期發展，同時注重流動性、相對穩定性及收益產生的特點，此舉符合本公司整體的財務及風險管理政策。

在分配予「投資及向股東作出潛在資本回報」的約100,000,000港元中，本公司目前擬視乎市況及機會，調配不超過50,000,000港元至香港的上市證券，並可靈活調配不少於50,000,000港元以特別股息的方式向股東退還資本。特定投資類別與任何特別股息之間的具體分配將由董事根據投資機會、預期回報及風險，以及本集團的現金流與財務狀況不時釐定。

董事會函件

本集團的投資組合將由執行董事會(包括至少兩名執行董事(即於最後實際可行日的全體執行董事))或獲授權人士(即本公司內部投資顧問,於證券投資方面擁有逾40年經驗)定期監控,彼等負責制定及監督投資管理架構,該架構會考慮本集團的財務目標、資金安全、股票市場狀況、適用法律法規、全球技術發展及行業新聞。反映投資組合持倉、表現及風險分析的季度投資報告將由執行董事會進行審閱,執行董事會透過計算總回報(包括資本收益、股息及利息)、與相關市場指數進行基準比對、透過持續追蹤市值以監控波動性、對上市公司的財務狀況及市場地位進行市場分析,以及緊貼技術與行業發展動態,對投資進行評估。為優先考慮資金安全及流動性,非上市證券的比例將屬極低,而大部分投資包括在香港上市的證券及由香港上市公司發行的股票掛鈎票據,且所有投資交易均須獲執行董事會至少兩名獲授權人士簽署,即發起人簽署投資表格,其後由另一名執行董事或獲授權人士審閱並會簽以作審批。

執行董事會認為,本集團投資政策中的審批權限旨在控制本集團投資決策的風險敞口,其中最高達15,000,000港元的交易須獲任何一名執行董事或獲授權人士批准,介乎15,000,001港元至50,000,000港元的交易須獲任何一名執行董事及任何一名獲授權人士批准,而50,000,000港元以上的交易則須獲任何兩名執行董事及任何一名獲授權人士批准;同時,任何根據上市規則構成須予公佈的交易之交易均須獲得董事會批准。每項投資交易的發起人(執行董事或獲授權人士)均由具備會計及財務背景的相關員工提供支援,彼等共同組成投資團隊,成員包括於本集團任職約二十年至三十餘年的人員,並負責定期檢視表現及向執行董事會匯報,以便利投資決策;董事會認為該投資團隊具備相關技術及分析專業知識,包括建立財務模型以預測表現、解讀數據、統計資料與趨勢、收集有關全球技術發展及行業新聞的最新資訊,以及熟練使用Microsoft Excel及提供實時市場數據、新聞、分析及股票與債券交易輔助工具的軟件平台。

向股東作出潛在資本回報包括但不限於建議特別股息,將部分自出售事項變現的現金所得款項退還予股東。宣派及派付建議特別股息將待(其中包括)完成落實、董事信納本公司於派付特別股息後仍能履行其到期負債以及符合適用法律、本公司章程文件及上市規則後,方可作實。因此,務請股東垂注,無法保證任何特別股息將會宣派或派付。

本公司擬動用出售事項所得款項宣派特別股息,惟實際金額及時間仍有待釐定。如何將100,000,000港元用於投資及向股東作出潛在資本回報(包括宣派及派付特別股息)之間分配,將視乎(其中包括)現行市況、合適投資機會、預期回報及風險、本公司之現金流及財務狀況。因此,100,000,000港元可能用於投資、特別股息或兼而有之。

一般營運資金

約15,800,000港元(相當於所得款項淨額約9.5%)將用作本集團日常業務營運的一般營運資金，預期將用於員工成本、行政開支、專業費用、物業持有及維護開支、利息開支、稅項及其他營運開支。

董事認為保留此部分作為一般營運資金誠屬恰當。所得款項用途的任何重大變動均會根據上市規則及適用公佈規定作出。

出售事項之理由及裨益

本集團一直為該物業尋找合適的買家。董事認為，鑑於香港房地產市場的不穩定性，出售事項為本集團提供機會以接近該物業估值約524,000,000港元的代價將其變現或套現，同時提升本集團的流動資金水平及為一般營運資金及未來業務發展機會提供額外的現金資源，並減少與持有該物業相關的持續持有成本、資本開支及經營承擔。

該物業目前透過本集團與營運商合作營運為學生公寓，並實現100%入住率；然而，經計及該物業的特定特性、估值、地點及市場流通性，董事會認為，出售事項提供及時的機會按協定代價變現該物業的價值，釋放被單一物業資產所佔用的資本，減少本集團承受不確定因素(例如未來學生需求波動、入住率、營運成本、維修及翻新需要、監管風險)的風險，並透過根據本公司所述意向應用所得款項淨額改善本集團流動性及財務靈活性(包括加強營運資金及支援本集團的持續經營業務)；儘管保留該物業使本集團得以繼續收取滿租營運的收入，但董事會認為，立即變現價值、減少潛在的融資成本及資產負債以及提升將資本調配至本集團業務及其他機會的靈活性超越保留該物業的好處，因此，董事會認為，出售事項具商業合理性，按一般商業條款進行且符合本公司及其股東整體利益。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。

概無任何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。

本公司及賣方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1218)。本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資以及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為其核心業務。本集團的投資物業組合由位於香港的住宅、商業及工業單位組成。

賣方由本公司直接全資擁有，並為目標公司的唯一合法及實益擁有人。

買方之資料

買方(i)由Treasure Supreme International Limited(一間在英屬處女群島註冊成立的公司，由招商局商業房託基金全資擁有)擁有55%；及(ii)由Welkin Links Capital Real Estate L.P.(一個在開曼群島成立的基金，其普通合夥人為在開曼群島註冊成立的公司ProsperCore Limited)擁有45%。ProsperCore Limited(i)由在根西註冊成立的公司BentallGreenOak China Holdings Limited(「**BGO China**」)擁有50%；及(ii)由在英屬處女群島註冊成立的公司Welkin Links Capital Group Limited擁有50%。

招商局商業房託基金為一個以單位信託基金形式組成之香港集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。招商局商業房託基金及其附屬公司主要從事於香港及大中華地區擁有及投資於創收寫字樓及零售物業之業務。招商局商業房託基金為由招商局置地資管有限公司(招商局商業房託基金的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(招商局商業房託基金的受託人)於2019年11月15日訂立的信託契據組成的房地產投資信託。招商局商業房託基金的單位於2019年12月10日在聯交所主板上市(股份代號：1503)。

BGO China由加拿大上市公司Sun Life Financial Inc(多倫多證券交易所代碼：SLF)控制。

Welkin Links Capital Group Limited 主要從事持有與房地產相關的投資，由不多於5名個人實益擁有，其中多數人擁有多年金融及投資行業經驗。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為該物業的唯一合法及實益擁有人。

董事會函件

該物業主要包括一處名為「森里」的學生住宿設施，位於香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號，總樓面面積約為3,890.297平方米。該物業為25層樓高，合共184個單位。

許可協議乃就相關位於該物業單位之床位與個別學生住戶訂立。新學年許可協議之租期為期約一年，由2026年8月13日開始，並於2027年8月7日屆滿，且規定學生住戶須支付(其中包括)許可費、管理費及保證金。

目標公司已與營運商就營運及管理該物業訂立合作協議。根據合作協議，營運商須負責(其中包括)學生公寓之日常營運及管理，並作為目標公司之代理與學生住戶訂立許可協議。合作協議將維持有效至2027年7月31日止。

截至2025年及2026年3月31日止兩個年度，目標公司的財務資料載列如下：

	截至3月31日止年度	
	2026年 千港元 (經審核)	2025年 千港元 (經審核)
收入	18,892	—
除稅前虧損	(208,947)	(10,668)
本年度虧損	(208,916)	(10,668)

目標公司於2026年3月31日的經審核負債淨額約為221,900,000港元。

於2026年3月31日，目標公司欠付賣方、本公司及本公司三間全資附屬公司(即明潤投資有限公司、佳德管理有限公司及宏德投資有限公司)的公司間結餘分別約為367,600,000港元、5,000,000港元及8,100,000港元。公司間結餘指代表目標公司提供資金及營運資金欠付相關附屬公司的金額。

出售事項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，假設完成於2026年3月31日落實，餘下集團之股東應佔年內虧損將由約435,300,000港元減少至約421,300,000港元；銀行結餘及現金將增加約165,700,000港元；總資產將由約2,302,900,000港元減少至1,943,600,000港元，而總負債將由約1,011,700,000港元減少至652,800,000港元。

上市規則之涵義

由於出售事項適用的一項或多項百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項。出售事項須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日，本公司之主要股東樂洋有限公司及Magical Profits Limited合共於78,218,288股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日已發行股份總數約52.86%。就買賣協議而言，樂洋有限公司及Magical Profits Limited已簽署不可撤回承諾，以於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之普通決議案。本公司尚未提供任何代價或好處予樂洋有限公司及／或Magical Profits Limited，供彼等簽署該等不可撤回承諾。

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。

謹訂於2026年10月22日(星期四)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並於會上投票，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，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

董事會函件

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投票之資格(「股東特別大會資格」)，本公司將於2026年10月16日(星期五)至2026年10月22日(星期四)(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投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2026年10月15日(星期四)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2026年10月22日(星期四)。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決須以投票表決方式進行。因此，載於召開股東特別大會通告上的決議案將以投票方式表決，而表決結果經監票人核實後將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式刊發。

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。

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。

完成須待先決條件獲達成或(如適用)豁免後，方告作實。因此，出售事項可能會或不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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

2026年9月30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、估值概要及估值證書，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2026年7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刊發並於2024年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則2024》，並經參考國際評估準則委員會刊發並於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，由自願買方及自願賣方各自在知情、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

評估物業權益普遍採用三種方法，即市場法、收益法及成本法。

在評估 貴集團將予出售的物業權益時，吾等採用市場法，而非收益法或成本法。較少傾向採用收益法乃由於該物業目前根據相對短期租賃作為學生宿舍經營，使租金資本化或現金現流預測因入住率波動及營運成本而較不可靠。成本法未獲採用乃由於經考慮相關市場交易後未能反映目前市場氣氛，且專用學生宿舍資產的可靠直接重置成本數據稀缺。故此，當市場上存在頻繁及／或近期可觀察的可資比較物業交易時，應採用市場法並給予重大比重。因此，於評估 貴集團即將收購的物業權益時，吾等已採用市場法作為主要方法，原因為已識別充足的市場可資比較項目。

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。各項可資比較項目乃按其單位價格作出分析；各項可資比較項目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。

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

2026年9月30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29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17年經驗。

估值證書

貴集團將出售之物業權益

			於2026年 7月31日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
香港九龍紅磡漆咸道北478號森里	該物業包括一幢位於紅磡25層高的學生宿舍，設有184間房間。 根據已獲批准的建築圖則所示，該物業的總建築面積(「建築面積」)約為41,875.09平方呎(「平方呎」)。根據入伙紙編號KN14/2025(OP)，該物業於2025年竣工。 標的地段(九龍內地段第1526號A段第1、第2及第3分段的餘段及A段的餘段及D段)乃根據政府租契持有，由1921年4月4日起計為期75年，可續期75年。	根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，該物業目前以品牌名稱「森里」經營學生宿舍。該物業的現行每月租金收入約為2,840,000港元(包括管理費)。	524,000,000港元 (伍億貳仟肆佰萬港元)

附註：

- 該物業由 Jeff Liu *BSc(Hons) AssoRICS* 於2026年8月21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 MISC 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及認可ESG策劃師CEP®)及張杰雄(*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®)編製。
- 該物業日期為2026年8月13日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目 詳情

註冊擁有人：Success Active Limited

按不同轉讓書劃分，詳情如下：

地段	轉讓日期	摘要編號
九龍內地段第1526號D段	2018年7月31日	18082700130011； 18082700130027； 18082700130036；及 18082700130067
九龍內地段第1526號A段第1、第2及第3分段的餘段及A段的餘段	2021年7月2日	21072002730446

項目	詳情
地租	: 每年17,094港元(九龍內地段第1526號A段第1分段的餘段) 每年28,710港元(九龍內地段第1526號A段第2分段的餘段) 每年17,918港元(九龍內地段第1526號A段第3分段的餘段) 每年17,170港元(九龍內地段第1526號A段的餘段) 每年15,748港元(九龍內地段第1526號D段)
產權負擔的詳情	: • 以恒生銀行有限公司為受益人日期為2021年9月30日並以註冊摘要編號21102002470028登記的債權證及按揭乃根據日期為2021年9月27日有關向按揭人提供或將予提供最高本金總額為394,624,000港元的定期貸款融資的融資協議，由按揭人(Success Active Limited)將現時或將會或可能或成為到期的一切款項及總額或結欠或應付貸款人(恒生銀行有限公司)的一切款項及總額，以及根據或依據任何債務人為其中一方的所有其他融資文件，由按揭人將現時或將會或可能或成為到期的一切款項及總額或結欠或應付貸款人的一切款項及總額提供擔保而獲取代價。
4.	該物業建於九龍內地段第1526號A段第1、第2及第3分段的餘段及A段的餘段及D段，其乃根據政府租契持有。政府租契主要條件概述如下：-
項目	詳情
地段編號	: 九龍內地段第1526號
租期	: 由1921年4月4日起計為期75年，可續期75年
地盤面積	: 約9,181平方呎
主要特殊條件	: 未經香港殖民地總督或妥為獲得授權行事的其他人士以書面方式表示已獲陛下、繼承人、繼任人或承讓人許可前，該承租人、其遺囑執行人、遺產管理人或受讓人或任何其他一人或多人不得亦不會在本批租存續期間內使用、行使或接續於上述處所或其任何部分從事或經營銅工、屠宰、製皂、製糖、獸皮商、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應商或旅館、打鐵、掏糞、垃圾清理或任何其他發出噪音或惡臭或令人厭惡之行業或業務。
5.	根據於2026年5月22日獲批准的九龍規劃區第9區－紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/30，該物業所處區域被劃為「住宅(甲類)」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紅磡漆咸道北478號。
交通	: 該物業距離香港國際機場及土瓜灣地鐵站分別為約33.9公里及550米。
周邊區域性質	: 該區主要是紅磡的住宅區。

7. 鑑於學生宿舍為酒店物業的一種，吾等已根據以下篩選準則研究及收集多項酒店銷售可資比較項目：

物業類型	: 酒店物業
位置	: 位於九龍
時間	: 於估值日期前12個月內成交
樓齡	: 於1980年後落成

吾等合共識別及分析三個酒店銷售可資比較項目。所採用的可資比較項目的單位價格範圍為每個房間介乎於2,185,930港元至3,072,874港元。該等三個可資比較項目乃指於指定時間範圍內，符合位於九龍類似地點具規模酒店資產所有界定準則，經核實且符合公平交易原則之市場銷售之詳盡清單。下表載列所採用且具備相關調整的可資比較項目詳情：

開發項目	可資比較項目1 富豪東方酒店	可資比較項目2 維多利亞酒店	可資比較項目3 旭逸酒店
地址	沙浦道30-38號	金巴利道80號	砵蘭街60號
地區	九龍	九龍	九龍
落成年份	1982年	1983年	2014年
客房數目	494間	45間	199間
建築面積(平方呎)	229,069	19,923	48,595
景觀	樓宇景觀	樓宇景觀	樓宇景觀
文據日期	2026年4月30日	2025年10月9日	2025年7月31日
代價(港元)	1,518,000,000	116,000,000	435,000,000
房間價值(港元)	3,072,874	2,577,778	2,185,930
調整			
時間	-3.6%	-5.2%	-2.9%
位置	0.0%	0.0%	5%
樓齡	10.8%	10.5%	2.8%
大小	9.4%	-1.1%	0.5%
房間價值(港元)	3,588,461	2,670,410	2,297,856

調整因素的詳情概述如下：

時間：指可資比較項目的估值日期與交易日期之間的市場狀況差異。吾等已應用香港旅遊發展局刊發的適當款待行業表現指標及酒店行業統計數據。

位置：指該物業與可資比較項目位置之間的當地配套設施、鄰近環境及交通便利情況的整體全面性的差異。

樓齡：指該物業與可資比較項目之間的樓齡差異。一般而言，樓齡越新，單位價格越高。

大小：指該物業與可資比較項目之間的大小差異。一般而言，面積越小，單位價格越高。

由於酒店物業通常按房間數目及每個房間的價格由市場參與者進行交易，吾等已按每個房間的價值對所採用的可資比較項目的交易價格進行分析，並作出調整。此做法與有關目標類型物業的市場行為一致。吾等已就時間、位置、樓齡及大小等不同方面對所採用的可資比較項目單位價格作出調整。經就上述方面作出適當調整後，所採用可資比較項目的經調整單位價格範圍為每個房間2,297,856港元至3,588,461港元。該三項經調整單位價格可資比較項目均被賦予相同的權重，平均為每個房間2,850,000港元。

因此，該物業以總建築面積43,926.33平方呎計算，其市值經四捨五入後約為524,000,000港元，即單位價格為每個房間約2,850,000港元，乘以184個房間。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2024年、2025年及2026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2026年3月31日止年度之本集團年報(第122至270頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0723/2026072300623_c.pdf
- (ii) 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
- (iii) 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

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目標公司的潛在影響，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2026年8月31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698,163,000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2026年8月31日賬面值分別約為89,395,000港元、138,400,000港元及1,011,232,000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2026年8月31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。

本集團認同香港特別行政區政府的觀點，即香港經濟在2026年繼續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，由於主要央行逐步放寬貨幣政策以支持增長，且利率開始回落，故市場對香港房地產行業的信心將逐步增長。話雖如此，美國經濟及貿易政策之不確定性可能會影響2026年的減息步伐及幅度。歐洲央行已表示，倘通脹走勢仍大致與其中期目標一致，則將進一步調整政策。根據國際貨幣基金組織的最新預測，全球經濟增長預期於2026年將約為3.0%，且預計增長將於2027年增加至3.4%。

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2026年3月31日止年度繼續銷售。於本公司截至2026年3月31日止年度之年報日期，60個放售單位及11個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為1,245,592,000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2026年3月31日止年度之年報日期，45個放售單位及4個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為578,553,000港元。餘下集團將繼續出售「雋睿」的餘下18個車位以及「譽林」的餘下11個單位及18個車位。於最近完成出售「雋睿」及「譽林」後，餘下集團目前並無其他物業發展單位可供即期放售。本集團的物業發展業務歷來以逐個項目重建模式營運，收購及重建位於黃金地段的舊樓，而非維持龐大且持續的土地儲備。

展望將來，本集團將繼續積極物色及評估於香港符合其投資準則的重建機會，而未來將進行的任何物業發展項目則視乎現行市況、地盤可供使用情況、計劃可行性及本集的資金狀況。董事仍致力在合適機會出現時，投放資金於新的物業發展項目。

物業投資方面，本集團的投資物業組合包括位於香港的商業及工業單位。於截至2026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32,895,000港元(包括該物業的租金收入約18,892,000港元)，增加約91.8%。本集團投資物業的商業及工業單位的出租率於2026年3月31日分別為0.0%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，本集團已投資及將投資於多元化的投資組合，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2026年3月31日止年度的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款為100%。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2026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、貿易狀況或前景均無任何重大不利變動。

下文載列 Success Active Limited (「**Success Active**」) 於 2024 年、2025 年及 2026 年 3 月 31 日的未經審核財務狀況表及 Success Active 截至 2026 年 3 月 31 日止三個年度各年(「**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。

經申報會計師審閱的財務資料

A. 損益及其他全面收益表

	截至 3 月 31 日止年度		
	2024 年 港元	2025 年 港元	2026 年 港元
營業額	—	—	18,891,847
提供服務成本	—	—	(4,827,405)
毛利	—	—	14,064,442
其他收入、收益及虧損	—	—	27,337
行政開支	(178,409)	(239,912)	(13,601,174)
撇減持作出售物業／ 持作出售發展物業	—	(10,199,765)	(194,411,054)
融資成本	—	(228,707)	(15,026,375)
除稅前虧損	(178,409)	(10,668,384)	(208,946,824)
所得稅抵免	—	—	30,893
本年度虧損及全面開支總額	(178,409)	(10,668,384)	(208,915,931)

B. 財務狀況表

	於3月31日		
	2024年 港元	2025年 港元	2026年 港元
流動資產			
持作出售物業／			
持作出售發展物業	548,634,481	696,000,000	524,000,000
其他應收款項	318,600	868,600	1,008,578
應收最終控股公司款項	109	109	—
銀行結餘	31,611	15,436	23,815
	<u>548,984,801</u>	<u>696,884,145</u>	<u>525,032,393</u>
流動負債			
其他應付款項	23,971,966	32,382,307	22,654,343
應付最終控股公司款項	—	—	4,962,672
應付直接控股公司款項	305,468,764	349,168,764	367,561,764
應付一間同系附屬公司款項	64,000	123,000	8,132,031
應付稅項	30,893	30,893	—
有抵押銀行借貸	221,801,613	328,200,000	343,658,333
	<u>551,337,236</u>	<u>709,904,964</u>	<u>746,969,143</u>
負債淨額	<u>(2,352,435)</u>	<u>(13,020,819)</u>	<u>(221,936,750)</u>
資本及儲備			
股本	8	8	8
累計虧損	<u>(2,352,443)</u>	<u>(13,020,827)</u>	<u>(221,936,758)</u>
權益虧絀	<u>(2,352,435)</u>	<u>(13,020,819)</u>	<u>(221,936,750)</u>

C. 權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	權益總額 港元
於2023年4月1日	8	(2,174,034)	(2,174,026)
本年度虧損及全面開支總額	—	(178,409)	(178,409)
於2024年3月31日及 2024年4月1日	8	(2,352,443)	(2,352,435)
本年度虧損及全面開支總額	—	(10,668,384)	(10,668,384)
於2025年3月31日及 2025年4月1日	8	(13,020,827)	(13,020,819)
本年度虧損及全面開支總額	—	(208,915,931)	(208,915,931)
於2026年3月31日	8	(221,936,758)	(221,936,750)

D. 現金流量表

	截至3月31日止年度		
	2024年 港元	2025年 港元	2026年 港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前虧損	(178,409)	(10,668,384)	(208,946,824)
經調整：			
撇減持作出售物業／			
持作出售發展物業	—	10,199,765	194,411,054
利息開支	—	228,707	15,026,375
利息收入	—	—	(11,938)
營運資金變動前之			
經營現金流量	(178,409)	(239,912)	478,667
持作出售發展物業變動	(71,742,996)	(141,643,566)	(22,411,054)
其他應付款項變動	18,209,899	8,820,701	(12,149,847)
其他應收款項變動	(80,800)	(550,000)	(139,978)
用於經營活動之現金淨額	(53,792,306)	(133,612,777)	(34,222,212)
來自投資活動之現金流量			
同系附屬公司之還款	988	—	—
已收利息	—	—	11,938
來自投資活動之現金淨額	988	—	11,938
來自融資活動之現金流量			
籌集銀行借貸	48,860,000	106,280,000	36,850,000
來自直接控股公司之墊款	16,789,581	62,200,000	39,143,000
來自一間同系附屬公司之墊款	3,431	59,000	8,009,031
來自最終控股公司之墊款	—	—	4,962,781
償還直接控股公司之款項	—	(18,500,000)	(20,750,000)
償還銀行借貸	—	—	(20,050,000)
已付利息	(11,868,056)	(16,442,398)	(12,604,492)
支付貸款安排費用	—	—	(1,341,667)
來自融資活動之現金淨額	53,784,956	133,596,602	34,218,653
現金及現金等價物(減少)／			
增加淨額	(6,362)	(16,175)	8,379
年初現金及現金等價物	37,973	31,611	15,436
年末現金及現金等價物，			
指銀行結餘	31,611	15,436	23,815

E. 財務資料附註

1. 一般資料

於2026年8月28日，永義國際集團有限公司(「本公司」)及宇恒地產控股有限公司(「宇恒」，本公司直接全資附屬公司)與Quantum Living Accommodation Limited(「Quantum」)訂立買賣協議，據此(其中包括)，宇恒(作為賣方)有條件同意出售，而Quantum(作為買方)有條件同意購買Success Active(本公司間接全資附屬公司)之全部已發行股本，代價相等於528,500,000港元，另加Success Active於完成日期備考完成賬中所載之經調整資產淨值金額(若為正數)，或減去Success Active於完成日期備考完成賬中所載之經調整資產淨值金額之絕對值(若為負數)(按等額基準計算)(「出售事項」)。出售事項完成後，Success Active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

Success Active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2026年3月31日止三個年度各年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。

財務資料的進一步資料

1. 除稅前虧損

目標公司的虧損由截至2025年3月31日止年度的10,700,000港元大幅增加至截至2026年3月31日止年度的208,900,000港元，主要由於持作出售物業撇減約194,400,000港元及融資成本大幅增加。

於2026年3月31日，本公司已評估其分類為持作出售物業的可變現淨值。根據香港會計準則第2號，其乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。估計銷售價格乃經參考獨立第三方作出商業盡職調查及磋商後提出的公平交易意向書而釐定。鑑於估計可變現淨值(即預期銷售價格減銷售成本)低於該等物業的賬面值，194,400,000港元的撇減已於截至2026年3月31日止年度的損益中確認。其主要反映商業房地產的市場趨勢。

截至2026年3月31日止年度，融資成本增加至約15,000,000港元(2025年：200,000港元)。增加乃由於年內完成持作出售發展物業，其後相關利息開支已不再計入合資格資產成本資本化，惟於損益中確認為融資成本。

2. 其他應收款項及其他應付款項

於2026年3月31日，其他應收款項主要包括由營運商持有的租戶水電按金及租金按金，而其他應付款項則主要包括租金按金及預收租金、建築應付保修金、應付利息及應計營運成本。

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Success Active Limited(「**Success Active**」)全部已發行股本(「**出售事項**」)對本集團於2026年3月31日財務狀況之影響，猶如該出售事項已於2026年3月31日進行，以及對本集團截至2026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2025年4月1日進行。

交易後集團截至2026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2026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2026年3月31日止之年報)以及根據Success Active截至2026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Success Active的財務資料)而編製(猶如出售事項已於2025年4月1日完成)。

交易後集團於2026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2026年3月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2026年3月31日止年度之年報)以及Success Active於2026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Success Active的財務資料)而編製(猶如出售事項已於2026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Success Active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2026年 3月31日	備考調整				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)	千港元 (附註5)	千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	92,888	—	—	—	—	92,888
使用權資產	289	—	—	—	—	289
無形資產	500	—	—	—	—	500
投資物業	140,400	—	—	—	—	140,400
於一間聯營公司的權益	126,047	—	—	—	—	126,047
於合營公司的權益	85	—	—	—	—	85
按公平值計入損益(「按公 平值計入損益」)之金融 資產	314,826	—	—	—	—	314,826
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	224	—	—	—	—	224
按金	205	—	—	—	—	205
遞延稅項資產	271	—	—	—	—	271
	<u>675,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>675,735</u>
流動資產						
持作出售物業	1,285,616	(524,000)	—	—	—	761,616
貿易及其他應收款項	147,130	(1,009)	—	—	—	146,121
按公平值計入損益之金融 資產	53,648	—	—	—	—	53,648
應收貸款	98,377	—	—	—	—	98,377
按公平值計入其他全面收 益之債務工具	79	—	—	—	—	79
現金及現金等價物	42,309	(24)	—	—	165,769	208,054
	<u>1,627,159</u>	<u>(525,033)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>165,769</u>	<u>1,267,895</u>

	本集團 於2026年 3月31日		備考調整		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)	千港元 (附註5)	千港元
流動負債						
貿易及其他應付款項	51,103	(22,655)	–	7,497	–	35,945
合約負債	8,444	–	–	–	–	8,444
應付最終控股公司款項	–	(4,963)	4,963	–	–	–
應付直接控股公司款項	–	(367,562)	367,562	–	–	–
應付一間同系附屬公司款項	–	(8,132)	8,132	–	–	–
應付一名非控股股東款項	147,665	–	–	–	–	147,665
應付稅項	37,128	–	–	–	–	37,128
租賃負債	305	–	–	–	–	305
有抵押銀行借貸	681,984	(343,658)	–	–	–	338,326
	<u>926,629</u>	<u>(746,970)</u>	<u>380,657</u>	<u>7,497</u>	<u>–</u>	<u>567,813</u>
流動資產淨額	<u>700,530</u>	<u>221,937</u>	<u>(380,657)</u>	<u>(7,497)</u>	<u>165,769</u>	<u>700,082</u>
總資產減流動負債	<u>1,376,265</u>	<u>221,937</u>	<u>(380,657)</u>	<u>(7,497)</u>	<u>165,769</u>	<u>1,375,817</u>
非流動負債						
有抵押銀行借貸	85,035	–	–	–	–	85,035
	<u>1,291,230</u>	<u>221,937</u>	<u>(380,657)</u>	<u>(7,497)</u>	<u>165,769</u>	<u>1,290,782</u>
資本及儲備						
股本	7,399	–	–	–	–	7,399
儲備	<u>1,285,687</u>	<u>221,937</u>	<u>(380,657)</u>	<u>(7,497)</u>	<u>165,769</u>	<u>1,285,239</u>
本公司擁有人應佔權益	1,293,086	221,937	(380,657)	(7,497)	165,769	1,292,638
非控股權益	<u>(1,856)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,856)</u>
	<u>1,291,230</u>	<u>221,937</u>	<u>(380,657)</u>	<u>(7,497)</u>	<u>165,769</u>	<u>1,290,782</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2026年3月31日止年度之年報所載本集團於2026年3月31日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指剔除Success Active於2026年3月31日之資產及負債，猶如出售事項已於2026年3月31日進行。Success Active之財務資料摘錄自本通函附錄三所載Success Active的財務資料中所載Success Active於2026年3月31日之未經審核財務狀況表。
3. 根據買賣協議，Success Active應付本集團的所有公司間結餘已全數資本化或轉為權益，以致於完成時並無公司間結餘尚未結清。就備考目的而言，該調整代表公司間結餘資本化約380,657,000港元，猶如出售事項已於2026年3月31日完成。
4. 該項調整代表根據買賣協議擬進行的替代契據，將Success Active於2026年3月31日未付建築賠償及未結清專業費用(統稱「替代建築負債」)約7,497,000港元之支付、履約及解除責任及負債替代予本集團。為免生疑，Success Active將保留相關建築合約及專業委聘項下的所有其他權利、利益、保證及瑕疵修補權。
5. 就備考目的而言，假設出售事項已於2026年3月31日完成，本集團已失去對Success Active的控制權，並不再將Success Active作為附屬公司入賬。該調整乃因出售事項將以現金收取的所得款項淨額約165,769,000港元，以及因出售事項產生的虧損約448,000港元(綜合計入對本集團儲備所作的備考調整之所有影響)。計算的詳細內容如下：

千港元

出售下列項目所收取之代價*：

初步購買價	528,500
減：經調整資產淨值的絕對值(負數)	(11,474)
	<u>517,026</u>

經調整資產淨值於2026年3月31日之絕對值如下#：

Success Active於2026年3月31日之負債淨額	(221,937)
加：	
– 替代建築負債	7,497
– Success Active應付之有抵押銀行借款及應付利息	346,309
– 資本化公司間結餘	<u>380,657</u>
	512,526
減：	
– 該物業之賬面值	<u>(524,000)</u>
	<u>(11,474)</u>

出售下列項目之資產淨值®：

Success Active於2026年3月31日的負債淨額	(221,937)
加：	
– 替代建築負債	7,497
– Success Active應付的有抵押銀行借款及應付利息	346,309
– 資本化公司間結餘	<u>380,657</u>
	<u>512,526</u>

千港元

出售事項之虧損[®]：

代價	517,026
出售之資產淨值	(512,526)
出售事項直接應佔之估計交易成本：	
– 轉讓股份之印花稅	(530)
– 專業費用及其他交易成本	(4,418)
	<u>(448)</u>

出售事項所收取之所得現金淨額[^]：

已收代價	517,026
減：Success Active應付之有抵押銀行借款及應付利息	(346,309)
因出售事項直接應佔之估計交易成本所支付的現金	(4,948)
	<u>165,769</u>

* 出售事項所收取的代價經計算為517,026,000港元。該最終金額乃根據初始購買價528,500,000港元，扣除Success Active於2026年3月31日經調整資產淨值的絕對值(即負數金額11,474,000港元)而得出。

Success Active的經調整資產淨值指Success Active於2026年3月31日的總資產(不包括該物業的賬面值)，減去Success Active於2026年3月31日的總負債(已計及資本化公司間結餘，且不包括替代建築負債、銀行借款及應付利息)。

於2026年3月31日，Success Active的經調整資產淨值為負11,474,000港元。此乃透過向上調整初始負債淨額221,937,000港元得出，即加回替代建築負債7,497,000港元、有抵押銀行借款及應付利息346,309,000港元(分別由343,658,000港元及2,651,000港元組成)，以及資本化公司間結餘380,657,000港元，從而產生小計512,526,000港元。隨後，自該小計中扣除該物業的賬面值524,000,000港元，得出Success Active的經調整資產淨值為負數金額11,474,000港元。

® 所出售淨資產的金額為512,526,000港元，包括Success Active於2026年3月31日之負債淨額221,937,000港元，經加回替代建築負債7,497,000港元、有抵押銀行借款及應付利息346,309,000港元以及資本化公司間結餘380,657,000港元作出調整。

預期是項交易將錄得出售虧損448,000港元。該虧損乃自總代價517,026,000港元中，扣除出售淨資產金額512,526,000港元及估計交易成本4,948,000港元(包括印花稅530,000港元，以及專業費用及其他交易成本4,418,000港元)後計算所得。

^ 誠如買賣協議所載，相等於全數償還總額約346,309,000港元之銀行借款及應付利息之應付金額，須於完成時直接支付予銀行。扣除上述償還款項及因出售事項直接應佔之估計交易成本所支付的現金4,948,000港元後，餘額即為出售事項所得款項現金淨額165,769,000港元。

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 2026年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2) 千港元 (附註3)		交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
營業額				
銷售物業	361,017	—	—	361,017
租金收入	31,521	(18,892)	—	12,629
來自貸款融資之利息收入	4,518	—	—	4,518
樓宇管理	1,374	—	—	1,374
	398,430	(18,892)	—	379,538
銷售物業及提供服務成本	(374,367)	4,828	—	(369,539)
毛利	24,063	(14,064)	—	9,999
其他收入、收益及虧損	8,808	(27)	—	8,781
分銷及銷售成本	(28,508)	—	—	(28,508)
行政開支	(41,868)	13,601	—	(28,267)
(撇減)撥回撇減持作出售物業	(185,455)	194,411	—	8,956
投資物業之公平值變動虧損	(24,300)	—	—	(24,300)
出售投資物業之虧損	(25,625)	—	—	(25,625)
部份出售可換股票據之收益	6,337	—	—	6,337
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損淨額	(4,435)	—	—	(4,435)
金融資產之減值虧損淨額：				
— 應收貸款	(7,191)	—	—	(7,191)
— 其他應收款項	(3,812)	—	—	(3,812)
— 按攤銷成本計量之債務工具	(2,226)	—	—	(2,226)

	本集團 截至 2026年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2) 千港元 (附註3)		交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
分佔一間附屬公司虧損	—	—	(194,859)	(194,859)
視作出售一間聯營公司部分股本 權益之虧損	(97,911)	—	—	(97,911)
分佔一間聯營公司業績	(4,254)	—	—	(4,254)
分佔一間合營公司業績	(6)	—	—	(6)
融資成本	(50,152)	15,026	—	(35,126)
除稅前虧損	(436,535)	208,947	(194,859)	(422,447)
所得稅抵免	1,187	(31)	—	1,156
本年度虧損	(435,348)	208,916	(194,859)	(421,291)
其他全面收益				
隨後可能重新分類至損益之 項目：				
換算海外業務財務報表產生之 匯兌差額	606	—	—	606
按公平值計入其他全面收益之 債務工具之公平值變動	(526)	—	—	(526)
應佔一間聯營公司之其他全面 開支	(67)	—	—	(67)
本年度之其他全面收益	13	—	—	13
本年度之全面開支總額	(435,335)	208,916	(194,859)	(421,278)

	本集團 截至 2026年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2) 千港元 (附註3)		交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損：				
– 本公司擁有人	(435,323)	208,916	(194,859)	(421,266)
– 非控股權益	<u>(25)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(25)</u>
	<u>(435,348)</u>	<u>208,916</u>	<u>(194,859)</u>	<u>(421,291)</u>
本集團擁有人應佔全面開支總額：				
– 本公司擁有人	(435,310)	208,916	(194,859)	(421,253)
– 非控股權益	<u>(25)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(25)</u>
	<u>(435,335)</u>	<u>208,916</u>	<u>(194,859)</u>	<u>(421,278)</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至2026年3月31日止年度之年報所載本集團截至2026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Success Active截至2026年3月31日止年度之業績，猶如出售事項已於2025年4月1日進行。Success Active之財務資料摘錄自本通函附錄三所載Success Active之財務資料中所載Success Active截至2026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2025年4月1日完成，本集團已失去對Success Active的控制權，並不再將Success Active作為附屬公司入賬。該調整乃因出售事項產生的虧損約194,859,000港元。計算的詳細內容如下：

千港元

出售下列項目所收取之代價*：

初始購買價	528,500
加：經調整資產淨值的金額(正數)	794
	<u>529,294</u>

經調整資產淨值於2025年4月1日的絕對值如下#：

Success Active於2025年4月1日之負債淨額	(13,021)
加：	
– 替代建築負債	32,094
– Success Active應付之有抵押銀行借款及應付利息	328,429
– 資本化公司間結餘	<u>349,292</u>
	696,794
減：	
– 該物業之賬面值	<u>(696,000)</u>
	<u>794</u>

出售下列項目之資產淨值@：

Success Active於2025年4月1日之負債淨額	(13,021)
加：	
– 替代建築負債	32,094
– Success Active應付之有抵押銀行借款及應付利息	328,429
– 資本化公司間結餘	<u>349,292</u>
	<u>696,794</u>

出售事項之虧損@：

代價	529,294
出售之淨資產	(696,794)
為完成持作出售發展物業所需之額外建築成本^	(22,411)
出售事項直接應佔之估計交易成本：	
– 轉讓股份之印花稅	(530)
– 專業費用及其他交易成本	<u>(4,418)</u>
	<u>(194,859)</u>

- * 出售事項所收取的代價經計算為529,294,000港元。該最終金額乃根據初始購買價528,500,000港元，加上Success Active於2025年4月1日經調整資產淨值金額(即正數金額794,000港元)而得出。

- # Success Active的經調整資產淨值指Success Active於2025年4月1日的總資產(不包括該物業的賬面值)，減去Success Active於2025年4月1日的總負債(已計及資本化公司間結餘，且不包括替代建築負債、銀行借款及應付利息)。

於2025年4月1日，Success Active的經調整資產淨值為正794,000港元。此乃透過向上調整初始負債淨額13,021,000港元得出，即加回替代建築負債32,094,000港元、有抵押銀行借款及應付利息328,429,000港元(分別由328,200,000港元及229,000港元組成)，以及資本化公司間結餘349,292,000港元，從而產生小計696,794,000港元。隨後，自該小計中扣除該物業的賬面值696,000,000港元，得出Success Active的經調整資產淨值為正數金額794,000港元。

- Ⓢ 所出售淨資產的金額為696,794,000港元，包括Success Active於2025年4月1日之負債淨額13,021,000港元，經加回替代建築負債32,094,000港元、有抵押銀行借款及應付利息328,429,000港元以及已資本化公司間結餘349,292,000港元作出調整。

預期是項交易將錄得出售虧損194,859,000港元。該虧損乃自總代價529,294,000港元中，扣除出售淨資產金額696,794,000港元、為完成持作出售發展物業所需之額外建築成本22,411,000港元及估計交易成本4,948,000港元(包括印花稅530,000港元，以及專業費用及其他交易成本4,418,000港元)後計算所得。

- ^ 就未經審核備考財務資料而言，假設出售事項已於2025年4月1日完成，而該物業當時仍處於未竣工狀態，分類為持作出售發展物業。誠如Success Active截至2026年3月31日止年度之現金流量表所載，為了令該物業達到竣工狀態，持作出售發展物業已產生現金流出22,411,000港元。根據買賣協議及替代建築負債，該物業建築成本之責任及負債已轉移予本集團。因此，即使假設出售事項於2025年4月1日完成，本集團在合約上仍有責任承擔該等為完成該物業而產生的後續建築成本，故在計算出售事項之備考虧損時已扣除該等成本。

4. 所有調整均無構成持續影響。
5. 尚未作出任何調整以反映本集團於2026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 截至 2026年 3月31日 止年度 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	交易後 集團 未經審核 備考總額 千港元
來自經營活動之現金流量					
除稅前虧損	(436,535)	208,947	—	(194,859)	(422,447)
經調整：					
利息收入	(10,318)	12	—	—	(10,306)
利息開支	50,152	(15,026)	—	—	35,126
物業、廠房及設備之折舊	2,793	—	—	—	2,793
使用權資產之折舊	309	—	—	—	309
來自投資之股息收入	(673)	—	—	—	(673)
投資物業之公平值變動虧損	24,300	—	—	—	24,300
出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損	392	—	—	—	392
出售投資物業之虧損	25,625	—	—	—	25,625
視作出售一間聯營公司部分股本權 益之虧損	97,911	—	—	—	97,911
部份出售可換股票據之收益	(6,337)	—	—	—	(6,337)
重置按公平值計入其他全面收益之 債務工具之收益	(285)	—	—	—	(285)
撇減(撥回撇減)持作出售物業	185,455	(194,411)	—	—	(8,956)
出售一間附屬公司之虧損	—	—	—	194,859	194,859
按公平值計入損益之金融資產之公 平值變動虧損淨額	4,435	—	—	—	4,435
應收貸款之減值虧損淨額	7,191	—	—	—	7,191
其他應收款項之減值虧損淨額	3,812	—	—	—	3,812
按攤銷成本計量之債務工具之減值 虧損	2,226	—	—	—	2,226
分佔一間聯營公司業績	4,254	—	—	—	4,254
分佔合營公司業績	6	—	—	—	6

	本集團 截至 2026年 3月31日 止年度 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
營運資金變動前之經營現金流量	(45,287)	(478)	—	—	(45,765)
持作出售物業減少	345,059	22,411	—	(22,411)	345,059
按公平值計入損益之金融資產增加	(9,667)	—	—	—	(9,667)
貿易及其他應收款項增加	(81,574)	140	—	—	(81,434)
應收貸款增加	(13,466)	—	—	—	(13,466)
現金及現金等價物增加－客戶資金獨立賬戶	(447)	—	—	—	(447)
貿易及其他應付款項減少	(39,384)	12,150	—	—	(27,234)
合約負債減少	(10,622)	—	—	—	(10,622)
來自經營之現金	144,612	34,223	—	(22,411)	156,424
已收股息	673	—	—	—	673
來自貸款融資的已收利息	4,518	—	—	—	4,518
來自經營活動之現金淨額	149,803	34,223	—	(22,411)	161,615
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	52,000	—	—	—	52,000
出售投資物業所得款項	44,775	—	—	—	44,775
其他已收利息	5,800	(12)	—	—	5,788
就收購一項投資所支付按金	(30,000)	—	—	—	(30,000)
視作出售附屬公司產生的現金流出淨額	(4,029)	—	—	—	(4,029)
購入物業、廠房及設備	(32)	—	—	—	(32)
出售事項之現金流入淨額	—	—	—	195,902	195,902
來自投資活動之現金淨額	68,514	(12)	—	195,902	264,404

	本集團 截至 2026年 3月31日 止年度 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
來自融資活動之現金流量					
籌集銀行借貸	378,490	(36,850)	–	–	341,640
來自直接控股公司的墊款	–	(39,143)	39,143	–	–
來自一間同系附屬公司的墊款	–	(8,009)	8,009	–	–
來自最終控股公司的墊款	–	(4,963)	4,963	–	–
償還直接控股公司款項	–	20,750	(20,750)	–	–
償還銀行借貸	(492,180)	20,050	–	–	(472,130)
已付利息	(49,856)	12,604	–	–	(37,252)
向一位非控股股東還款	(26,903)	–	–	–	(26,903)
償還租賃負債	(321)	–	–	–	(321)
支付貸款安排費用	(1,342)	1,342	–	–	–
用於融資活動之現金淨額	(192,112)	(34,219)	31,365	–	(194,966)
現金及現金等價物增加淨額	26,205	(8)	31,365	173,491	231,053
年初現金及現金等價物	15,272	–	–	–	15,272
外匯匯率變動之影響	19	–	–	–	19
年末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	41,496	(8)	31,365	173,491	246,344

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2026年3月31日止年度之年報所載本集團截至2026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Success Active截至2026年3月31日止年度之現金流量，猶如出售事項已於2025年4月1日進行。Success Active之財務資料摘錄自本通函附錄三所載Success Active之財務資料中所載Success Active截至2026年3月31日止年度之未經審核現金流量表。

3. 該調整指與Success Active之間的公司間結餘相關的現金流量撥回約31,365,000港元，因假設Success Active已於2025年4月1日出售予買方。
4. 就備考目的而言，假設出售事項已於2025年4月1日完成，本集團已失去對Success Active的控制權，並不再將Success Active作為附屬公司入賬。

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)確認出售事項之虧損約194,859,000港元；及(ii)支付為完成持作出售發展物業所需之額外建築成本22,411,000港元；及(iii)出售事項之現金流入淨額約195,902,000港元。

關於出售事項的現金流入淨額，計算的詳細內容如下：

出售事項所收取之所得現金淨額*：

– 已收代價	529,294	
– 減：Success Active應付之有抵押銀行借款及應付利息	(328,429)	
– 減：因出售事項直接應佔之估計交易成本所支付的現金	(4,948)	195,917

Success Active於2025年4月1日的現金及現金等價物 (15)

195,902

* 誠如買賣協議所載，相等於全數償還總額約328,429,000港元之銀行借款及應付利息之應付金額，須於完成時直接支付予銀行。扣除上述償還款項及因出售事項直接應佔之估計交易成本所支付的現金4,948,000港元後，餘額即為出售事項所得款項現金淨額195,917,000港元。

5. 所有調整均無構成持續影響。
6. 尚未作出任何調整以反映本集團於2026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：

吾等已完成鑑證工作，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。備考財務資料包括於2026年3月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2026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2026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2026年9月30日之通函第IV-2至IV-14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Success Active Limited全部已發行股本(「出售事項」)對 貴集團於2026年3月31日財務狀況以及 貴集團截至2026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2026年3月31日及2025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2026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鑑證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之鑑證工作」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2026年3月31日及2025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報告而進行之合理鑑證工作，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

2026年9月30日

下文載列有關本集團分別截至2026年3月31日止財政年度(「**2026財年**」)、2025年3月31日止財政年度(「**2025財年**」)及2024年3月31日止財政年度(「**2024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2026財年、2025財年及2024財年各年的經審核綜合財務報表。

截至2026年3月31日止年度

財務業績

2026財年，本集團來自持續經營業務的營業額約為398,430,000港元，而2025財年約為488,489,000港元，減少約90,059,000港元或約18.4%，主要由於物業銷售減少。2026財年的毛利率約為6.0% (2025財年：不適用)。

2026財年，股東應佔本集團綜合虧損淨額約為435,323,000港元，而2025財年綜合虧損淨額為717,668,000港元。綜合虧損淨額減少主要由於(其中包括)已終止經營業務之虧損減少，部分被(i)持作出售物業之撇減增加；(ii)投資物業之公平值變動虧損增加；(iii)出售投資物業之虧損；(iv)視作收購一間聯營公司日期之議價收購的收益減少；及(v)視作部分出售一間聯營公司之股本權益的虧損所抵銷。尤其是，本集團的持作出售物業的撇減大幅增加約185,455,000港元，較2025財年的約18,307,000港元增加約913.0%。有關減值主要與漆咸道北項目-「森里」的預期售價大幅下調有關。本集團已重新評估預期售價、估計出售時間，以及為完成銷售所有持作出售物業的相關營銷及交易成本。根據該檢討，本集團已計提撥備，以使持作出售物業的賬面值與估計可變現淨值保持一致。

2026財年，來自持續經營業務的綜合虧損約為435,348,000港元，而2025財年溢利約為15,568,000港元。來自己終止經營業務的綜合虧損為零，而2025財年虧損約為733,263,000港元。

2026財年，來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損為5.89港元，而2026財年來自持續及已終止經營業務的每股攤薄虧損為6.00港元。於2025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9.71港元及10.09港元。

末期股息

董事會不建議派付2026財年末期股息(2025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及商業物業。

於2026財年，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為361,017,000港元(2025財年：約466,837,000港元)。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

窩打老道項目-「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2026財年年報日期，45個放售單位及4個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為578,553,000港元。於2026財年，其中13個單位及3個車位的交易已完成(2025財年：17個單位)，物業銷售錄得營業額約204,542,000港元(2025財年：約169,442,000港元)。

漆咸道北項目-「森里」

於2026年3月31日，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、472、474、476及478號名為「森里」的物業，總建築面積約為41,875平方呎。該物業為一幢29層高的學生宿舍，擁有近200間房間，並透過與營運商(國際學生宿舍營運商)合作營運。宿舍提供六種特色單位，配備全套傢俱、落地玻璃窗及品牌廚房與浴室設備。於2026財年年報日期，所有房間均已出租。於2026財年結束後，於2026年4月30日，本公司及其附屬公司與一名獨立第三方訂立「意向書」，有關出售本公司一間持有待售物業(即漆咸道北項目-「森里」)之附屬公司的全部已發行股份。建議交易須待簽立買賣協議及滿足慣常交割條件後方可作實。

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2026財年年報日期，60個放售單位及11個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為1,245,592,000港元。於2026財年，其中5個單位及1個車位的交易已完成(2025財年：12個單位及1個車位)，物業銷售錄得營業額約156,475,000港元(2025財年：約297,395,000港元)。

物業投資

於2026年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港的商業及工業單位。

2026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32,895,000港元(2025財年：約17,152,000港元)，增加約91.8%。

於2026年3月31日，本集團投資物業中之商業單位及工業單位的出租率分別為0.0%及75.6%(2025財年：98.7%及75.6%)。於2026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24,300,000港元(2025財年：約17,130,000港元)。2026財年，該分部錄得來自持續經營業務的虧損約31,392,000港元(2025財年：約22,047,000港元)，較2025財年增加約9,345,000港元或約42.4%。

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2026年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為368,474,000港元(2025財年：約139,564,000港元)。除可換股票據外，本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團於2026財年來自持續經營業務的證券及其他投資分部錄得虧損約1,171,000港元(2025財年：約1,490,000港元)。

於2026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2026年3月31日		佔本集團 總資產 的概約 百分比	2026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)	73,502,000	47,555	49,981	2.2%	—	1,643	416
中國平安保險(集團)股份 有限公司(股份代號：2318)	—	—	—	0.0%	673	—	—
其他	不適用	7,263	4,116	0.1%	—	121	445
可換股票據(附註)	不適用	311,301	314,377	13.7%	5,439	8,685	6,337
總計：		<u>366,119</u>	<u>368,474</u>	<u>16.0%</u>	<u>6,112</u>	<u>10,449</u>	<u>7,198</u>

附註：

於2026年3月31日，由佳豪發展有限公司(「佳豪」，為本公司之一間間接全資附屬公司)持有的財富鏈有限公司(「財富鏈」，前稱高山企業有限公司)(股份代號：616)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」)	24,500,000	490,000,000	0.05	5%	2028.02.19
2026.01.15 (「2025年可換股票據」)	<u>286,800,622</u>	<u>1,697,045,100</u>	<u>0.169</u>	<u>5%</u>	<u>2031.01.14</u>

於2025年6月4日(交易時段後)，佳豪與財富鏈訂立第二份修訂契據(「**第二份修訂契據**」)，據此，佳豪及財富鏈有條件同意修訂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(可予調整)。第二份修訂契據及其項下擬進行之交易已獲財富鏈獨立股東於2025年8月21日舉行的股東特別大會上批准。於2025年9月2日完成對2023年可換股票據的第二份修訂後，2023年可換股票據的兌換價由每股兌換股份0.14港元調整為0.07港元(可予調整)，且基於佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額70,000,000港元，兌換股份總數由500,000,000股增加至1,000,000,000股。除上述修訂外，2023年可換股票據所有其他條款及條件(包括2024年1月23日所公佈之2023年可換股票據的首份修訂契據)均維持不變，並具有十足效力及效用。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年6月4日的公佈。

於2025年9月5日(交易時段後)，佳豪與兩名買方就出售部分2023年可換股票據訂立協議(「**首次出售事項**」)。根據該等協議，佳豪同意向兩名買方出售2023年可換股票據未償還本金金額70,000,000港元的合共33.75%(即23,625,000港元)，而兩名買方同意以總代價27,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的33.75%，溢價為3,375,000港元。緊隨於2025年9月5日的首次出售事項後，佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額為46,375,000港元。進一步詳情已於本公司日期為2025年9月5日的公佈中披露。

於2025年11月25日(交易時段後)，佳豪與三名買方就出售部分2023可換股票據訂立協議(「**第二次出售事項**」)。根據該等協議，佳豪同意向三名買方出售2023年可換股票據未償還本金金額46,375,000港元的約47.17%(即21,875,000港元)，而三名買方同意以總代價25,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，溢價為3,125,000港元。緊隨於2025年11月25日的第二次出售事項後，佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額為24,500,000港元。進一步詳情已載於本公司日期為2025年11月25日的公佈。

於2026年1月15日，財富鏈(作為發行人)向佳豪(作為票據持有人)發行本金金額286,800,622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，隨時按初始兌換價每股兌換股份0.169港元(可予調整)將本金金額兌換為財富鏈的普通股(「**財富鏈股份**」)(「**2025年可換股票據**」)。進一步資料載於(i)本公司日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函；及(ii)財富鏈日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函。

就2023年可換股票據而言，於2026年1月15日完成發行2025年可換股票據，並經考慮財富鏈於2025年12月17日及2025年12月30日公佈之配售財富鏈股份的影響後，2023年可換股票據的兌換價已由每股兌換股份0.07港元調整為0.05港元(可予調整)，而兌換股份總數亦由350,000,000股增加至490,000,000股。進一步詳情請參閱財富鏈日期為2026年1月16日的公佈。

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited(「**Planetic**」，本公司的一間間接全資附屬公司)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。

2026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4,518,000港元(2025財年：約4,500,000港元)，較2025財年輕微增加約0.4%。2026財年來自持續經營業務的貸款融資分部的虧損約為4,907,000港元(2025財年：溢利約212,000港元)。

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2026年3月31日，本集團貸款組合項下共有9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2026年3月31日，應收貸款賬面總值為127,958,000港元(2025財年：114,492,000港元)，其中28%(2025財年：31%)以公平值20,400,000港元(2025財年：28,200,000港元)之有價證券或公平值17,580,000港元(2025財年：16,950,000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73,858,000港元(2025財年：60,392,000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2026年3月31日應收貸款約27%及70%(2025財年：分別為約37%及93%)。

於2026財年，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.5%至10.0%(2025財年：2.5%至6.5%)及本集團之浮息應收貸款每年利率為最優惠利率減1%(2025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(以確認該借款人是否與本集團現有借款人存在親屬關係)、評估其當前業務營運及財務狀況(例如入息及資產證明)、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。於提取貸款後，本集團將與借款人保持定期聯繫，並定期審查每個借款人的還款歷史(包括近期的償付記錄，以及任何訴訟及清盤或破產查冊)和背景的變化，以便更好地了解每個借款人的情況。

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或質押及／或個人擔保及公司擔保。本集團就借款人的信貸質素定期評估抵押品或質押及擔保的價值，並界定授予借款人的信貸額度。倘若由借款人以外的第三方提供個人擔保，本集團將核實該擔保人是否曾為本集團現有借款人提供任何擔保。本集團將於授出貸款後定期評估各借款人的貸款組合上限，方法是取得借款人的最新資料，包括但不限於：(a)借款人的最新收入狀況；(b)借款人所參與行業的任何不利變化，並與借款人進行跟進討論，以估計對借款人信貸實力可能產生的影響；(c)借款人的最新地址證明；及(d)網路及信貸資料查詢。本集團密切關注對貸款可回收性和催收信用風險的持續審查，以確保採取後續行動(包括發出要求償還書及／或採取必要的法律行動)收回逾期債務。

本集團持續採取嚴格的貸款審查程序，並透過加強貸款融資業務的整體信貸風險管控機制，對貸款抵押是否充足保持審慎態度。就催收逾期貸款而言，本集團與部分借款人商討清償方案、發出要求償還書，並其後採取法律行動或(如有需要)法庭訴訟以收回貸款。於2026財年內，本集團密切監察及定期審閱其貸款組合，並評估應收貸款的貸款抵押是否足夠。

本集團一般提供短期貸款。2026財年所有新增及重續貸款的還款期均在1年以內。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。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港會計師公會頒佈的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；及
- 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。

本集團力求充分控制其未償還的應收貸款，以盡量降低信貸風險。未償還應收貸款的減值準備乃根據各報告期末對借款人的財務背景、財務狀況及歷史償還記錄(包括逾期率及違約率)及來自公開領域的相關資料的評估而釐定。借款人在內部信用評級下被分配不同的等級以計算預期信貸虧損，同時考慮到對違約可能性的估計所驅動的預期現金短缺的估計，以及預期因抵押品止贖而產生的現金流量和時間(如有)減去取得和出售抵押品的成本。

在以往年度，管理層在考慮公開領域的相關資料後評估，該等結餘已發生信用減值。自此之後，管理層已對借款人採取多項行動(包括法律行動)，以收回結餘。

於2026財年，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約為7,191,000港元(2025財年：減值虧損撥回約2,013,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為其營運提供資金。於2026年3月31日，本集團之銀行借貸總額約為767,019,000港元(2025財年：約1,274,237,000港元)。於2026財年，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.6(2025財年：約0.7)。

於2026年3月31日，本集團之流動資產淨值約為700,530,000港元(2025財年：約591,581,000港元)。流動比率約為1.8(2025財年：約1.4)。於2026年3月31日，現金及現金等價物約為42,309,000港元(2025財年：約15,638,000港元)，較2025年3月31日增加約170.6%或約26,671,000港元，主要由於出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項所致。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2026年 千港元	2025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	681,984	1,112,302
– 在超過一年但不超過兩年的時間內	4,238	16,196
– 在超過兩年但不超過五年的時間內	13,709	52,681
– 在五年以上的時間內	67,088	93,058
	767,019	1,274,237
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(681,984)	(1,112,302)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	85,035	161,935

於2026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2.0%及有擔保隔夜融資利率(「有擔保隔夜融資利率」)加1.03%(2025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1.0%)計算，實際年利率介乎3.2%至5.4%(2025財年：4.8%至5.6%)。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2026年3月31日，本集團的銀行貸款總額約767,019,000港元(2025財年：約1,274,237,000港元)乃以本集團賬面淨值約為1,521,678,000港元(2025財年：約2,718,406,000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公司之附屬公司所持有之公平值為5,535,000港元之22,500,000股財富鏈股份(2025財年：公平值為728,000港元之7,500,000股財富鏈股份)作抵押。

財務政策

於2026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2026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2026年3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2025財年：無)。

資本開支

於2026財年，本集團已投資約32,000港元(2025財年：約85,000港元)於購買物業、廠房及設備，及於2026財年及2025財年概無投資於增置投資物業。

資本承擔

於2026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(2025財年：無)。

須予公佈的交易及事件

須予披露交易－購入上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年5月16日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)(i)於2025年5月12日及2025年5月13日在公開市場進行之一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賣方購入合共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)(相當於每股購入股份平均購入價約為1.00港元)。總代價由本集團內部資源以現金支付。

緊接購入事項前，本集團持有59,036,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約3.74%)。緊隨購入事項後，本集團持有74,040,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.69%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年5月16日的公佈。

修訂2023年可換股票據

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年6月4日的公佈中所定義者具有相同涵義。於2025年6月4日(交易時段後)，財富鏈與佳豪訂立修訂契據，據此，財富鏈與佳豪已有條件同意修訂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(「修訂」)。除修訂外，2023年可換股票據的所有其他條款及條件(包括之前於2024年1月23日公佈的修訂契據)維持不變，並具有十足效力及效用。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年6月4日的公佈。

須予披露交易－出售上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月21日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)於2025年7月21日在公開市場進行之一連串交易中出售合共990,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.06%)，出售所得款項總額約為960,300港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價約為0.97港元)。

緊接出售事項前，本集團持有74,040,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.69%)。緊隨出售事項後，本集團持有73,050,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.63%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年7月21日的公佈。

須予披露交易 – 出售上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月24日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)於2025年7月24日在公開市場進行之連串交易中出售合共2,590,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.16%)，出售所得款項總額約為2,512,300港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價約為0.97港元)。

緊接出售事項前，本集團持有73,050,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.63%)。緊隨出售事項後，本集團持有70,460,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.46%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年7月24日的公佈。

主要交易 – 可能出售上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月25日及2025年9月17日的公佈以及日期為2025年8月28日的通函中所定義者具有相同涵義。誠如於2025年7月25日所公佈，本公司有意尋求股東批准透過其全資附屬公司卓益及弘雅資本按可能構成主要交易之金額於公開市場可能出售百福股份。於本公司日期為2025年7月25日的公佈之日期，本公司持有70,460,000股百福股份，佔百福現有已發行股份總數約4.46%。本公司正考慮可能於一項或多項市場交易中按最低價每股百福股份0.80港元出售部分或全部該等股份，有關價格較百福股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.97港元折讓約17.5%。

有關上述可能出售事項的普通決議案已於2025年9月17日舉行的股東特別大會上以投票方式獲正式通過為本公司一項普通決議案(「股東批准」)。

進一步詳情披露於本公司日期為2025年7月25日及2025年9月17日的公佈以及日期為2025年8月28日的通函。

於2025年9月17日(即股東批准之日)直至2026財年年報日期的期間，本集團並未出售任何百福股份。

須予披露交易 – 出售金融資產

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年9月5日的公佈中所定義者具有相同涵義。於2025年9月5日，佳豪(本公司之一間間接全資附屬公司)與買方訂立有關出售事項之協議。根據協議，佳豪同意向買方出售2023年可換股票據未償還本金金額之合共33.75%，而買方同意以總代價27,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額之33.75%，溢價為3,375,000港元。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年9月5日的公佈。

非常重大出售事項

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年10月10日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函中所定義者具有相同涵義。

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties Holdings Limited (「**Easyknit Properties**」，本公司的一間直接全資附屬公司)與財富鏈訂立買賣協議，據此，(其中包括) Easyknit Properties (作為賣方)有條件同意出售，及財富鏈(作為買方)有條件同意收購卓益發展有限公司(「**卓益**」，本公司的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，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期預計應向卓益支付的未償還款項總淨額(按等額基準計算)。

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。該物業之實用面積為13,544平方呎。

繼本公司及財富鏈於2025年12月15日分別舉行的股東特別大會上獲股東及財富鏈獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易後，買賣協議項下的所有先決條件均已獲達成，並已於2026年1月15日完成。

購入價286,800,622港元已通過財富鏈(作為發行人)於2026年1月15日向佳豪(作為票據持有人)發行的2025年可換股票據支付。根據2025年換股票據之條款及條件，合共1,697,045,100股每股面值0.01港元之兌換股份將按初始兌換價每股兌換股份0.169港元(可予調整)於2025年可換股票據所附的兌換權獲行使後配發及發行予佳豪。

於2026年1月15日完成後，卓益將不再為本公司的間接全資附屬公司，而成為財富鏈的全資附屬公司。

就2023年可換股票據而言，於2026年1月15日完成發行2025年可換股票據，並經考慮財富鏈於2025年12月17日及2025年12月30日公佈之配售財富鏈股份的影響後，2023年可換股票據的兌換價已由每股兌換股份0.07港元調整為0.05港元(可予調整)，而兌換股份總數亦由350,000,000股增加至490,000,000股。

進一步詳情請參閱本公司日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈，以及日期為2025年11月25日的通函。

須予披露交易－購入上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年10月17日的公佈中所定義者具有相同涵義。宇榮(本公司之一間直接全資附屬公司)於2025年10月17日在公開市場進行之連串交易中購入合共3,042,000股百福股份，總購入價約為1,825,200港元(未計及印花稅及相關開支)(相當於每股購入股份平均購入價約為0.60港元)。總代價由本集團內部資源以現金支付。

緊接購入事項前，本集團持有70,460,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.46%)。緊隨購入事項後，本集團持有73,502,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.66%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年10月17日的公佈。

須予披露交易－出售金融資產

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年11月25日之公佈所定義者具有相同涵義。佳豪(本公司之一間間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立協議。根據協議，佳豪同意向買方出售由佳豪持有之2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，而買方同意以總代價25,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，溢價為3,125,000港元。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年11月25日及2025年11月27日的公佈。

有關可能收購事項的諒解備忘錄

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年3月12日的公佈中所定義者具有相同涵義。

於2026年3月12日(交易時段後)，本公司作為潛在買方(「買方」)與Skill Master Investments Limited(「Skill Master」，為財富鏈之一間直接全資附屬公司，作為潛在賣方(「賣方」))訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，賣方擬出售而買方擬收購寶藝國際集團有限公司(「目標公司」，為財富鏈之一間間接全資附屬公司)10%至20%股本權益(「可能收購事項」)。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事物業發展業務。

於2026年3月31日，目標公司的主要資產為位於九龍青山道646、648及648A號的發展中物業，計劃發展為學生宿舍，其估計價值約為940,000,000港元。

待買方信納盡職審查結果，賣方與買方將盡最大努力促使於有效期內就可能收購事項訂立具法律約束力的正式協議。

在有效期內，本公司並未就可能收購事項簽訂正式協議或任何進一步協議。根據諒解備忘錄的條款，備忘錄已於2026年6月12日失效。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年3月12日的公佈。

報告期末後之事項

於2026財年結束後，於2026年4月30日，本公司及其附屬公司與一名獨立第三方訂立「意向書」，有關出售本公司一間持有待售物業(即漆咸道北項目-「森里」)之附屬公司的全部已發行股份。建議交易須待簽立買賣協議及滿足慣常交割條件後方可作實。

前景

地緣政治局勢依然緊張，全球金融環境仍存在不確定性，加上股市回報持續受到多重因素影響而波動，凡此種種在2025年後繼續對香港的整體經濟及物業市場帶來壓力。

為了穩定香港物業市場並支持經濟復甦，香港財政司司長於2026年2月所發表《2026-27年度財政預算案》中宣佈多項支援措施，包括寬減2026/27年度首季的住宅及非住宅物業差餉、延續稅務優惠，並進一步放寬首置人士的相關稅務與按揭成數，旨在減輕市民大眾及中小企業的負擔。

預計來自中國內地的人才與專業人士將持續流入香港工作及置業，為2026年的住宅及零售市場提供額外支持。隨著2024年初撤銷物業銷售限制，加上香港金融管理局約在同一時間暫停按揭壓力測試並放寬若干物業類別的按揭成數，多個新住宅項目在2024年及2025年的銷售表現令人鼓舞，從而帶動住宅成交量回升至四年來的高位，並使物業價格在經歷數年調整後出現溫和反彈；隨着價量勢頭改善，整體物業市場正逐漸顯現復甦跡象。

本集團認同香港政府的觀點，認為香港經濟在2026年將繼續面臨外部不確定性，但同時亦將受惠於多項正面因素。政府預測2026年實質本地生產總值(GDP)增長為2.5%至3.5%，而基本及綜合消費物價通脹率預計分別約為1.7%及1.8%，顯示儘管基數相對較高，整體經濟仍保持穩步增長的軌道。本集團預期，雖然美國的貿易及關稅政策可能為減息步伐帶來不確定性，但隨著各大央行以審慎方式放寬貨幣政策以支持經濟增長，且市場利率開始自高位回落，香港物業市場的氣氛應會逐漸恢復。歐洲中央銀行亦表示，若通脹持續朝其目標水平邁進，或有理由進一步減息，此舉將有利於全球資產市場的穩定。根據國際貨幣基金組織的最新預測，2026年全球經濟預計增長約3.3%，與2025年大致持平，反映在復甦韌性仍顯脆弱的背景下，經濟仍保持增長勢頭，支持著香港的外部需求及金融服務業。

隨著入境旅遊持續復甦，加上政府與業界積極推廣會議、展覽及大型盛事，預期香港零售市場將在2026年進一步改善；儘管受疫後消費模式轉變及高基數影響，部分非必需品類別(如珠寶及奢侈品零售領域)仍將面臨壓力。市場觀察顯示，旅客消費模式的改變以及鄰近地區日益激烈的競爭，繼續為香港辦公室及零售租賃市場帶來新挑戰，租戶在租賃決策上維持審慎，並延遲部分搬遷或擴充計劃。儘管如此，隨著核心區辦公室及零售物業的空置率有所回落，加上租金水平趨於穩定，市場氣氛已略有改善。本集團相信，中國政府自2024年底起恢復向深圳戶籍居民簽發「一簽多行」個人遊簽注，並將有關安排擴展至部分深圳居住證持有人，長遠將有助於增加香港零售及中檔辦公室的租賃需求，並支持本集團穩步重新定位及優化其商業及服務式物業組合。

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2026年3月31日，本集團共有22名員工(2025財年：18名)。於2026財年內，員工成本(包括董事酬金)約為25,563,000港元(2025財年：約26,204,000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。鑑於當前市場狀況，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和其附屬公司(統稱「**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。

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」)	146,000 (附註i)	—	58,358,960 (附註ii)	58,504,960	39.53%
雷玉珠(「雷女士」)	146,000 (附註iii)	19,859,328 (附註iv)	—	20,005,328	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，58,358,960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) 19,859,328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147,976,806股股份)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，概無董事或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	58,358,960	39.43%
Accumulate More Profits Limited	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
Delacroix Limited	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
溫特博森信託有限公司	i	信託人	58,358,960	39.43%
Winterbotham Holdings Limited	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
Christopher Geoffrey Douglas Hooper	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
Markson International Holding Limited	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
Ivan Geoffrey Douglas Hooper	i	受控制法團之權益	58,358,960	39.43%
官永義	ii	配偶權益	20,005,328	13.51%
樂洋有限公司	ii	實益擁有人	19,859,328	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，58,358,960 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) 19,859,328 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，根據本公司於 2012 年 7 月 5 日採納的購股權計劃，雷女士獲授 146,000 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 20,005,328 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 147,976,806 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	財富鏈有限公司	物業發展、物業投資、 投資證券及其他及貸 款融資	財富鏈有限公司董事

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2026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) 佳豪向財富鏈作出日期為2024年10月15日的不可撤回承諾，據此，佳豪(即2023年可換股票據持有人)作出不可撤回承諾，於財富鏈建議發行供股股份記錄日期前，將不會行使任何兌換權以將2023年可換股票據兌換為財富鏈兌換股份或轉讓2023年可換股票據(有關詳情分別載於財富鏈日期為2024年10月15日及2024年11月29日的公佈及通函)；
- (b) 於2025年6月4日，財富鏈與佳豪訂立第二份修訂契據，據此，財富鏈與佳豪已有條件同意修訂2023年可換股票據的兌換價；
- (c) 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合共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。買方(封世華及吳萌萌)為獨立第三方。有關詳情載於本公司日期為2025年9月5日的公佈；
- (d) 佳豪與買方(許英龍、劉俊明及Fast Upgrade Limited)於2025年11月25日訂立的協議，有關出售部分2023年可換股票據。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合共47.17%，而買方同意以總代價25,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額之47.17%，溢價為3,125,000港元。買方(許英龍、劉俊明及Fast Upgrade Limited(包括其實益擁有人))為獨立第三方。有關詳情載於本公司日期為2025年11月25日及2025年11月27日的公佈；

- (e) Easyknit Properties Holdings Limited (本公司直接全資附屬公司，「**Easyknit Properties**」)與財富鏈訂立日期為2025年10月10日的買賣協議，據此，(其中包括) Easyknit Properties (作為賣方)有條件同意出售，及財富鏈(作為買方)有條件同意收購卓益發展有限公司(本公司間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為286,800,622港元。根據買賣協議，所有先決條件已達成，代價亦已通過財富鏈(作為發行人)於2026年1月15日向佳豪(本公司間接全資附屬公司及作為票據持有人)發行的2025年可換股票據支付。根據2025年可換股票據的條款及條件，合共1,697,045,100股每股面值0.01港元之兌換股份將按初步兌換價每股財富鏈兌換股份0.169港元(可予調整)於2025年可換股票據所附的兌換權獲行使後由財富鏈配發及發行予佳豪。有關詳情載於本公司日期為2025年11月25日的通函、財富鏈日期為2025年11月25日的通函，以及本公司日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈；
- (f) 本公司與弘雅資本有限公司訂立日期為2026年7月15日的貸款協議，內容有關本公司向弘雅資本有限公司授予最高金額為52,500,000港元的短期貸款融資；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2026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Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, 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2024年、2025年及2026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目標公司未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。



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2026年10月22日(星期四)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2026年9月30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宇恒地產控股有限公司(作為賣方)與Quantum Living Accommodation Limited(作為買方)所訂立日期為2026年8月28日之買賣協議，內容有關有條件出售Success Active Limited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，2026年9月30日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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2026年10月16日(星期五)至2026年10月22日(星期四)(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2026年10月15日(星期四)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2026年10月22日(星期四)。
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。